

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

BRENDA MELO BERNARDES

**O CONJUNTO URBANO LAGOINHA, BONFIM E CARLOS PRATES:
CONFLITOS ENTRE CONSERVAÇÃO E RENOVAÇÃO
NO ÂMBITO DO PLANEJAMENTO URBANO**

2023



UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

Brenda Melo Bernardes

**O CONJUNTO URBANO LAGOINHA, BONFIM E CARLOS PRATES:
conflitos entre conservação e renovação no âmbito do planejamento urbano**

Belo Horizonte
2023

Brenda Melo Bernardes

**O CONJUNTO URBANO LAGOINHA, BONFIM E CARLOS PRATES:
conflitos entre conservação e renovação no âmbito do planejamento urbano**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial à obtenção do título de Doutora em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração: Teoria, Produção e Experiência do Espaço.

Linha de pesquisa: Planejamento e dinâmicas sócio territoriais.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Raquel Garcia Gonçalves.

Belo Horizonte
2023

FICHA CATALOGRÁFICA

B518c

Bernardes, Brenda Melo.

O conjunto urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates: conflitos entre conservação e renovação no âmbito do planejamento urbano [manuscrito] / Brenda Melo Bernardes. - 2023.

304 f. : il.

Orientador: Raquel Garcia Gonçalves.

Tese (doutorado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

1. Patrimônio - Teses. 2. Política urbana - Teses. 3. Renovação urbana - Teses. 4. Urbanização - Teses. I. Gonçalves, Raquel Garcia. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. II. Título.

CDD 711.4



UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO



FOLHA DE APROVAÇÃO

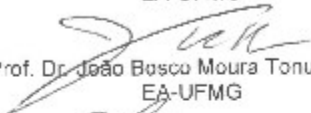
**O conjunto urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates: conflitos entre
conservação e renovação no âmbito do planejamento urbano**

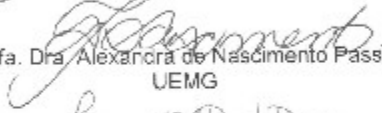
BRENDA MELO BERNARDES

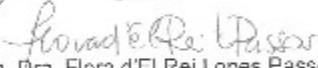
Tese submetida à Comissão Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da UFMG como requisito para obtenção do grau de Doutor em Arquitetura e Urbanismo, área de concentração: Teoria, produção e experiência do espaço.

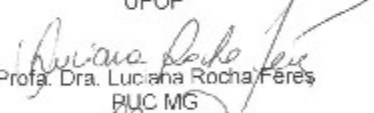
Aprovada em 10 de julho de 2023, pela Comissão constituída pelos membros:



Profa. Dra. Raquel Garcia Gonçalves - Orientadora
EA-UFMG


Prof. Dr. João Bosco Moura Tonucci Filho
EA-UFMG


Profa. Dra. Alexandra de Nascimento Passos
UEMG


Profa. Dra. Flora d'El Rei Lopes Passos
UFOP


Profa. Dra. Luciana Rocha Feres
RUC MG


Dra. Ana Paola da Silva Alves
Prefeitura Municipal de Belo Horizonte

Belo Horizonte, 10 de julho de 2023.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, por ser o meu amparo em todos os momentos, por me dar forças para enfrentar esse desafio, mesmo diante das dificuldades de conciliar trabalho e estudo.

À minha família, que sempre me apoiou nas minhas decisões e acompanhou meu crescimento profissional. Sou eternamente grata aos meus pais, Celimar e Leonardo, minha vó Teresinha, pelo amor e apoio incondicional. Agradeço, em especial, à minha irmã Luiza e ao meu marido Lucas, que além de me concederem incentivo e serem presentes em todos os momentos que precisei, me acompanharam em visitas de campo, além de prestarem ajuda essencial no processo de tabulações de dados da tese. À minha prima Júlia, que mesmo distante, se fez presente nesta jornada.

À minha querida orientadora Raquel, por ser tão presente em todas as etapas de desenvolvimento da tese, compartilhando reflexões que contribuíram muito para o amadurecimento da minha escrita, por ser amiga, compreensiva e carinhosa nos momentos de angústia.

Aos professores do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da UFMG, pela riqueza de debates e indicações de leituras nas disciplinas cursadas, agradeço em especial aos professores João Tonucci e Luciana Féres, que participaram da minha banca de qualificação e que trouxeram contribuições essenciais para o avanço da escrita e pesquisa.

Meu profundo agradecimento aos moradores e ativistas sociais da Região da Lagoinha, pela gentileza ao concederem as entrevistas, por compartilharem comigo um pouco da vivência e trabalho que realizam na Lagoinha. Agradeço, em especial, ao Daniel Queiroga e Filipe Thales, sempre dispostos a ajudar na coleta de dados, atenciosos nas conversas e reflexões que influenciaram no andamento da pesquisa, à Paulina Ribeiro de Oliveira, ao Vilmar Pereira de Sousa e ao Antônio José Vital, por serem tão prestativos durante as entrevistas e permitirem maior compreensão sobre as dinâmicas e ações culturais que ocorrem na Região da Lagoinha. Ao fotógrafo Cadu Passos, pelas fotografias cedidas da região da Lagoinha.

Agradeço ao Tiago Esteves Gonçalves da Costa, arquiteto-urbanista da prefeitura de Belo Horizonte, à Françoise Jean de Oliveira Souza, diretora de

Patrimônio Cultural e Arquivo Público de Belo Horizonte e ao Renato Ferreira Machado Michel, presidente do Sinduscon-MG, pela gentileza na concessão de entrevistas e por fornecerem os dados necessários para andamento da tese.

Também sou muito grata à Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Belo Horizonte, em especial à Ana Luiza Nabuco Palhano, Roberto Freitas, Jailton Veiga e Geraldo Mello, pelos dados fornecidos sobre transações imobiliárias na região de estudo, fundamentais para avanço na pesquisa.

À Diretoria de Gestão de Política Urbana da Prefeitura de Belo Horizonte, em especial à Clarissa Nunes, pelos dados fornecidos sobre o uso do instrumento Transferência do direito de Construir no município.

À Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público de Belo Horizonte pelo fornecimento de materiais sobre os processos de tombamento ocorridos no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

À Rosiele Fraga Nogueira da Matta, Arquiteta da Prefeitura de Belo Horizonte por ser tão atenciosa e sempre disposta a ajudar.

Agradeço aos meus amigos de infância, aos companheiros de profissão e colegas de trabalho, com quem compartilhei minhas reflexões e que foram apoio nos momentos de descontração e de desabafo. Aos meus amigos, agradeço em especial os conselhos e carinho da Patrícia, os conhecimentos compartilhados com o Alessandro e Amaro, companheiros no desenvolvimento de artigos que acompanharam um pouco dessa minha jornada, à Grazi, pela troca de conhecimento nos mapeamentos; à Blenda, pelos ensinamentos no geoprocessamento, à Paola, por me acompanhar em visita e pela ajuda nas fotografias.

À todos aqueles que de alguma forma contribuíram para a realização deste trabalho, meu carinhoso agradecimento.

RESUMO

Situados fora dos limites da Avenida do Contorno, na zona Pericentral de Belo Horizonte (antiga zona suburbana), os Bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates apresentam seu processo de ocupação vinculado ao período de construção de Belo Horizonte, o que define aspectos peculiares em relação ao traçado urbano e na constituição de referências simbólicas e edificações representativas do patrimônio municipal. Contudo, apesar da importância desempenhada por esses bairros enquanto formadores da memória coletiva da capital, eles carecem de investimentos por parte do poder público direcionado à melhoria da infraestrutura urbanística, conforme demandas locais cotidianas de seus moradores, e de iniciativas que contribuam para a preservação e manutenção de suas referências culturais. Não obstante, a Região da Lagoinha, que abrange os bairros Lagoinha, Bonfim e parte do Carlos Prates, tem lidado com a divergência de interesses de preservação e de renovação manifestados na política urbana: de um lado representado pela vontade de manutenção da sua importância patrimonial por meio da instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates (Deliberação Nº 193/2016) e, de outro, pela proposta da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste-Oeste (OUC ACLO) e seus desdobramentos por meio da apresentação do Plano de Qualificação Urbanística Centro-Lagoinha (2021). Assim, tendo como recorte espacial o perímetro do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, define-se como objetivo geral da tese compreender como as diretrizes de proteção patrimonial podem instigar interesses conflitantes com outras diretrizes de política urbana em Belo Horizonte. É investigada como hipótese de pesquisa que há um conflito de interesses de planejamento entre as diretrizes de proteção patrimonial e de renovação urbana preconizadas para a região que compreende o Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates. A análise proposta, de base qualitativa, abrange como métodos a realização de pesquisas documental, de campo e bibliográfica, além de entrevistas semiestruturadas para fundamentação das discussões relacionadas com os bairros em questão. Define-se como recorte temporal o período que compreende o ano de 2014, quando foi divulgada a proposta da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste-Oeste, abarcando o período de instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates (2016), até o contexto atual, diante da promulgação

do Plano Urbanístico da Operação Urbana Centro-Lagoinha, divulgado no ano de 2021.

Palavras-Chave: Conflitos Urbanos; Patrimônio; Política Urbana; Conjunto Urbano; Operação Urbana Consorciada.

ABSTRACT

Located outside the limits of Avenida do Contorno, in the central region of Belo Horizonte (former suburban area), the neighborhoods Lagoinha, Bonfim and Carlos Prates have their process of occupation linked to the construction period of Belo Horizonte, which defines peculiar aspects concerning the urban layout and in the establishment of symbolic references and representative buildings of the municipal heritage. However, despite the importance carried out by these neighborhoods as creators of the collective memory of the capital, they lack investments from the public authorities to improve urban infrastructure according to the demands of their residents and initiatives that contribute to the preservation and maintenance of their cultural references. Nevertheless, the Lagoinha Region, which comprises the neighborhoods of Bonfim, Lagoinha and part of Carlos Prates, has been facing the divergence of preservation and renovation interests manifested in the urban policy: on one side represented by the will in maintaining its heritage importance through the institution of Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim and Carlos Prates (Deliberation No. 193/2016) and, on the other side, by the proposal of the Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste-Oeste (OUC ACLO) and its unfoldings through the presentation of the Plano de Qualificação Urbanística Centro-Lagoinha (2021). Therefore, considering the perimeter of Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim, and Carlos Prates as a spatial cutout, the thesis aims to understand how heritage protection guidelines can instigate conflicting interests with other urban policy guidelines in Belo Horizonte. It is investigated as a research hypothesis that there is an interest conflict of planning between the protection and urban renewal guidelines recommended for the region comprising the Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim and Carlos Prates. The proposed research, which is qualitative, includes documentary, field, and bibliographic research, as well as semi-structured interviews to inform the discussions related to the neighborhoods. The researched period is from 2014, when the proposal for the Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste-Oeste was released, covering the period of the institution of Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim and Carlos Prates (2016), up to the current context, given the promulgation of the Plano Urbanístico da Operação Urbana Centro-Lagoinha, released in 2021.

Keywords: Urban Conflicts; Heritage; Urban Policy; Conjunto Urbano; Operação Urbana Consorciada.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Planta geodésica, topográfica e cadastral de Belo Horizonte	20
Figura 2- Perímetro da Avenida 17 de Dezembro na produção cartográfica da Comissão Construtora da Nova Capital	21
Figura 3- Planta Geral da Cidade de Minas	22
Figura 4 - Sobreposição dos limites do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates aos limites da Operação Centro-Lagoinha.....	28
Figura 5 - Recorte temporal da pesquisa	29
Figura 6 - Inserção urbana dos bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates	30
Figura 7 - Estudo diagramático sobre os procedimentos metodológicos da tese.....	34
Figura 8 - Estrutura do Capítulo 2	38
Figura 9- Estrutura do Capítulo 3	40
Figura 10- Estrutura do Capítulo 4	42
Figura 11- Estrutura do Capítulo 5	43
Figura 12 - Cronologia de acontecimentos marcantes na região que abarca os bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates e relação com a literatura produzida no período	50
Figura 13 - Conjunto Urbano da Rua dos Caetés e os conceitos da antropologia urbana	93
Figura 14- Conjunto Urbano do Bairro Santa Tereza e os conceitos da antropologia urbana	94
Figura 15 - Áreas protegidas pelo CDPCM-BH	96
Figura 16- Fórmula para cálculo dos imóveis geradores e receptores de TDC.....	106
Figura 17- Diagrama de análise da aplicabilidade da TDC	107
Figura 18- Cidade de Belo Horizonte áreas edificadas entre 1900 e 1940	114
Figura 19 - Planta Cadastral de Belo Horizonte 1942 e a Região da Lagoinha	117
Figura 20- - Cruzamento da Avenida Antônio Carlos e Rua Formiga na Lagoinha em 1941, ano do prolongamento da avenida até a barragem da Pampulha. À esquerda o terreno onde se construiu o Conjunto IAPI.....	118
Figura 21 - Barreiras físicas e conexões viárias existentes na Região da Lagoinha	119
Figura 22- Praça Vaz de Melo em 1930.....	120
Figura 23- Inserção urbana do Bairro Lagoinha	121
Figura 24- A Região da Lagoinha e os bairros vizinhos	122
Figura 25- Abertura da Rua Pedro Lessa na Pedreira Prado Lopes, melhorando o acesso a Vila Santo André.	123
Figura 26 - Remoção dos trilhos na Praça Vaz de Melo e Rua do Ramal	124
Figura 27- Vista da Rua Além Paraíba, na Região da Lagoinha	125
Figura 28- Trecho da Planta geral da Cidade de Minas, em destaque, em amarelo, a quadra com o Cemitério do Bonfim, na região conhecida como Meneses.....	126
Figura 29 - Cemitério do Bonfim, com vista da cidade em 1975	127
Figura 30 - Inserção urbana do Bairro Bonfim.....	128
Figura 31- Ex-colônia agrícola Carlos Prates em 1920	131

Figura 32- Rua Padre Eustáquio em 1972	133
Figura 33 - Inserção urbana do Bairro Carlos Prates	135
Figura 34 - Lei 7166/1996/revisão Lei n.º 9.959/2010 e o zoneamento no perímetro correspondente ao Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates	138
Figura 35 - Coeficientes de aproveitamento conforme zoneamento - Lei 7166/1996 e revisão 9959/2010	138
Figura 36- Obras no Viaduto Carlos Prates	141
Figura 37 - Proposta de zoneamento a partir do Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019) no perímetro correspondente ao Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.....	143
Figura 38 - Parâmetros urbanísticos conforme zoneamento - Lei 1181/2019.....	144
Figura 39 - Sobrezonamento proposto para a Região da Lagoinha por meio da Operação Centro-Lagoinha	147
Figura 40 – Edificações de importância patrimonial na Rua Além Paraíba	150
Figura 41- Delimitação da ADE Região da Lagoinha e classificação dos setores ..	152
Figura 42 - Limites de altimetria da ADE Região da Lagoinha	153
Figura 43 - Mirante da Lagoinha	154
Figura 44 - Eixos de atuação da Economia Criativa.....	164
Figura 45 - Distribuição dos estabelecimentos da Lagoinha nos grupos de Economia Criativa	165
Figura 46 - Cartilha para divulgação do patrimônio cultural do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.....	168
Figura 47 – Cemitério Nosso Senhor do Bonfim	169
Figura 48 - Rolezin na Lagoinha	171
Figura 49 - Arte urbana na Região da Lagoinha	172
Figura 50 – Evento de Arte Contemporânea JUNTA, realizado na Casa Viva Lagoinha	175
Figura 51- Festival de Jazz no Mirante da Lagoinha.....	176
Figura 52- Encarte divulgação Rolezin na Cozinha.....	178
Figura 53 - Casa Rosa do Bonfim	180
Figura 54 - Pedços no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.....	186
Figura 55 - Manchas no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates	188
Figura 56 - Trajetos no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.....	189
Figura 57 - Uso e ocupação do solo Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.....	190
Figura 58 - Categorias de proteção cultural no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.....	192
Figura 59- Imóvel na Rua Além Paraíba, 700	193
Figura 60 - Imóvel situado na Rua Além Paraíba, 426.....	194
Figura 61- Imóveis situados na Rua Bonfim 128 e 118.....	195
Figura 62 - Imóvel situado na Rua Itapecerica, 454	196
Figura 63 - Imóvel situado na Rua Itapecerica, 622	197
Figura 64 - Imóvel situado na Rua Itapecerica, 579	198
Figura 65 - Imóveis situados na Rua Itapecerica 251 e 373	200
Figura 66 - Imóveis situados na Rua Itapecerica 551 e 613	201
Figura 67 - Imóveis situados na Rua Itapecerica 625/633 e 714.....	202
Figura 68 - Condomínio Nossa Senhora da Piedade	203

Figura 69 – Distribuição das referências culturais segundo localidade	210
Figura 70 - Distribuição das referências culturais segundo tipo	211
Figura 71 – Distribuição das referências culturais por localidade segundo área.....	212
Figura 72- Mapa das referências culturais na região da Lagoinha.....	213
Figura 73 – Unidades construídas no Bairro Lagoinha	220
Figura 74 - Unidades construídas no Bairro Bonfim.....	221
Figura 75 - Unidades construídas no Bairro Carlos Prates	222
Figura 76 - Estudo comparativo entre os bairros Lagoinha e Carlos Prates a partir do ITBI – Tipo construtivo apartamento, padrão de acabamento P2	225
Figura 77 - Estudo comparativo entre os bairros Lagoinha e Carlos Prates a partir do ITBI – Tipo construtivo apartamento, padrão de acabamento P3	226
Figura 78 - Estudo comparativo entre os bairros Carlos Prates e Bonfim a partir do ITBI – Tipo construtivo casa, padrão de acabamento P2.....	226
Figura 79 - Estudo comparativo entre os bairros Carlos Prates e Bonfim a partir do ITBI – Tipo construtivo casa, padrão de acabamento P3.....	227
Figura 80 - Diretrizes de ocupação Nova BH	229
Figura 81 – Parâmetros urbanísticos da operação urbana Nova BH para a Região da Lagoinha	230
Figura 82 - Parâmetros urbanísticos para a Região da Lagoinha com a OUC ACLO	234
Figura 83 - Coeficiente de aproveitamento para a Região da Lagoinha com a OUC ACLO	235
Figura 84 - Limite previsto para a Operação Urbana Consorciada Centro-Lagoinha e área de influência direta	237
Figura 85 - Obras estruturantes previstas com a Operação Centro-Lagoinha	241
Figura 86 - Mapa síntese da Operação Centro-Lagoinha	243
Figura 87 - Potencial construtivo previsto para a Operação Centro-Lagoinha	244
Figura 88 - Gráfico imóveis geradores de TDC	260
Figura 89 – Gráfico zoneamentos receptores de TDC	263

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADE - Área de Diretrizes Especiais

AGEUCs - Área de Grandes Equipamentos de Uso Coletivo

AP - Áreas de Adensamento Preferencial

ATs - Áreas de Transformação

BDTD - Biblioteca Digital Brasileira de Teses e Dissertações

BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento

BRT - Ônibus de trânsito rápido

CDL/BH - Câmara de Dirigentes Lojistas de Belo Horizonte

CEPACs - Certificado de Potencial Adicional de Construção

COMPUR - Conselho Municipal de Política Urbana

CURA – Circuito Urbano de Arte

DIVCOL - Divisão de Consultoria Legislativa

EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança

EVEF - Estudo de Viabilidade Econômica Financeira

FADE - Fórum da Área de Diretrizes Especiais

FMC - Fundação Municipal de Cultura

ICOMOS - Conselho Internacional de Monumentos e Sítios

IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil

IAPI - Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários

IEDs - Instituto de Estudos do Desenvolvimento Sustentável

IEPHA - Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais

IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPTU - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

IPUCBH - Inventário do Patrimônio Urbano e Cultural de Belo Horizonte

ITBI – Imposto sobre a transmissão de bens imóveis

OM-2 - Ocupação Moderada 2

OUC ACLO - Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste-Oeste

PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória

PLU - Parecer de Licenciamento Urbanístico

RMBH - Região Metropolitana de Belo Horizonte

SEBRAE - Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas

SELIC - Sistema Especial de Liquidação e Custódia

Sinduscon-MG - Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais

SMARU - Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana

SMC – Secretaria Municipal da Cultura

SPHAN - Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

Suplan - Subsecretaria de Planejamento Urbano

TDC - Transferência do Direito de Construir

ZA - Zona Adensada

ZAP - Zona de Adensamento Preferencial

ZAR 2 - Zona de Adensamento Restrito

ZC1- Zona Comercial 1

ZC3- Zona Comercial 3

ZE - Zona de Grandes Equipamentos

ZEIS-1 - Zona de Especial Interesse Social

ZR4 - Zona Residencial 4

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	16
	Trajatória da pesquisa	44
	Revisão de literatura a partir do recorte espacial da pesquisa	45
2	A CIDADE E OS CONFLITOS URBANOS	51
	2.1 A abordagem baseada em valores e o patrimônio cultural	60
	2.2 O planejamento neoliberal e sua relação com as políticas urbanas conduzidas no Brasil	67
3	O PATRIMÔNIO CULTURAL URBANO E AS QUESTÕES CONTEMPORÂNEAS DA PRESERVAÇÃO INTEGRADA AO PLANEJAMENTO	73
	3.1 Trajetória da política patrimonial em Belo Horizonte	83
	3.1.1 Os Conjuntos Urbanos	88
	3.1.1.1 Os Conjuntos Urbanos Pericentrais	91
	3.1.2 As Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs)	96
	3.1.3 Os instrumentos do Estatuto da Cidade e sua relação com a política urbana em Belo Horizonte	98
	3.1.4 Os incentivos financeiros vinculados à política patrimonial municipal	108
4	AS DIRETRIZES DE PROTEÇÃO PATRIMONIAL QUE INCIDEM NO CONJUNTO URBANO LAGOINHA, BONFIM E CARLOS PRATES	111
	4.1 O processo de desenvolvimento da Zona Suburbana e os bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates	112
	4.2 As Leis de Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte e os parâmetros urbanísticos que incidem no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates	136
	4.3 A Área de Diretrizes Especiais da Região da Lagoinha	148
	4.4 A Economia Criativa e as ações culturais na Região da Lagoinha	162
	4.5 O Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates	183
	4.6 Cartografia Cultural da Região da Lagoinha	207
5	AS DIRETRIZES DE POLÍTICA URBANA E AS DINÂMICAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO DA LAGOINHA	217
	5.1 A Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/ Pedro I Leste-Oeste (OUC ACLO)	228
	5.2 A Operação Urbana Consorciada Centro-Lagoinha	236
	5.3 Os instrumentos do Estatuto da Cidade e sua aplicabilidade na Região da Lagoinha	253
6	CONCLUSÕES	266
	REFERÊNCIAS	282

APÊNDICE A - Roteiro geral de entrevista com representante da Diretoria de Patrimônio de Belo Horizonte.....	300
APÊNDICE B - Roteiro geral de entrevista com morador da Região da Lagoinha.....	301
APÊNDICE C - Roteiro geral de entrevista com representante do corpo técnico da prefeitura envolvido na Operação Centro-Lagoinha.....	302
APÊNDICE D - Roteiro geral de entrevista com representante do setor empresarial vinculado à Região da Lagoinha	303
APÊNDICE E - Termo de Consentimento Livre e Esclarecido.....	304

1 INTRODUÇÃO

A investigação da tese aborda os interesses antagônicos de planejamento urbano manifestados no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates (Deliberação Nº 193/2016), situado em Belo Horizonte/MG. Esses interesses são conflituosos diante da dicotomia existente entre as demandas de preservação, representadas pela instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates pelo Conselho Deliberativo de Patrimônio (2016), em contraposição às diretrizes de renovação urbana, manifestadas pela Secretaria Municipal de Política Urbana da Prefeitura de Belo Horizonte, por meio da proposta da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste-Oeste (OUC ACLO) e seus desdobramentos com o Plano de Qualificação Urbanística Centro-Lagoinha (2021).

O interesse pelo tema da tese partiu do desdobramento de pesquisas realizadas no mestrado sobre o Bairro Lagoinha, que teve como objetivo estabelecer um contraponto entre as propostas institucionalizadas direcionadas à região através da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste-Oeste (OUC ACLO) com as práticas cotidianas, a partir da compreensão das experiências de vida de seus moradores com o lugar, considerando sua relação com a história e com as práticas sociais e culturais manifestadas no bairro. A vocalização dos moradores e frequentadores da Lagoinha revelou uma riqueza de memórias afetivas sobre a história da região e singularidades sobre a sua vida cotidiana.

Durante o período de desenvolvimento da dissertação, a oportunidade de conversa com diversos moradores da região possibilitou compreender a riqueza social e cultural que está imbricada no bairro e os desafios quanto à manutenção das tradições, das suas especificidades culturais e das práticas cotidianas. Esses desafios relacionam-se com os impactos decorrentes das constantes obras públicas conduzidas na Lagoinha voltadas à melhoria da sua capacidade viária enquanto conexão local entre os bairros situados na região Norte de Belo Horizonte e, no contexto metropolitano, com o Vetor Norte de expansão da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH).

Destaca-se que essas obras públicas influenciaram na degradação física do bairro, em função da conformação de áreas residuais pela implantação de viadutos, nas perdas de vínculos sociais devido às inúmeras desapropriações já realizadas nas quadras adjacentes às obras viárias. Além disso, tais condições do espaço urbano

influenciaram no enfraquecimento das tradições e manifestações socioculturais, onde se destaca a influência da proximidade da Lagoinha com a Pedreira Prado Lopes e da Vila Senhor dos Passos, determinante na vocação musical da região com as tradicionais escolas de samba e os blocos de carnaval.

É importante mencionar que a Região da Lagoinha compreende limites difusos no qual incluem, não somente o Bairro Lagoinha, mas também seus vizinhos, que mantêm coesão quanto aos aspectos morfológicos e particularidades socioculturais, como é o caso dos bairros Bonfim e Carlos Prates, que também foram foco de pesquisa dessa tese.

Ao longo do histórico de desenvolvimento da região, o fato da Lagoinha estar limítrofe ao Cemitério do Bonfim, à Pedreira Prado Lopes e à Vila Senhor dos Passos, além de ter suas áreas residuais conformadas pela implantação do Complexo Viário da Lagoinha ocupadas por uma população flutuante, sendo, em parte, composta por dependentes químicos, têm contribuído para a estigmatização social da área. Esse estigma social que a Lagoinha carrega é manifestado por transeuntes que muitas vezes enxergam a região somente por suas “bordas”, ou seja, a partir de seus limites conformados pelas barreiras físicas dos viadutos e da Avenida Antônio Carlos, que passam uma visão de abandono diante da maior presença de imóveis inutilizados ou subutilizados situados, sobretudo, ao longo da Rua Itapecerica. Também, o estigma social reflete nas políticas urbanas conduzidas pelo poder público, que caracteriza a precariedade de investimentos voltados a melhoria da qualidade urbana do bairro para a população residente e na falta de interesse do mercado imobiliário na região, o que impulsiona o processo de degradação do seu patrimônio urbano¹.

Contudo, ainda que sejam perversos os impactos na região decorrentes da falta de sensibilidade às demandas locais por parte do poder público na condução das obras estruturantes na região ao longo do seu histórico de ocupação, a Lagoinha ainda resiste nas manifestações culturais fomentadas por seus moradores, destacando a mescla de culturas e de crenças em função da forte presença de descendentes de imigrantes e da matriz africana; nos costumes interioranos, que refletem nas relações de vizinhança e nas frequentes apropriações do espaço da rua enquanto extensão da

¹ Como um dos teóricos da restauração precursores na definição do conceito de patrimônio urbano, o arquiteto, engenheiro, urbanista italiano Gustavo Giovannoni (1873-1947), o caracteriza como um organismo vivo. Assim, além da sua função histórica, ou museológica, por estar integrado à vida contemporânea, o patrimônio urbano apresenta valores de uso que também devem ser reconhecidos na condução de intervenções de conservação (RUFINONI, 2009).

casa; na presença dos quintais compartilhados, que caracterizam condições particulares de parcelamento e de fortalecimento das relações sociais entre seus moradores; no cuidado com os jardins nos alpendres laterais e nos fundos de quintal, que se contrasta com a aridez do espaço público do bairro; nas edificações de relevância histórica que ainda perduram no bairro.

Assim, é essa força e resistência da Lagoinha que ganham amplitude nas ações de seus moradores que motivaram a continuidade da sua investigação a partir dessa tese, considerando uma nova perspectiva de análise da Região da Lagoinha a partir das diretrizes mais recentes e conflituosas preconizadas para a região pelo Conselho Deliberativo de Patrimônio e pela Secretaria Municipal de Política Urbana da Prefeitura de Belo Horizonte manifestados, especificamente, na instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates (2016) e na proposta da Operação Urbana Centro-Lagoinha (2021)².

Vale destacar que, para além da relevância cultural da região, por concentrar edificações históricas vinculadas ao período inicial de construção da capital, o seu valor patrimonial manifesta-se, sobretudo, pela relação das pessoas com o território onde se inserem. Assim, as diretrizes de política urbana devem estabelecer relação direta com os anseios da população residente e com o valor afetivo que esses espaços carregam.

Dessa forma, torna-se necessário contextualizar a região de estudo e relacionar, brevemente, seu histórico de ocupação, para compreensão das particularidades e da complexidade que caracteriza o espaço urbano da Região da Lagoinha.

Historicamente, Belo Horizonte foi escolhida para sediar a capital do Estado de Minas Gerais diante do interesse em se constituir um centro político-econômico que pudesse concentrar em sua estrutura produtiva as atividades de administração pública, industriais e agrícolas (MINAS GERAIS, 1979). Além disso, em função de sua posição estratégica, a nova capital desempenharia o papel de articulação entre as porções norte e sul de Minas, devido à sua proximidade com o eixo ferroviário

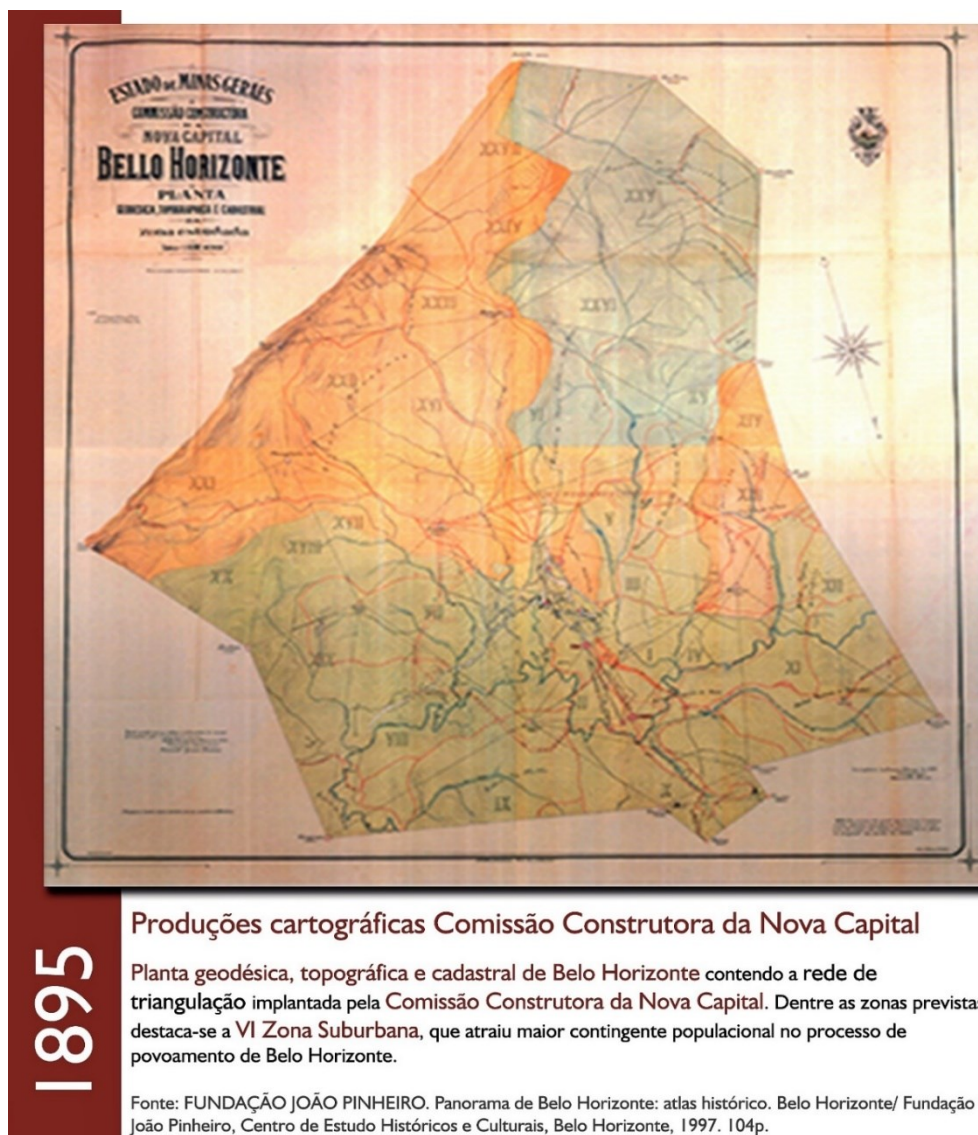
² Inicialmente denominada de Nova BH (2013), a proposta da Operação Urbana Consorciada foi embargada diante das irregularidades do processo participativo encaminhadas ao Ministério Público. Em 2014 foi elaborado um novo documento com a proposta da operação urbana consorciada que foi submetido a discussões públicas passando a ser denominado de Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste-Oeste. Já no ano de 2021 é apresentada outra proposta de operação urbana por meio do Plano Urbanístico da Operação Centro-Lagoinha, contemplando o interesse de atuação no Centro e na Região da Lagoinha.

existente, e, posteriormente, de promover a conectividade entre os eixos leste e oeste do Estado, onde se destaca a implantação da Estrada de Ferro Central do Brasil (AGUIAR, 2006).

A transferência definitiva da capital de Ouro Preto para Belo Horizonte ocorreu em um curto período de quatro anos (1893-1897) e atraiu, não só os funcionários públicos, mas também trabalhadores qualificados, sobretudo mão-de-obra imigrante, e agricultores, motivados pelas oportunidades de trabalho vinculadas à construção da Cidade de Minas (MINAS GERAIS, 1979).

Em linhas gerais, dentro do plano urbanístico concebido pelo engenheiro Aarão Reis e sua equipe eram contempladas como áreas a zona urbana, circunscrita pela Avenida 17 de Dezembro, que posteriormente passou a ser denominada Avenida do Contorno; a zona suburbana, situada fora do anel da zona urbana, posteriormente denominada de Zona Pericentral; e a zona rural, composta por colônias agrícolas destinadas ao abastecimento alimentício da capital (Figura 1).

Figura 1 – Planta geodésica, topográfica e cadastral de Belo Horizonte



Fonte: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 1997. Montagem elaborada pela autora.

A zona urbana (Figura 2) dispunha de um traçado retilíneo composto por vias perpendiculares entre si e entrecortadas por largas avenidas arborizadas, conformadas em ângulos de 45°. Essa área central, destinada a abrigar os edifícios administrativos e equipamentos institucionais relevantes, deveria, intencionalmente, abrigar maior contingente populacional, além de ser ocupada, preferencialmente, pela população de médio e alto poder aquisitivo, dentre os quais se enquadravam os funcionários públicos (BARRETO, 1996).

Figura 2- Perímetro da Avenida 17 de Dezembro na produção cartográfica da Comissão Construtora da Nova Capital



1895

Produções cartográficas Comissão Construtora da Nova Capital

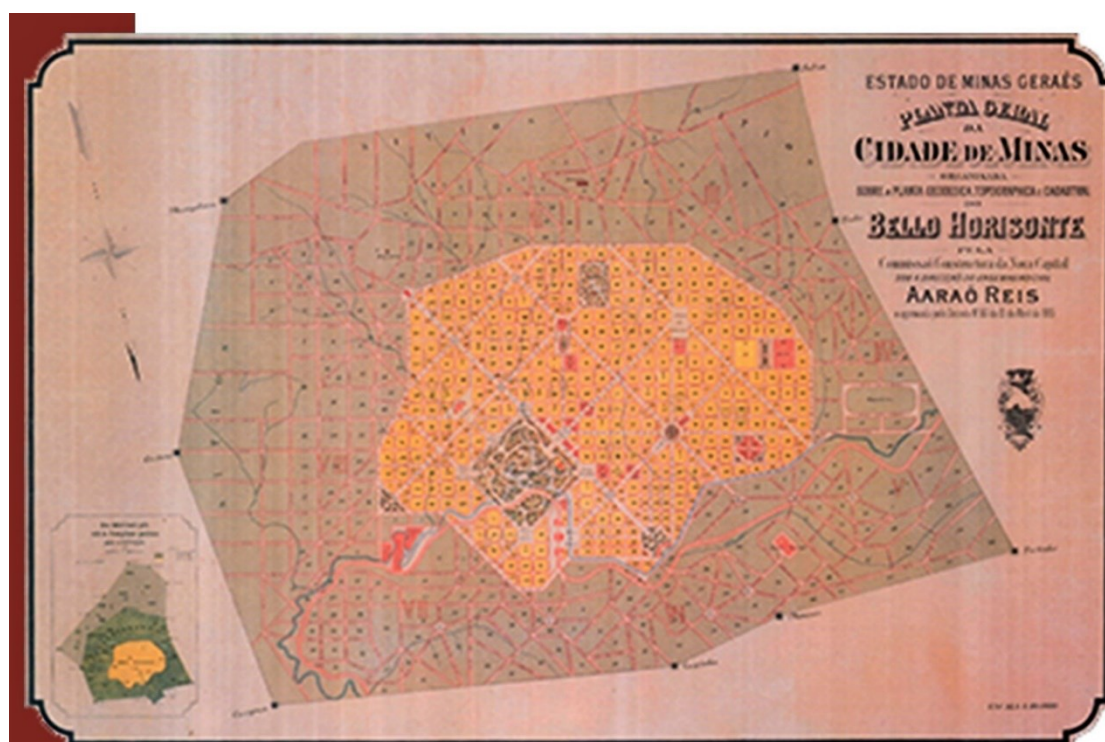
A representação da Avenida 17 de Dezembro, atual Avenida do Contorno, delimita as zonas Urbana e Suburbana, conforme plano concebido por Aarão Reis e sua equipe. Ainda, na planta destacam-se a rede de drenagem e a base topográfica de curvas de nível de 5 em 5 metros.

Fonte: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Panorama de Belo Horizonte: atlas histórico. Belo Horizonte/ Fundação João Pinheiro, Centro de Estudo Históricas e Culturais, Belo Horizonte, 1997. 104p.

Fonte: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 1997. Montagem elaborada pela autora.

Apesar dos interesses da Comissão Construtora da Nova Capital em impulsionar o processo de ocupação de Belo Horizonte no sentido centro-periferia, a área central teve ocupação rarefeita quando comparada à zona suburbana (Figura 3), de modo que o processo de povoamento foi de início mais expressivo nas áreas periféricas (MINAS GERAIS, 1979).

Figura 3- Planta Geral da Cidade de Minas



1895

Produções cartográficas Comissão Construtora da Nova Capital

Planta geral da Cidade de Minas, elaborada pelo Escritório Técnico da Comissão Construtora da Nova Capital, sob coordenação do engenheiro Aarão Reis, aprovada em 1895.

Destacam-se na planta a Zona Urbana, a Zona Suburbana e os sítios ou colônias agrícolas.

Fonte: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Panorama de Belo Horizonte: atlas histórico. Belo Horizonte/ Fundação João Pinheiro, Centro de Estudo Históricas e Culturais, Belo Horizonte, 1997. 104p.

Fonte: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 1997. Montagem elaborada pela autora.

A zona suburbana caracterizava-se pela predominância de um traçado mais irregular, adaptado as condições topográficas locais, e dispunha de lotes com geometria irregular e áreas variadas (BARRETO, 1996). Não obstante, as condições de ocupação mais rápida e de modo espontâneo dessa zona podem ser associadas, entre outras questões, à legislação mais branda³ e aos preços mais acessíveis dos lotes, quando comparado aos critérios rígidos de ocupação da zona urbana. Já a zona rural, apesar de ter sido prevista inicialmente para abrigar as colônias agrícolas,

³ As zonas delimitadas a partir do plano concebido por Aarão Reis se distinguem, não somente em relação às condições de ocupação, devido à concentração das funções administrativas e do uso institucional na zona urbana, como também em relação aos padrões de parcelamento. A área suburbana, diferente da zona urbana, foi conformada por um traçado mais espontâneo e orgânico e por quadras maiores e irregulares que, posteriormente, sofreram reparcelamentos e desmembramentos de lotes, conforme demandas dos núcleos familiares, já que não havia nessa zona nenhum controle rígido de uso e ocupação do solo (MORAES; GOULART, 2002).

passou a ser utilizada para fins habitacionais devido às demandas de moradia da população mais pobre na capital (MORAES; GOULART, 2002).

Sobre as regiões que constituíram a zona suburbana, destacam-se o núcleo colonial Carlos Prates, que originou o Bairro Carlos Prates e parte do Bairro Bonfim; e o Bairro Lagoinha, que integrou, juntamente com a outra porção do Bairro Bonfim, a VI Zona Suburbana, atraindo maior contingente populacional quando comparada às outras seções implantadas pela Comissão Construtora da Nova Capital (AGUIAR, 2006).

Dentre esses bairros que se originaram da zona suburbana, o Bairro Lagoinha, desde o início da sua ocupação, já apresentava importância pela sua localização estratégica adjacente à área central, cumprindo o papel de articulação das colônias agrícolas e da zona urbana no abastecimento alimentício da cidade e como eixo de conexão desempenhada, a partir da Rua Itapeçerica e da Rua Formiga, com a região da Pampulha, Venda Nova e bairros e vilas consolidados na região Norte de Belo Horizonte (BERNARDES; BORSAGLI, 2014). Posteriormente, já na década de 1940, a abertura da Avenida Presidente Antônio Carlos representou uma importante conexão com o eixo Norte de desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH). Sendo assim, o bairro tem sido alvo, ao longo de décadas, de intervenções estruturantes voltadas à melhoria da sua capacidade viária em um contexto metropolitano, em detrimento aos investimentos realizados em seus espaços públicos, com ênfase nas demandas locais da população residente.

Ademais, apesar do bairro concentrar relevante patrimônio cultural material, expresso em suas singelas residências que ainda resistem no tempo e que simbolizam, sobretudo, as contribuições dos imigrantes no processo de construção da capital; e imaterial, onde sobressaem a diversidade de tradições de grupos sociais que residem no local e suas manifestações culturais que ainda se fazem presentes, parte significativa do bairro foi descaracterizada e mutilada em função das diversas obras públicas⁴ realizadas voltadas à melhoria da sua capacidade viária, diante das crescentes demandas de conexões na cidade e na RMBH.

⁴ Entre as obras estruturais já realizadas na Lagoinha que alteraram de modo significativo a paisagem urbana do bairro, vale destacar a abertura das avenidas Presidente Antônio Carlos e Dom Pedro II, a construção de viadutos e alças viárias na década de 1980, que integraram o conjunto de intervenções denominado de Complexo Viário da Lagoinha, a implantação do Trem Metropolitano em 1986 e as inúmeras desapropriações e demolições de quadras adjacentes ao eixo representado pela Avenida Antônio Carlos, provocando, inclusive, fragmentações entre as porções Leste e Oeste do bairro (MORAES; GOULART, 2002).

Já em relação ao Bairro Bonfim, observa-se certa coesão com a Lagoinha no que tange a conformação da sua paisagem urbana⁵ e das tradições culturais. Desse modo, a região preserva ainda suas características morfológicas e seu patrimônio edificado que concentra, preponderantemente, edificações residenciais. Ainda, no bairro destacam-se costumes interioranos que fazem com que o espaço da rua muitas vezes seja visto como extensão da casa. Como características peculiares, ele abriga o Cemitério do Bonfim e as peixarias, que constituem tradições culturais enraizadas no histórico de Belo Horizonte.

É importante destacar que o Carlos Prates, diferente dos bairros Lagoinha e Bonfim, que conservaram parte significativa de sua paisagem urbana e de suas edificações históricas, tem lidado com as transformações vinculadas às dinâmicas imobiliárias, o que tem influenciado em processos de verticalização e de substituição de casas antigas em algumas porções do bairro. Assim, obras estruturantes voltadas à melhoria das condições viárias da região, associado aos critérios de adensamento preferencial previstos em Lei Urbanística Municipal⁶, resultaram em transformações urbanas locais (ANDRADE; ARROYO, 2012). Contudo, parte do Carlos Prates ainda conserva relevância histórica e cultural para o patrimônio de Belo Horizonte, sobretudo na porção situada adjacente à Lagoinha e ao Bonfim.

Pode-se dizer, a partir da breve contextualização apresentada sobre os bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, que eles conseguiram conservar parte das características morfológicas das suas condições históricas de ocupação relativas, dentre outros aspectos, ao traçado viário conformado, em muitas situações, por vias

⁵ A paisagem urbana é constituída a partir da relação entre o homem e meio onde se encontra inserido, sendo que a forma como é projetada e construída vincula-se a evolução das relações políticas, econômicas, sociais, estando em constante transformação. Já o conceito de paisagem histórica urbana abrange o entendimento do contexto urbano e sua evolução histórica considerando suas características históricas e contemporâneas, sua infraestrutura, seus valores culturais, sociais e econômicos, sendo a compreensão destes aspectos essenciais para o processo de gestão de intervenções contemporâneas articuladas com a política patrimonial, reconhecendo seu dinamismo e particularidades do contexto histórico e regional (UNESCO, 2011; FÉRES, 2021).

⁶ O Bairro Carlos Prates, que por meio da Lei 7166/1996 era definido como região de adensamento preferencial, em função de suas condições favoráveis de infraestrutura para ocupação, com a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte, a partir da Lei 9959/2010, passa a ser caracterizado como Zona Adensada, devido ao interesse de se conter o processo de verticalização e adensamento da área. Com o Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019), as porções do Carlos Prates adjacentes aos eixos viários prioritários representados pelas avenidas Dom Pedro II, Nossa Senhora de Fátima e Teresa Cristina passam a ser inseridas no zoneamento de Centralidade Regional, em que há prioridade de adensamento devido à capacidade polarizadora que essas áreas desempenham, enquanto que as outras porções se enquadram em áreas de ocupação moderada, em função de apresentarem restrições de ocupação pelas condições de saturação presenciadas na região.

mais estreitas e tortuosas; as condições geométricas das quadras e dos lotes, que caracterizam, em grande parte, formas irregulares, oriundas de um processo de ocupação mais espontâneo; a baixa altimetria que privilegia, juntamente com as condições topográficas, a conformação de mirantes para a Serra do Curral; e a predominância do uso residencial com edificações de importância patrimonial construídas a partir da mão-de-obra de imigrantes.

Essa preservação da morfologia desses bairros e, inclusive, em parte, das suas tradições culturais, correlaciona-se ao fato de que, ao contrário da área central, que esteve mais sujeita à especulação imobiliária e que, conseqüentemente, teve de lidar com processos de verticalização e de transformação dos usos diante do dinamismo das demandas econômicas e sociais consolidadas ao longo dos anos, os bairros pericentrais, em grande parte, passaram por um lento processo de transformação da paisagem urbana, o que faz com que sejam reconhecidos como regiões exemplares de valor histórico-cultural de Belo Horizonte.

Não obstante, apesar do lento processo de transformação da paisagem urbana desses bairros, sobressaem, como já mencionado, as intervenções viárias realizadas ao longo de décadas, como a implantação do Complexo Viário da Lagoinha e alargamento dos eixos prioritários que conectam essas regiões, que, negativamente, influenciaram na conformação de vazios urbanos, na destruição de marcos simbólicos e aniquilação dos espaços de lazer para a população residente, além da consolidação de barreiras físicas que desarticulam porções dessas regiões.

Ressalta-se que, diante da importância histórico-cultural atribuída a esses bairros pericentrais, foi instituído, em 2016, o tombamento do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates pelo Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural (Deliberação Nº 193/2016). Pode-se inferir sobre essa diretriz de preservação patrimonial que o tombamento desses bairros reflete o interesse de agentes culturais de se resguardar as características morfológicas e culturais dessas regiões, diante das possíveis ameaças de renovação urbana enfrentadas, sobretudo, com a proposta que foi apresentada em 2014 da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste-Oeste (OUC ACLO), e seus desdobramentos por meio da apresentação do Plano de Qualificação Urbanística Centro-Lagoinha (2021), que tem como um dos objetivos promover o adensamento de eixos viários prioritários, como é o caso da Avenida Antônio Carlos e Pedro II, limítrofes ao Bairro Lagoinha.

Vale destacar que, ao longo de décadas, as obras públicas conduzidas na Região da Lagoinha, voltadas à melhoria da sua capacidade de conexão em escala local com os bairros vizinhos e metropolitana com o Vetor Norte, resultaram nas desapropriações em massa das áreas adjacentes ao eixo viário representado pela Avenida Antônio Carlos e na conformação de áreas residuais próximas aos viadutos.

Também, pelo fato da região já carregar um estigma social, por ter sido, ao longo da história, reduto da boemia e da prostituição, por concentrar uma população flutuante constituída por moradores de rua e dependentes químicos, por abrigar em seus limites a favela Pedreira Prado Lopes, a Vila Senhor dos Passos e, no bairro Bonfim, o Cemitério do Bonfim, tem lidado com a depreciação da sua imagem por aqueles que desconhecem a realidade social e cultural do bairro. Predomina no imaginário coletivo da população transeunte⁷ ou externa à região, a visão de que se encontra abandonada, decadente ou perigosa. Tais fatores influenciam nas tendências de dessemantização⁸ da área e alimentam os interesses de ressemantização e de renovação urbana, representadas pelas operações OUC ACLO e Centro-Lagoinha. Ressalta-se que, a possibilidade de renovação urbana da região por meio da proposta de operação urbana poderia contribuir para torná-la mais atrativa ao mercado imobiliário, diante do interesse de valorização cultural que ela já carrega, por concentrar bens de relevância histórica e tendo em vista a possibilidade de venda de potencial construtivo⁹ para setores privados, expressas nas diretrizes do Plano Urbanístico. Tais condições, possivelmente, resultariam em processos de

⁷ As informações apresentadas resultam das reflexões desenvolvidas após a conclusão da dissertação de mestrado pela autora, que se relaciona com os agentes sociais que atuam no Bairro Lagoinha. Durante o período de Setembro e Novembro de 2015, foram realizadas 24 entrevistas com moradores, lideranças do bairro e técnicos da prefeitura envolvidos na proposta da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste-Oeste.

⁸ O termo semantização, de acordo com Coelho Netto (1979), diz respeito à atribuição de significado, tanto físico quanto subjetivo, a um determinado espaço. Quando um espaço sofre o processo de dessemantização pode ser resultado da perda de seu significado físico ou imaginário, ou da sua importância simbólica e afetiva no imaginário coletivo. Já quando um espaço é ressemantizado significa atribuir outros significados com alguma finalidade, que muitas vezes perpassam por discursos ideológicos de agentes dominantes.

⁹ Nas operações urbanas, a venda de Certificado de Potencial Adicional de Construção, os CEPACs, pode ser um dos mecanismos que possibilita ao poder público, a partir do recurso financeiro arrecado, antecipar os investimentos em infraestrutura dentro do perímetro da operação. Instituídos a partir de parcerias público-privadas, a compra desses títulos públicos na Bolsa de Valores por empresas e investidores proporciona o benefício de se edificar acima do potencial construtivo básico nas áreas de interesse de adensamento especificadas a partir do Plano Urbanístico da operação (BELO HORIZONTE, 2015).

gentrificação¹⁰, de forma que a população residente poderia não ser beneficiada pelos processos de reestruturação urbana.

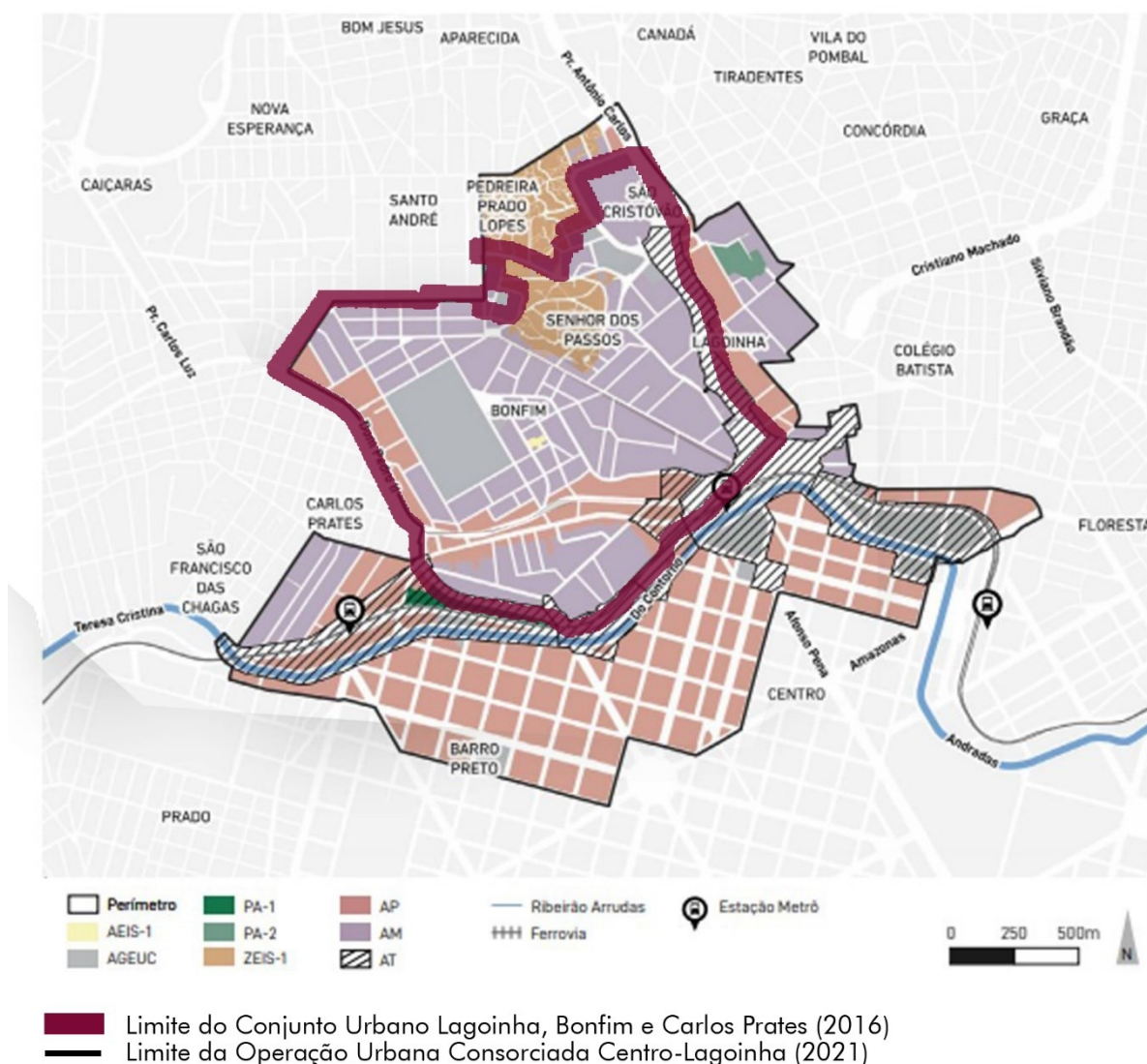
Desse modo, apesar da importância da instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, caso as diretrizes adotadas no processo de requalificação urbana dessa região não dialoguem com os interesses de proteção patrimonial da área e não seja condizente com os anseios da população residente nesses locais, somente o tombamento dos bairros não seria suficiente para a manutenção dos costumes, das práticas sociais, que configuram os valores de uso desses espaços.

Tratando-se do recorte espacial da pesquisa proposta, tendo em vista que a investigação perpassa pelas diretrizes vinculadas à instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates e outras de política urbana, manifestadas pelo Plano Urbanístico das operações OUC ACLO e Centro- Lagoinha, é definido como recorte o perímetro do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates (Figura 4), que se encontra inserido dentro dos limites da Operação Urbana Centro-Lagoinha¹¹. Este recorte proposto incorpora o Bairro Bonfim; a porção Oeste do Bairro Lagoinha, considerando como limite à Leste a Avenida Antônio Carlos; e parte do Bairro Carlos Prates, delimitado a Sul pela Avenida do Contorno e a Oeste pela Alameda Vereador Geraldo Silva de Oliveira. É excluído desse recorte espacial parte da área central e a outra porção do Bairro Lagoinha, situada a Oeste da Avenida Antônio Carlos, já que, apesar de serem incorporadas ao perímetro proposto da operação Centro-Lagoinha, não apresentam coesão quanto aos aspectos morfológicos e culturais, critério que influenciam na delimitação do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

¹⁰ Os riscos de gentrificação da área estariam associados, sobretudo, aos interesses de mudanças de uso, de valorização econômica e de estímulo da importância cultural da área, que poderiam provocar a expulsão dos grupos sociais de renda mais baixa da região.

¹¹ Embora haja um prazo para as restrições ao parcelamento, à ocupação e ao uso do solo nas áreas indicadas para a implementação de OUCs pelo Plano Diretor - dois anos após a entrada em vigor do mesmo, conforme o § 2º do art. 364 -, não há prazo definido para a implementação de Operações Urbanas Consorciadas (OUCs). Isso significa que a Operação Centro-Lagoinha pode ser executada mesmo após o período de dois anos mencionado no Plano Diretor (COSTA, 2022).

Figura 4 - Sobreposição dos limites do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates aos limites da Operação Centro-Lagoinha

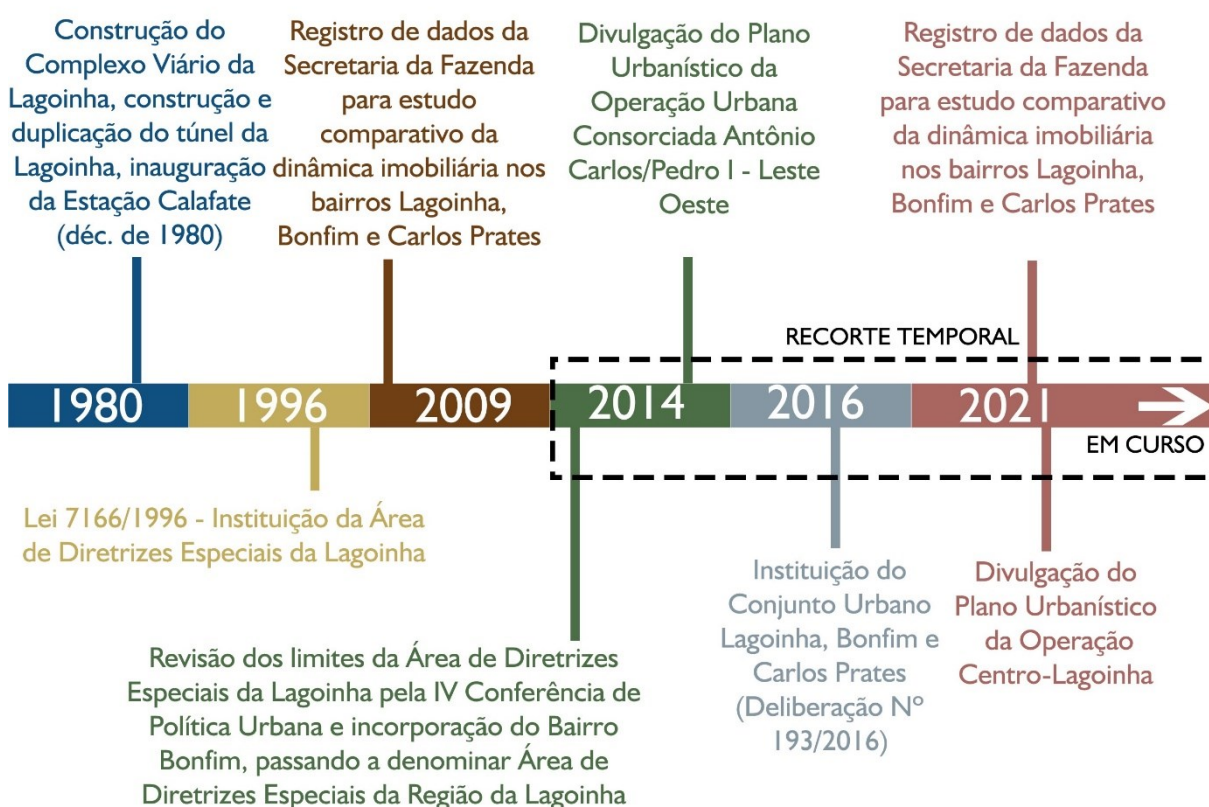


Fonte: BELO HORIZONTE, 2021a. Adaptado pela autora.

Já o recorte temporal da pesquisa (Figura 5) tem início no ano de 2014, que corresponde ao período de divulgação do Plano Urbanístico da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I - Leste Oeste (2014), até o momento atual, tendo em vista que dentro desse período verificam-se as propostas mais recentes de diretrizes de política urbana para a região em estudo. Contudo, para a compreensão das transformações urbanas relacionadas com a área em questão (Figura 6), será necessário ampliar esse contexto para entendimento de onde surgiram essas diretrizes propostas. Assim, essa contextualização perpassa pelo histórico de consolidação da região, que teve como marco temporal a década de 1980, onde foram conduzidas as intervenções viárias de maior impacto na Lagoinha, como a

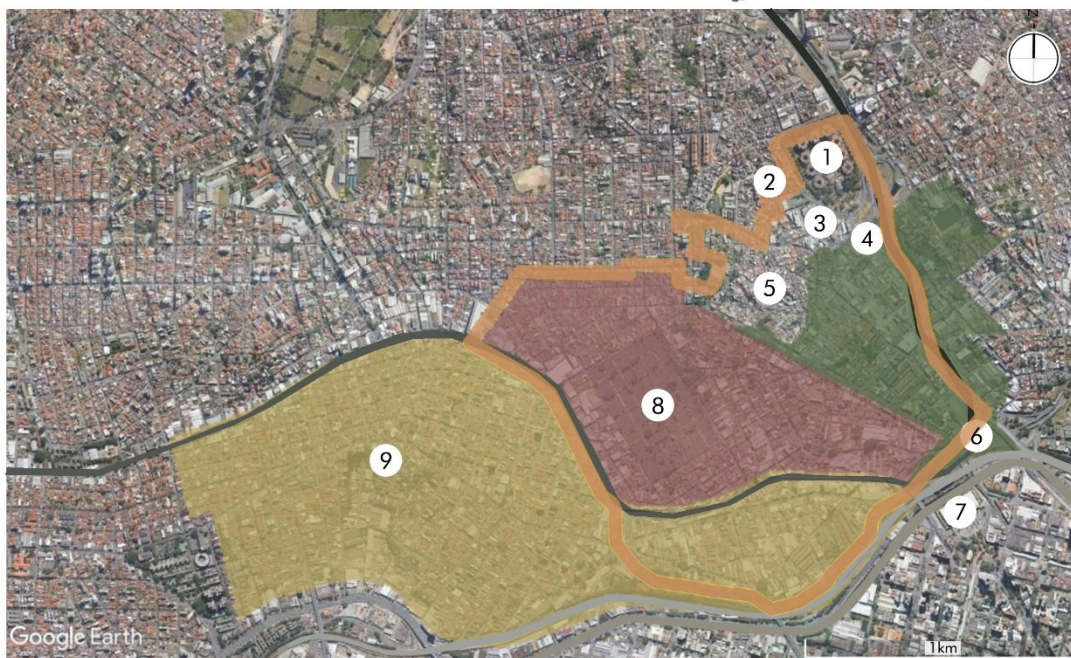
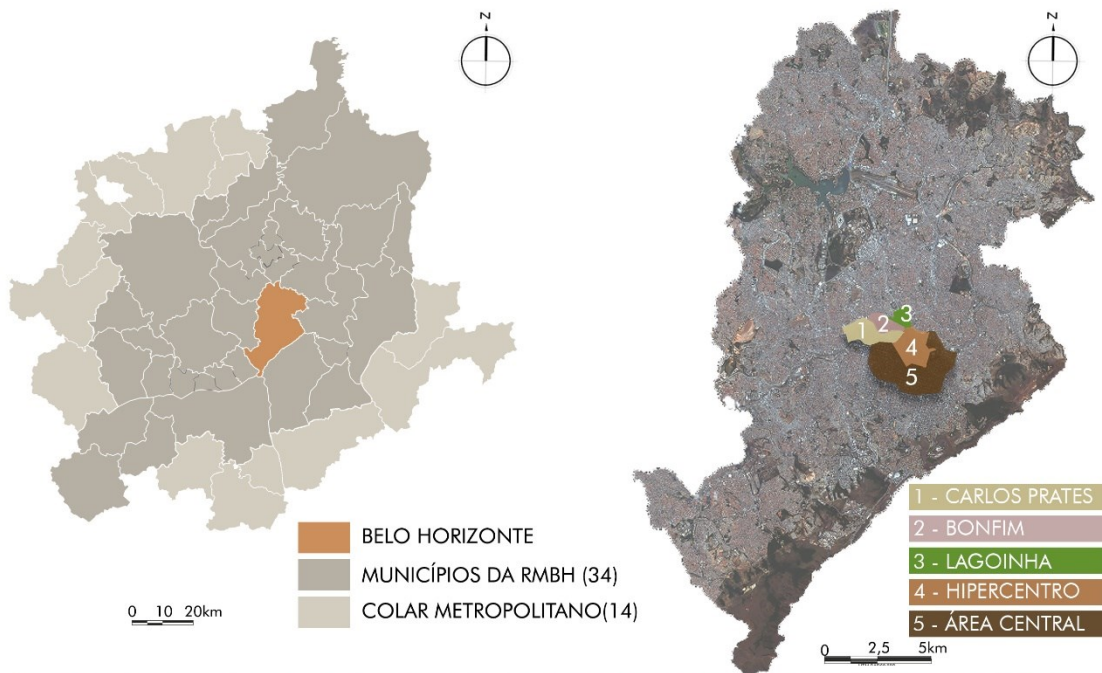
implantação do Complexo Viário da Lagoinha; pela análise das diretrizes iniciais de proteção desta área, por meio da delimitação da Área de Diretrizes Especiais da Região da Lagoinha (ADE da Região da Lagoinha), que foi inicialmente relacionada na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Belo Horizonte de 1996 e teve seus limites posteriormente revisados por meio da IV Conferência de Política Urbana, realizada em 2014, onde foi incorporado o Bairro Bonfim; pela análise da dinâmica imobiliária dos bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates para fundamentação das tendências de valorização ou desvalorização econômica da região, a partir dos dados obtidos da Secretaria da Fazenda sobre as tipologias construtivas e as transações imobiliárias entre o período de 2009 a 2021, que corresponde ao período com dados disponíveis digitalmente.

Figura 5 - Recorte temporal da pesquisa



Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 6 - Inserção urbana dos bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates



BAIRRO CARLOS PRATES BAIRRO BONFIM BAIRRO LAGOINHA
 AV. DOM PEDRO II AV. ANTÔNIO CARLOS LINHA FÉRREA AV. DO CONTORNO
 DEMARCAÇÃO DO CONJUNTO URBANO LAGOINHA, BONFIM E CARLOS PRATES

1 CONJUNTO IAPI 2 PEDREIRA PRADO LOPES 3 HOSPITAL MUNICIPAL ODILON BEHRENS
 4 MERCADO POPULAR DA LAGOINHA 5 VILA SENHOR DOS PASSOS 6 COMPLEXO VIÁRIO DA LAGOINHA
 7 RODOVIÁRIA 8 CEMITÉRIO DO BONFIM 9 HOSPITAL SOFIA FELDMAN

Fonte: Mapa-base Prodabel, 2016 e Google Earth/PBH, 2021. Elaborado pela autora.

Não obstante, a problemática apresentada suscitou algumas questões que nortearam o desenvolvimento desta pesquisa:

(a) Como os valores de uso e os valores de troca têm influenciado nas diretrizes de proteção patrimonial e nas propostas de renovação urbana dos bairros em questão? (b) Como o Plano Urbanístico da Operação Centro-Lagoinha dialoga com a proposta do Conselho Deliberativo do Patrimônio de instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates? (c) Existem interesses divergentes entre a Operação Urbana e as diretrizes de proteção patrimonial direcionadas para essa região?

A partir desses questionamentos definiu-se como hipótese da pesquisa que há um conflito de interesses de planejamento entre as diretrizes de proteção patrimonial e de renovação urbana preconizadas para a região que compreende o Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates. A hipótese foi verificada a partir da análise crítica das diretrizes de proteção patrimonial relacionadas com o Dossiê de Tombamento do Conjunto Urbano, dos documentos produzidos pela Secretaria Municipal de Política Urbana da Prefeitura de Belo Horizonte sobre as Operações Urbanas OUC ACLO e Centro-Lagoinha e pelas diretrizes expressas no Plano Diretor de Belo Horizonte.

A partir da contextualização e da definição do objeto de estudo, definiu-se como **objetivo geral compreender como as diretrizes de proteção patrimonial podem instigar interesses conflitantes com outras diretrizes de política urbana em Belo Horizonte**. Para isso, foi selecionado como Estudo de Caso o Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, que se encontra inserido dentro dos limites propostos pela Operação Urbana Centro-Lagoinha (2021).

O Estudo de Caso compreende uma investigação empírica que abrange a coleta de dados utilizando base qualitativa e quantitativa. Assim, apesar da relevância histórica para o tipo de análise proposta, ela tem em seu cerne o estudo de um fenômeno contemporâneo (YIN, 2001), visto que as diretrizes de proteção patrimonial e as propostas apresentadas pela Secretaria Municipal de Política Urbana, por meio das operações urbanas, estão em voga nos bairros em estudo.

Desse modo, adotou-se o Estudo de Caso do tipo explanatório, já que se procura compreender as relações entre causa e efeito na realidade estudada (YIN, 2001), uma vez que a investigação abrange os interesses conflitantes nos bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

Tomando como referência o recorte espacial definido para a área de estudo, as diretrizes de proteção patrimonial foram analisadas, sobretudo, a partir dos

parâmetros urbanísticos que incidem na região por meio da instituição da Área de Diretrizes Especiais da Região da Lagoinha e do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates (Deliberação Nº 193/2016). Sobre o Conjunto Urbano, foram investigadas as diretrizes expressas no Dossiê de Tombamento do Conjunto e nos dossiês de edificações inseridas dentro desse perímetro que já se encontram tombadas; e procurou-se compreender a relação dos moradores locais com essas medidas de proteção.

Já as outras diretrizes de política urbana foram analisadas, principalmente, a partir dos Planos Urbanísticos e documentos específicos relacionados com as operações urbanas consorciadas Antônio Carlos/Pedro I - Leste Oeste (2014) e seus desdobramentos com a proposta da Operação Urbana Centro-Lagoinha (2021), do esclarecimento de questões específicas sobre a operação a partir da visão de representante técnico da prefeitura envolvido diretamente nesta proposta e do setor imobiliário, interessado na valorização econômica da região. Também foi analisada a aplicabilidade dos instrumentos de política urbana oriundos do Estatuto da Cidade, que são incorporados no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019), na região em questão, considerando sua relação com as diretrizes de proteção patrimonial e da operação urbana.

Nessa perspectiva, em linhas gerais, as diretrizes de proteção patrimonial instituem parâmetros urbanísticos mais restritivos para a conservação da paisagem urbana, e, em contraposição, as propostas de renovação/requalificação urbana por meio dos planos urbanísticos das operações urbanas instituem parâmetros urbanísticos mais permissivos, diante da expectativa de tornar a região mais atrativa ao mercado imobiliário. Esses parâmetros urbanísticos revelam, dessa forma, interesses conflitantes entre diferentes instâncias de planejamento urbano em Belo Horizonte.

A análise proposta utilizou do método dialético (Figura 7) enquanto ponto de vista epistemológico para elucidar, sem esgotar, possibilidades de investigações, considerando a relação de fenômenos sociais na contemporaneidade, tendo como ênfase a compreensão de como os conflitos urbanos relacionam-se com os bairros em questão. Procurou-se relacionar as dicotomias existentes na área definida como recorte espacial por meio do entendimento dos valores de uso e dos valores de troca que estão imbricados na produção do espaço urbano, das relações antagônicas construídas no espaço urbano entendido enquanto obra e enquanto mercadoria e da

contraposição entre as diretrizes de proteção patrimonial, que se relacionam com o Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, e de renovação urbana, visto que o conjunto encontra-se inserido dentro do perímetro proposto para as operações urbanas, colocadas como foco de estudo.

Como desdobramento do objetivo geral proposto, definiu-se como objetivos específicos:

(a) Analisar como os valores de uso e os valores de troca se relacionam com o espaço urbano, e mais especificamente, com áreas de interesse patrimonial, como é o caso do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates;

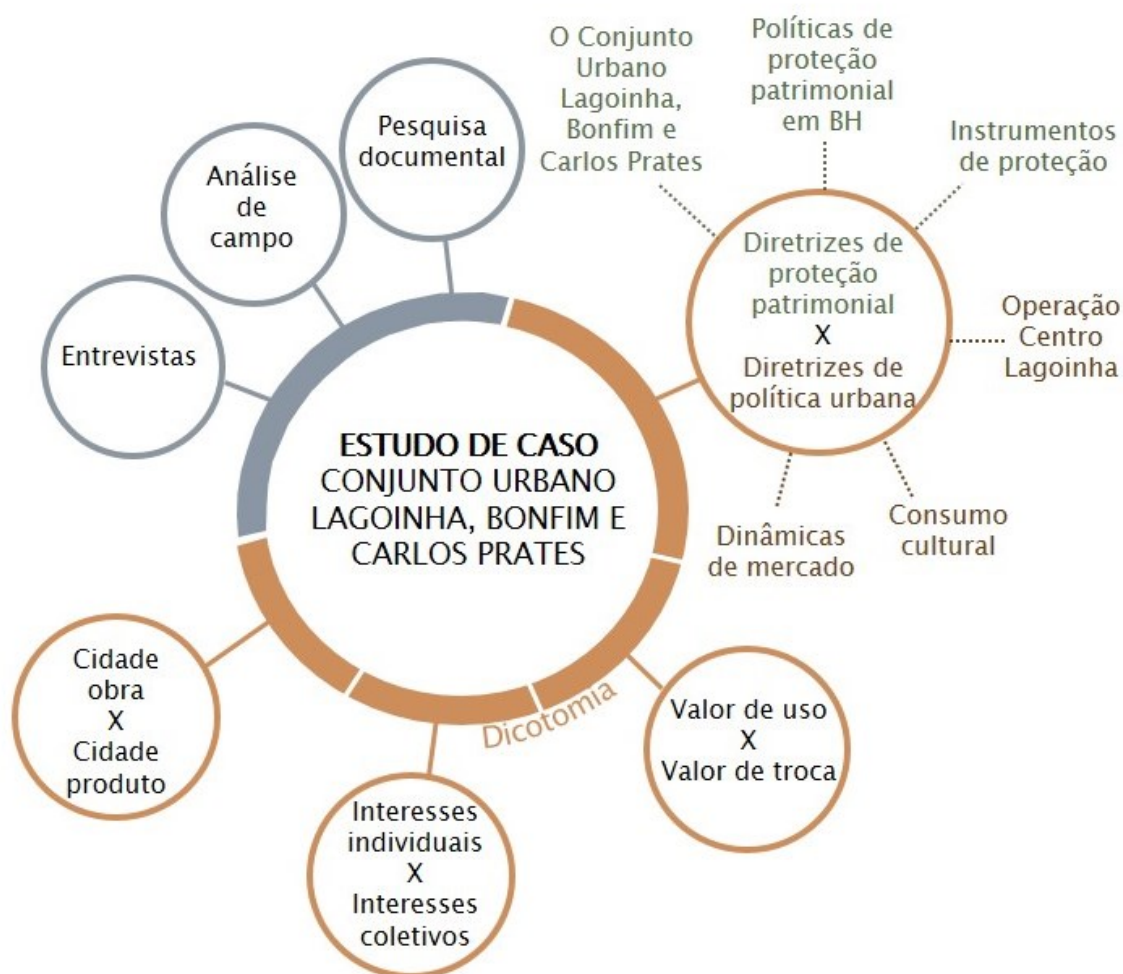
(b) Compreender quais as diretrizes urbanísticas que passam a incidir sobre os bairros históricos com a proposta de tombamento e possíveis contribuições para o resgate da memória urbana desses locais;

(c) Analisar como os instrumentos de proteção patrimonial oriundos do Estatuto da Cidade e relacionados no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019) podem contribuir para a preservação da paisagem urbana e fortalecimento da memória coletiva nos bairros tombados;

(d) Compreender como as dinâmicas do mercado imobiliário e as ações institucionalizadas conduzidas pelo poder público, a partir das operações urbanas, podem refletir interesses antagônicos no planejamento urbano relacionados com bairros de importância patrimonial;

(e) Compreender quais as estratégias que têm sido previstas no Plano Urbanístico da Operação Centro-Lagoinha para minimização de impactos negativos relacionados com a possibilidade de gentrificação da área e de descaracterização do Conjunto Urbano.

Figura 7 - Estudo diagramático sobre os procedimentos metodológicos da tese



Fonte: Elaborado pela autora, 2021.

Também como método de pesquisa recorreu-se a pesquisa de campo e a realização de entrevistas semiestruturadas. As entrevistas semiestruturadas foram limitadas e realizadas com pessoas chave para a pesquisa, tendo em vista que o foco de investigação é a compreensão dos conflitos existentes entre as diretrizes de proteção patrimonial e outras diretrizes de políticas urbanas previstas para essa região. Assim, as entrevistas realizadas com agentes sociais que atuam no espaço urbano da região de estudo contribuem para a compreensão de como eles se relacionam com as propostas de preservação e de renovação urbana preconizadas para a área.

Sobre as entrevistas semiestruturadas, uma delas foi feita no dia 27 de maio de 2022, com um representante do corpo técnico da prefeitura, Tiago Esteves

Gonçalves da Costa, arquiteto-urbanista da prefeitura de Belo Horizonte, diretor de Políticas de Planejamento Urbano, responsável técnico pelo Plano Urbanístico da operação Centro-Lagoinha. Tal entrevista teve como intuito propiciar a compreensão da proposta da operação urbana consorciada Centro-Lagoinha e sua interação ou oposição com as diretrizes da política urbana para a área delimitada pelo Conselho de Patrimônio como Conjunto Urbano. Também foi feita uma entrevista no dia 03 de junho de 2022 com representante da Diretoria de Patrimônio de Belo Horizonte, Françoise Jean de Oliveira Souza, diretora de Patrimônio Cultural e Arquivo Público de Belo Horizonte, para compreensão da interação ou oposição das diretrizes de proteção patrimonial com a proposta da operação urbana consorciada Centro-Lagoinha. Além disso, foram realizadas entrevistas pontuais com moradores e ativistas culturais da Região da Lagoinha, de modo a possibilitar a compreensão do envolvimento dessas pessoas nas propostas das operações urbanas e com as diretrizes de proteção patrimonial que incidem na área, bem como, das práticas sociais e culturais existentes, por meio da elucidação das iniciativas culturais que têm sido fomentadas na região por moradores e empresários locais. Desse modo, foi entrevistado no dia 27 de maio de 2022 o Filipe Thales dos Santos, publicitário autodidata, morador da Região da Lagoinha, coordenador do Movimento Viva Lagoinha e fundador da Casa Viva Lagoinha; no dia 26 de maio de 2022 foi entrevistado o Daniel Silva Queiroga, ex-morador do Bairro Bonfim, professor, advogado e ativista do patrimônio cultural, responsável pelo Projeto Casas da Lagoinha; no dia 07 de junho de 2022 foi entrevistada a Paulina Ribeiro de Oliveira, estilista, moradora do Bairro Bonfim e fundadora da Casa Rosa do Bonfim; no dia 28 de junho de 2022 foi entrevistado o Vilmar Pereira de Sousa, morador da Região da Lagoinha e Diretor Geral do Instituto de Estudos do Desenvolvimento Sustentável (IEDs); no dia 01 de junho de 2022 foi entrevistado o Antônio José Vital, morador do Bairro Lagoinha, ex- síndico do Condomínio Nossa Senhora da Piedade Marisa, conjunto habitacional que se destaca na região. Também foi realizada entrevista no dia 14 de junho de 2022 com Renato Ferreira Machado Michel, presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG), para compreensão das dinâmicas do mercado imobiliário na Região da Lagoinha e a sua relação com a proposta da operação urbana e com as restrições urbanísticas com a instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

Optou-se, nesse caso, pelas entrevistas semiestruturadas diante da necessidade de elaboração de um roteiro prévio adequado aos interesses de pesquisa sem, contudo, esgotar as possibilidades de diálogo estabelecidos entre o entrevistador e o entrevistado (ALBERTI, 2005). Desse modo, as entrevistas foram gravadas com consentimento dos entrevistados, que foram informados sobre os objetivos e interesses na divulgação da pesquisa.

Apesar de não constituir objetivo da tese lidar com o passado cristalizado na Região da Lagoinha, visto que a investigação apoia-se na análise de fenômenos contemporâneos, a compreensão sobre os aspectos históricos relacionados com a área definida para estudo possibilitou entender características marcantes no seu processo de ocupação, que influenciaram nas transformações socioespaciais e na condição urbana atual da região. Também possibilitou a compreensão da influência da legislação urbanística nas peculiaridades da paisagem urbana, e como ela se relaciona com o interesse de preservação ou com as propostas de renovação urbana que têm sido preconizadas para a região em estudo.

Utilizou-se como fontes de pesquisa para a investigação proposta documentos primários provenientes do Arquivo Público Mineiro, do Arquivo Público de Belo Horizonte, da Diretoria de Patrimônio Cultural, documentos do órgão de proteção municipal, como os Dossiês de Tombamento de bairros pericentrais e das edificações inseridas dentro do perímetro do Conjunto Urbano, documentos sobre a Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I - Leste Oeste (OUC ACLO) e sobre a Operação Centro-Lagoinha.

Complementar a essa análise, a pesquisa bibliográfica de informações de caráter secundário, por meio da consulta de livros, teses, dissertações, artigos acadêmicos, de jornais e revistas, configuraram fontes importantes para constituição do referencial teórico e para compreensão das peculiaridades da região em estudo.

Sobre a estrutura da tese, além da introdução e das conclusões, foram definidos quatro capítulos que tratam, de modo geral, do histórico de transformações da área delimitada como Conjunto Urbano e das dinâmicas urbanas existentes, que caracterizam os valores de uso e de troca imbricados nas relações cotidianas dos bairros tombados; das diretrizes de proteção patrimonial relacionadas com o Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates; e das outras propostas de política urbana e sua influência nas tendências de desvalorização ou valorização econômica da região, que são evidenciados nas transformações históricas já realizadas por meio de

intervenções do poder público e nas diretrizes urbanísticas expressas nas operações OUC ACLO e Centro-Lagoinha.

No capítulo 2, que sucede a introdução, denominado “**A cidade e os conflitos urbanos**”, foi apresentado o referencial teórico da tese que fundamenta as discussões sobre as relações dialéticas que são construídas no espaço urbano. Foi atribuída ênfase nessa abordagem para o entendimento dos conflitos como importante termo utilizado para designar e compreender as relações antagônicas ou contradições que caracterizam os processos urbanos, diante da diversidade de agentes sociais e de interesses que envolvem as ações de dominação e apropriação que ocorrem na cidade. É importante destacar que, dependendo dos interesses desses agentes sociais que atuam sobre o espaço urbano, esses conflitos podem ser expostos ou velados, deturpando a leitura sobre o espaço urbano.

Em sequência, ainda como parte desta seção, foi atribuída ênfase aos conflitos urbanos e as relações dialéticas que são construídas em espaços de importância cultural, a partir do entendimento da contraposição entre os seus valores de uso e de troca. Foram tratados também, a partir das contribuições de Henri Lefebvre, os conceitos da cidade vista enquanto obra, onde é destacada a importância do espaço urbano para manifestação da vida cotidiana, da espontaneidade e da diversidade social; e da cidade entendida como produto, que seria aquela em que predominam as relações de troca, manipuladas de acordo com os interesses de agentes políticos e econômicos, segundo a lógica do capital.

Assim, essa abordagem conceitual sobre os valores de uso e os valores de troca manifestados no espaço urbano, bem como, o entendimento dos conceitos da cidade vista enquanto obra e enquanto produto contribuíram, nos capítulos subsequentes, para o entendimento das relações dialéticas existentes na área delimitada como Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, sobretudo a partir do entendimento do potencial do espaço urbano enquanto obra – onde se concentra a diversidade social, cultural, as práticas cotidianas e os lugares de memória; e como produto – que influenciam nas dinâmicas do mercado imobiliário, nas intervenções urbanas que têm sido conduzidas historicamente nessas regiões, nos interesses de renovação e nos riscos de gentrificação.

Já na subseção seguinte denominada “**A abordagem baseada em valores e o patrimônio cultural**” foi apresentada a fundamentação teórica da abordagem

baseada em valores relacionada com o campo do patrimônio cultural e atribuída ênfase as relações conflitantes que se relacionam com os interesses antagônicos de manutenção de lugares de memória e de renovação urbana segundo a lógica do capital.

Procurou-se relacionar nesta subseção a análise dos conflitos de interesses que muitas vezes estão associados aos espaços de importância cultural, como é o caso do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, diante da transformação de lugares de memória em produtos, de modo que prevalecem as relações de consumo em detrimento à preservação das memórias afetivas ou do caráter identitário dos espaços de importância cultural.

Figura 8 - Estrutura do Capítulo 2



Fonte: Elaborado pela autora, 2021.

A subseção do capítulo denominada “**O planejamento neoliberal e sua relação com as políticas urbanas conduzidas no Brasil**” tratou de como o planejamento neoliberal tem influenciado na condução das políticas urbanas no Brasil, de modo que prevalecem as relações de consumo e os interesses de renovação

urbana de áreas significativas da cidade, na preponderância dos valores de troca em relação aos valores de uso do espaço. Também é enfatizada a possibilidade do uso do instrumento de operação urbana, enquanto parceria público-privada, ancorada nos preceitos neoliberais, para a condução de políticas urbanas estruturantes na cidade.

No capítulo 3 intitulado “**O patrimônio cultural urbano e as questões contemporâneas da preservação integrada ao planejamento**” discorreu-se sobre a evolução do conceito de patrimônio no âmbito internacional e nacional e sua influência no direcionamento das ações de conservação voltadas, não só para o reconhecimento cultural dos bens isolados, mas também entendendo a importância de se articular tais ações com as políticas de planejamento, com ênfase para as diretrizes de conservação urbana integrada, que dialogam com a proposta de pesquisa. No âmbito municipal, foram destacadas as diretrizes de proteção patrimonial estabelecidas pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte, cidade foco de estudo da tese.

Esse capítulo teve fundamental importância para a compreensão da evolução do conceito de patrimônio cultural e do alargamento de suas categorias, bem como, dos desafios que abrangem as ações de proteção vinculadas ao patrimônio cultural urbano. Foram destacadas as experiências que têm sido conduzidas em Belo Horizonte, com ênfase para as diretrizes vinculadas as Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs) e aos Conjuntos Urbanos, e para o uso de instrumentos de proteção como a Transferência do Direito de Construir, a Isenção de IPTU e o Programa Adote um Bem Cultural.

Entende-se que essa abordagem contribuiu para elucidar, no decorrer da tese, quais os mecanismos que podem estar vinculados às medidas de proteção do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates e em quais aspectos podem contribuir para a preservação do valor histórico da paisagem urbana e para manutenção e fortalecimento das tradições e das singularidades culturais dessas áreas.

Figura 9- Estrutura do Capítulo 3



Fonte: Elaborado pela autora, 2021.

No capítulo 4 nomeado “**As diretrizes de proteção patrimonial que incidem no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates**” foi apresentada uma breve análise sobre o histórico dos bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, que se consolidaram na zona suburbana, no intuito de compreender as transformações urbanas que têm influenciado negativamente na constituição de vazios e na fragmentação socioespacial da região, na perda de referências culturais significativas e no enfraquecimento de laços sociais importantes para a manutenção da memória coletiva desses bairros de interesse de preservação.

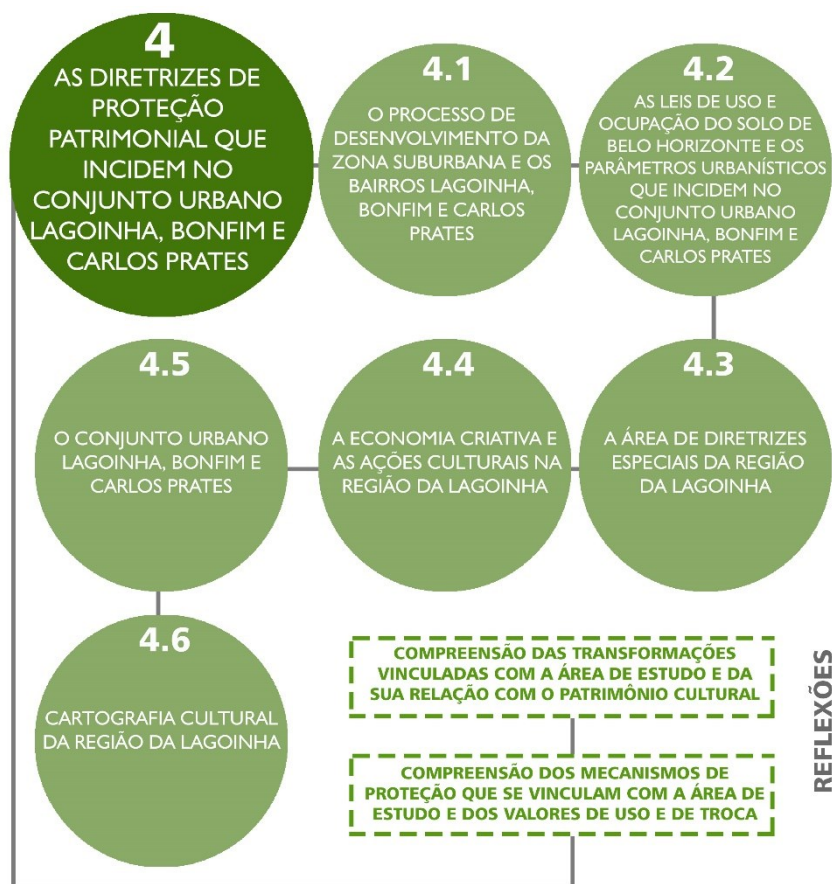
Foi proposta também a análise de como que os mecanismos de proteção que têm sido instituídos em Belo Horizonte se relacionam com a área de estudo, com destaque para os parâmetros urbanísticos associados à delimitação da Área de Diretrizes Especiais da Região da Lagoinha, a partir da análise de legislação municipal, e da instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates,

tendo como foco de estudo os dossiês de tombamento da área e de imóveis inseridos dentro desse perímetro de proteção.

Ainda, como forma de compreender as relações antagônicas instituídas entre os valores de uso e de troca que se relacionam no âmbito do patrimônio e das perspectivas da cidade enquanto obra e mercadoria, foram relacionadas nesse capítulo as práticas culturais inerentes à região, reforçando sua importância enquanto obra e na manifestação de seus valores de uso. Para tanto, recorreu-se não só a pesquisa de campo e documental, mas também a realização de entrevistas com ativistas culturais, moradores da região e com representante da Diretoria de Patrimônio para evidenciar sua importância no âmbito institucional e popular, enquanto lugares de memória. A análise contemplou também a relação das ações culturais que têm ocorrido na Lagoinha com a economia criativa e o mapeamento da Cartografia Cultural da Região da Lagoinha, que é uma iniciativa da Secretaria Municipal de Cultura de identificação do patrimônio imaterial presente nessa região.

Ressalta-se que as questões relacionadas ao patrimônio, por já estarem instituídas em função da regulamentação da Área de Diretrizes Especiais da Região da Lagoinha, com especificações incorporadas no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019), e da promulgação do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates (Deliberação Nº 193/2016) pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte, ganharam mais ênfase do que as outras questões relacionadas com a política urbana, como as diretrizes preconizadas para a área a partir da Operação Urbana Centro-Lagoinha, que ainda se encontra em nível de proposta.

Figura 10- Estrutura do Capítulo 4



Fonte: Elaborado pela autora, 2021.

No capítulo 5 nomeado “**As diretrizes de política urbana e as dinâmicas do mercado imobiliário na Região da Lagoinha**” foi proposta a análise comparativa da dinâmica do mercado imobiliário nos bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, a partir de dados fornecidos pela Secretaria da Fazenda, considerando como critérios de análise os tipos construtivos (residências, prédios comerciais e industriais, lotes vagos), padrões construtivos dos imóveis construídos, bem como, valores de transações de compra e venda. Essa análise teve como objetivo compreender se as transformações urbanas presenciadas nesta região ao longo dos anos, que resultaram em desapropriações e na conformação de vazios urbanos, influenciaram também nas condições de desvalorização econômica dos bairros em questão, que pode ser considerado um dos fatores principais para se impulsionar as estratégias de renovação urbana a partir do plano urbanístico definido pela Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I - Leste Oeste (OUC ACLO) e seus desdobramentos com a Operação Centro-Lagoinha.

Ainda vinculado à análise sobre os interesses de política urbana que incidem nos bairros em estudo, foram relacionadas as diretrizes apresentadas nos Planos Urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I - Leste Oeste (OUC ACLO) e da Operação Centro-Lagoinha. Essa abordagem possibilitou entender as ações contraditórias direcionadas para uma mesma área que têm sido conduzidas no planejamento urbano municipal, considerando a preponderância dos interesses do mercado imobiliário, manifestos na flexibilização de parâmetros urbanísticos, sobre os critérios de proteção relacionados com a instituição da ADE da Região da Lagoinha e do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

Figura 11- Estrutura do Capítulo 5



Fonte: Elaborado pela autora, 2021.

Por fim, em “**Conclusões**” foram relacionadas as dicotomias que caracterizam o Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates a partir da análise dos seus

valores de uso e de troca, da importância do espaço urbano enquanto obra e enquanto mercadoria, das relações conflitantes entre as diretrizes de proteção patrimonial e as outras diretrizes de política urbana que incidem sobre a mesma área.

Trajectoria da pesquisa

Em relação à trajetória da pesquisa, como já mencionado, o tema escolhido para a tese constitui desdobramento da dissertação de mestrado nomeada “Memória, cotidiano e as propostas institucionalizadas direcionadas ao Bairro Lagoinha em Belo Horizonte/MG: múltiplas visões de um mesmo lugar”, defendida em 2016, no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais. Durante o desenvolvimento da dissertação foram realizadas entrevistas semiestruturadas com moradores referência no Bairro Lagoinha, representativos da sua memória coletiva, e foi possível resgatar seus valores simbólicos e, em contraposição, analisar as propostas institucionalizadas direcionadas para a região por meio da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos / Pedro I Leste – Oeste.

Assim, o interesse pelo tema de pesquisa vincula-se ao reconhecimento dos bairros em questão como formadores da memória da cidade de Belo Horizonte e da diversidade de atores sociais, de manifestações e de tradições culturais que abrigam, que os tornam singulares. Apesar de já terem sido realizados diversos trabalhos acadêmicos sobre o Bairro Lagoinha, a pesquisa da tese relaciona-se com a proposta de instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, que constitui uma ação de proteção patrimonial recente conduzida pelo Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte (2016), e ao Plano Urbanístico da Operação Centro-Lagoinha, divulgado em 2021. Além disso, a pesquisa abrange os bairros Bonfim e Carlos Prates, que carecem de estudos mais aprofundados relacionados, sobretudo, aos processos de transformações urbanas e seus valores culturais. Assim, identificam-se lacunas e demandas de pesquisa no que tange a análise das diretrizes de preservação preconizadas para a região, por meio da instituição do Conjunto Urbano e sobre as diretrizes de política urbana mais recentes instituídas no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019) e com a proposta da Operação Urbana

Consoiciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste-Oeste (OUC ACLO) e seus desdobramentos por meio do Plano de Qualificação Urbanística Centro-Lagoinha.

Além disso, ressalta-se que a pesquisa poderá dar visibilidade aos outros atores sociais, como a população residente nos bairros e proprietários de imóveis tombados, que atuam diretamente na construção do espaço urbano da Região da Lagoinha e que, de modo indireto, podem ser impactados com as propostas preconizadas para essas áreas. Ressalta-se ainda que a análise dos conflitos urbanos na área é capaz de revelar também tentativas de resistências às tendências de homogeneização dos espaços e das práticas sociais e culturais manifestadas na vivência cotidiana por sujeitos que, muitas vezes, permanecem invisíveis diante das ações dominantes na produção do espaço urbano.

Revisão de literatura a partir do recorte espacial da pesquisa

Tendo em vista o objetivo que norteia a tese de compreender como as diretrizes de proteção patrimonial podem instigar interesses conflitantes com outras diretrizes de política urbana em Belo Horizonte, o método de análise por meio de revisão de literatura teve por intuito a identificação e sistematização dos assuntos já pesquisados relacionados com o recorte espacial delimitado, que abrange o Bairro Bonfim e parte dos bairros Lagoinha e Carlos Prates. É importante ressaltar que se optou pela revisão de literatura a partir do recorte espacial da pesquisa, ao invés do objetivo, tendo em vista que a região da Lagoinha já tem sido foco de pesquisas ao longo de décadas, demandando a compreensão das abordagens trabalhadas para fundamentação na tese de seus aspectos históricos e de evolução urbana.

Assim, diante da necessidade de se estabelecer recorte nas produções já desenvolvidas sobre as regiões em estudo, utilizou-se como fontes de pesquisa os trabalhos acadêmicos oriundos de teses e dissertações que se encontram registrados na Biblioteca Digital Brasileira de Teses e Dissertações (BDTD) e, complementar a essa análise, publicações de autores proeminentes que escreveram artigos e livros relacionados ao histórico dos bairros em questão, além de documentos primários de órgão de proteção patrimonial e de arquivo público. Foram consultadas também publicações no Portal Periódico Capes, no entanto, a escassez de bibliografias publicadas no portal relacionadas com os bairros em estudo - Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, contribuiu para a escolha da base de dados da Biblioteca Digital

Brasileira de Teses e Dissertações (BDTD) como fonte de consulta primária, uma vez que apresenta maior número de publicações pertinentes ao tema.

Na pesquisa da base de dados da BDTD foram definidas como palavras-chave “Lagoinha”, “Bonfim” e “Carlos Prates”. Em sequência, foram analisados os títulos das publicações como forma de filtrar aqueles que constituíam estudos sobre os bairros relacionados. Entre os trabalhos encontrados, foram identificadas seis dissertações desenvolvidas sobre o Bairro Lagoinha (TEIXEIRA, 2010; SILVA, 2013; ARAÚJO, 2016; BERNARDES, 2016; SALGADO, 2017; BITENCOURT, 2020) uma dissertação (RABELO, 2014) e uma tese (ALMEIDA, 2007) desenvolvidas sobre o Bairro Bonfim. Não foram encontradas publicações de dissertações ou teses sobre o Bairro Carlos Prates nesse banco de dados, o que reforça a lacuna de estudo existente.

Em relação à Lagoinha, a publicação de Teixeira (2010) dialoga com os interesses de pesquisa ao enfatizar as relações de transformação de paisagens urbanas tradicionais pela influência do habitat popular, a partir do estudo de caso do bairro, com ênfase na sua importância como representativo do patrimônio de Belo Horizonte. Assim, a análise apresentada fundamenta-se na compreensão do histórico de ocupação da Lagoinha, nas transformações urbanas presenciadas decorrentes das obras viárias e no habitat popular, a partir da identificação de exemplares de bens imóveis integrantes da paisagem urbana e dos processos de degradação e descaracterização desses imóveis ao longo dos anos. Tal situação mostra-se recorrente também no período atual. É importante mencionar que no período de desenvolvimento da dissertação em questão, apesar de ressaltada a importância cultural da região para o patrimônio de Belo Horizonte, ainda não havia sido instituído o Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates e, com exceção do Projeto Lagoinha, não havia naquele momento o interesse de renovação urbana, como evidenciado recentemente por meio da Operação Urbana Centro-Lagoinha, o que reforça a importância da pesquisa proposta.

Ademais, a dissertação da autora Bernardes (2016) e a dissertação de Bitencourt (2020) trazem importantes reflexões sobre as transformações urbanas vivenciadas no Bairro Lagoinha e os conflitos existentes na atualidade, diante dos interesses e demandas sociais da população residente no âmbito local em contraposição as propostas preconizadas pelo poder público, tendo em vista sua localização estratégica adjacente à área central e sua importância enquanto eixo de articulação do Vetor Norte de expansão da RMBH no âmbito metropolitano. No caso

da dissertação desenvolvida pela autora Bernardes (2016), tais transformações são analisadas pela perspectiva das narrativas e história oral, ganhando importância as entrevistas semiestruturadas realizadas com antigos moradores e lideranças do bairro Lagoinha em contraposição as propostas da OUC ACLO, reforçadas nas entrevistas conduzidas com o corpo técnico da prefeitura. Já Bitencourt (2020) utiliza a produção gráfica de cartografias desenvolvidas a partir da metodologia do Grupo Indisciplinar, denominada Cartografias das Controvérsias, para espacialização e síntese das transformações urbanas e das forças atuantes nos territórios populares representados pelo bairro Lagoinha, pela Favela Pedreira Prado Lopes e pela Vila Senhor dos Passos.

Ademais, a dissertação desenvolvida por Araújo (2016) apresenta recorte espacial mais pontual, ao direcionar a análise para a Avenida Presidente Antônio Carlos e as transformações urbanas presenciadas no Bairro Lagoinha decorrentes da importância desse eixo de articulação viária.

Não obstante, as dissertações de Silva (2013) e Salgado (2017) distanciam-se mais dos interesses de pesquisa. O primeiro trabalho acadêmico relaciona-se ao estudo da manifestação artística de canções populares no meio urbano de Belo Horizonte, tendo como recorte a intervenção conduzida no Bairro Lagoinha nomeada “Naquele Bairro Encantado”, que resgata a importância das tradicionais serenatas no bairro e as memórias afetivas associadas (SILVA, 2013) e, no caso da dissertação elaborada por Salgado (2017), tem como foco de estudo a análise da formação da Cracolândia no Bairro Lagoinha.

Em relação as publicações de autores proeminentes sobre os bairros suburbanos de Belo Horizonte e, especificamente sobre o Bairro Lagoinha, destaca-se a tese de Aguiar (2006) que enfatiza, a partir de uma abordagem historiográfica, o processo de conformação dos subúrbios em Belo Horizonte, tendo como referência o plano desenvolvido pela Comissão Construtora da Nova Capital. Dentro dessa abordagem são mencionados os bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates como parte dos núcleos urbanos constituintes da área periférica de Belo Horizonte.

Também como contribuição ao processo de formação e evolução dos bairros pericentrais de Belo Horizonte (antiga zona suburbana) destaca-se o estudo conduzido por Andrade; Arroyo (2012) que analisa seis bairros situados na zona Pericentral de Belo Horizonte, a saber – Santa Tereza, Floresta, Lagoinha, Bonfim, Carlos Prates e Padre Eustáquio, com ênfase “[...] para as dimensões sociológica,

histórica e urbanística dos bairros” (ANDRADE; ARROYO, 2012, p.11). Vale destacar que no período de realização da pesquisa conduzida por Andrade e Arroyo (2012) verificava-se um cenário diferente em relação à situação formal dos bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, sobretudo acerca das políticas de proteção conduzidas pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio de Belo Horizonte. Desse modo, apesar da importância histórica ressaltada na publicação sobre essas regiões, careciam de proteção mais efetiva por meio do tombamento.

Além disso, as publicações de Barreto (1996), da Fundação João Pinheiro (1997), e da Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana (PLAMBEL) - Minas Gerais (1979) abordam questões históricas sobre o processo de consolidação de Belo Horizonte, relacionando os bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates como integrantes da zona suburbana.

Tratando especificamente do Bairro Lagoinha, os artigos publicados por Lemos (1996), Machado (1997) e Moraes; Goulart (2002) constituem importantes estudos sobre a região da Lagoinha, relacionado ao período de desenvolvimento do Projeto de Reabilitação Integrada da Lagoinha. Popularmente conhecido como Projeto Lagoinha (1995-1997), a proposta foi divulgada no ano do Centenário de Belo Horizonte e almejava a recuperação urbana e resgate da memória e importância histórica da região juntamente com os interesses de integração de processos participativos nas políticas públicas municipais, sendo um projeto conduzido em parceria com a prefeitura de Belo Horizonte, por meio da gestão pública instituída no mandato do Prefeito Patrus Ananias – Frente BH Popular. Assim, o Projeto Lagoinha foi liderado pela equipe técnica composta pelo coordenador geral José Maria Cançado, pelos coordenadores técnicos Leonardo Barci Castriota e Rodrigo Ferreira Andrade, e pelas consultoras Yara Landre Marques, Celina Borges Lemos e Maria de Lourdes Dolabela Pereira, entre outros profissionais e estagiários (REVISTA DE ARQUITETURA AP, 1995).

Desse modo, os artigos produzidos por Lemos (1996), Machado (1997) e Moraes; Goulart (2002) relacionam informações sobre o diagnóstico socioespacial da Lagoinha, vinculadas a proposta do Projeto, que contribuíram para a análise do seu processo de ocupação, de suas transformações urbanas e de suas condições morfológicas, constituindo importantes registros sobre as peculiaridades dessa região.

Ainda sobre o histórico do Bairro Lagoinha e suas particularidades, destacam-se as publicações de Silveira (2005) e Freire (2009), que apresentam abordagens mais voltadas a compreensão do histórico do bairro e seus aspectos sociológicos.

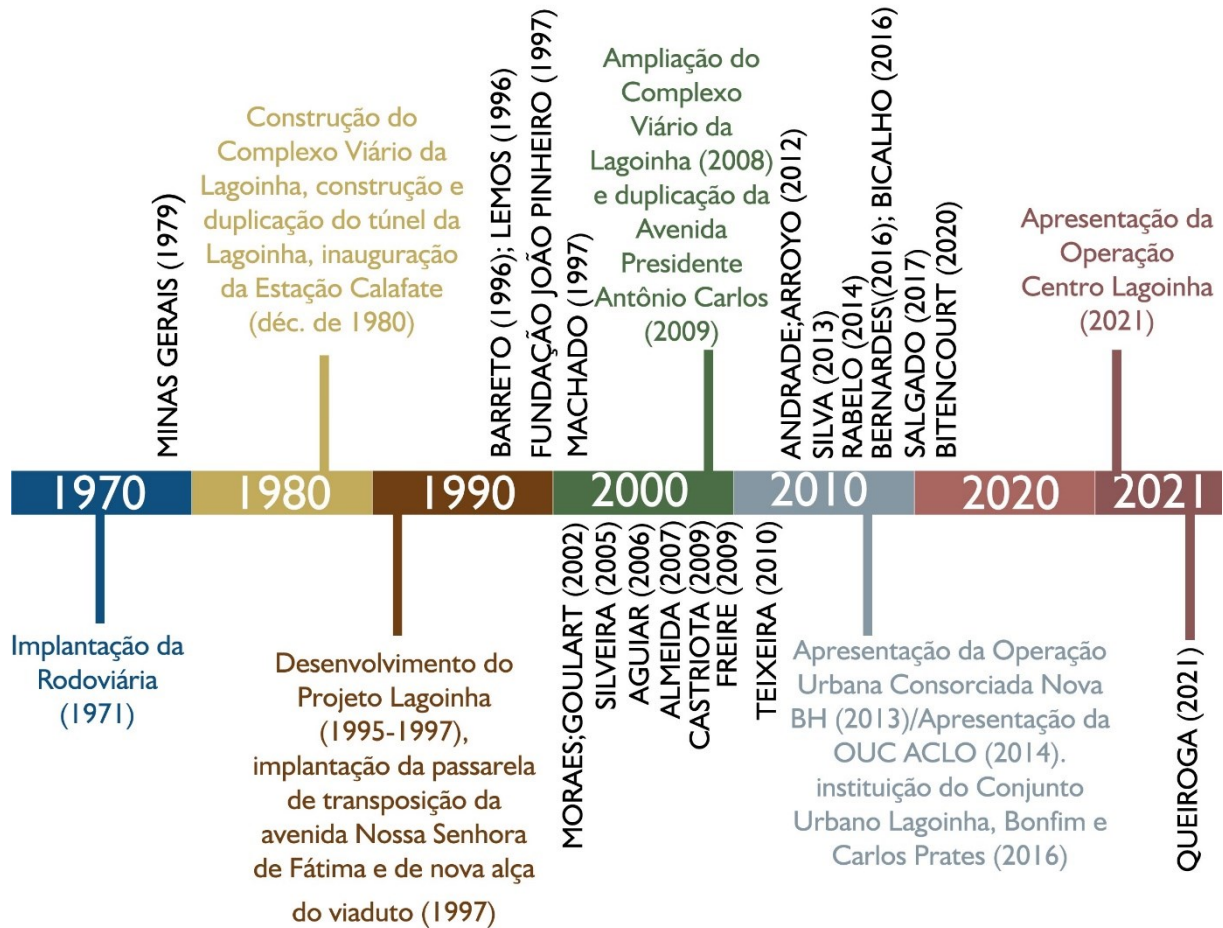
Já os bairros Bonfim e Carlos Prates carecem de mais estudos sobre o histórico e aspectos sociológicos, deste modo, a partir da base de dados BDTD foram encontradas somente duas publicações dentro da temática apresentada, uma dissertação e uma tese relacionadas com o Bairro Bonfim. Vale destacar que ambas publicações trazem como objeto de análise o Cemitério do Bonfim, que concentra valor patrimonial por meio da sua arte sacra (RABELO, 2014; ALMEIDA, 2007).

Não obstante, além das publicações mencionadas, a tese do Tito Flávio de Aguiar (2006) sobre os subúrbios da capital, o livro sobre Patrimônio Cultural do Leonardo Castriota (2009), o livro organizado por Andrade; Arroyo (2012) sobre os bairros pericentrais de Belo Horizonte, o dossiê de tombamento do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, os dossiês de imóveis tombados dentro desse perímetro de proteção e o livro do Daniel Queiroga (2021), que se trata de um dicionário toponímico sobre as ruas da Região da Lagoinha, também constituem importantes documentos para compreensão dos aspectos históricos e do valor patrimonial dos bairros em questão.

Assim, em relação aos estudos sobre o histórico dos bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates (Figura 12) e, tratando especificamente dos trabalhos mais recentes conduzidos sobre a Lagoinha, a tese apresentada mostra-se atual em relação às dinâmicas urbanas que são verificadas na região, uma vez que apresenta recorte espacial mais abrangente, que abarca os bairros Bonfim e Carlos Prates, que integram, juntamente com a Lagoinha, o Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates. Ainda, foi proposta uma investigação sobre as diretrizes de proteção patrimonial instituídas na região e sobre a aplicabilidade dos instrumentos de política urbana expressos no Estatuto da Cidade, que são regulamentados no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019), bem como, procurou-se analisar as dinâmicas do mercado imobiliário nesses bairros e os desdobramentos da Operação Centro-Lagoinha (2021).

Tendo em vista as perspectivas de pesquisa apresentadas sobre a região em estudo a partir das revisões de literatura, será abordado, em sequência, o conceito de conflitos urbanos e sua influência em espaços de relevância patrimonial, como é o caso do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

Figura 12 - Cronologia de acontecimentos marcantes na região que abarca os bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates e relação com a literatura produzida no período



Fonte: Elaborada pela autora, 2021.

2 A CIDADE E OS CONFLITOS URBANOS

Para fundamentação teórica da tese, neste capítulo será abordado o conceito de conflitos urbanos, bem como, evidenciadas as relações dialéticas que fazem parte da dinâmica das cidades, em que ora se destacam pelos seus valores de uso, presentes na vida cotidiana e na sua importância enquanto obra, ora sobressaem em função dos seus valores de troca, que refletem a subordinação do espaço à lógica da mercadoria e a sua importância enquanto produto. Além disso, como desdobramento dessa análise dos conflitos que ocorrem no espaço urbano, será atribuída ênfase as relações dialéticas que são construídas em áreas de importância cultural – que se vincula ao objetivo de pesquisa, em que se presenciavam interesses antagônicos relacionados à sua importância enquanto obra, onde se manifestam os seus valores de uso e, enquanto produto, associado aos seus valores de troca.

Nas cidades, a todo o momento, manifestam-se conflitos diante das relações construídas entre as formas de apropriação e de dominação no espaço urbano. Por um lado, observa-se a manifestação espontânea e criativa da vida cotidiana e, por outro lado, as estratégias de dominação, que impõe regras sobre as condições de apropriação da cidade, infligindo, muitas vezes, formas de coação (CARLOS, 2007).

Pode-se dizer que “[...] o motor do processo de produção espacial da cidade é determinado pelo conflito a partir das contradições inerentes às diferenças de necessidades e de pontos de vista de uma sociedade de classes [...]” (CARLOS, 2007, p.114). Vale enfatizar que, somente a análise das cidades a partir de seus conflitos é que possibilita desvelar as relações sociais que os sujeitos constroem no espaço, bem como, os interesses políticos e econômicos que influenciam nas “[...] persistências/transformações/deteriorações dos lugares da vida” (CARLOS, 2007, p.12).

Os conflitos urbanos possibilitam a leitura da cidade a partir da complexidade de processos e de atores sociais que a compõe e configuram um importante instrumento para sua transformação social (VAINER, 2003). Vainer (2007) ressalta que os conflitos urbanos podem ser entendidos a partir de duas perspectivas. Na primeira concepção, eles se caracterizam como “disfunções sociais”, ou seja, em uma organização social e urbana em que predominam as decisões consensuais tomadas por grupos dirigentes, manifestações de interesses e opiniões contrárias são vistas

como ameaças ao sistema socialmente organizado, sendo assim “Evitar que o conflito se manifeste passa a ser elemento central do sistema de poder” (VAINER, 2007, p. 4). Nesse ponto de vista, as contradições inerentes ao espaço urbano passam a ser vistas como sinônimo de desarmonia.

Por outro lado, na segunda concepção, os conflitos urbanos são desejados, uma vez entendidos como parte integrante das cidades, revelam sua dinâmica e as relações, por vezes antagônicas, construídas entre seus sujeitos sociais (VAINER, 2007). Ou seja, é por meio dos conflitos urbanos que há o reconhecimento da diversidade de interesses e de grupos sociais que apropriam e moldam o espaço urbano, além de ser uma importante ferramenta para a formação da consciência crítica dos sujeitos nos processos de reivindicação de seus direitos enquanto cidadãos e para instituição de canais participativos na gestão da política urbana (VAINER, 2013b). Vainer (2007, p.6) ressalta que o conflito pode ser entendido como:

[...] o principal, senão o único, caminho através do qual grupos sociais dominados constituem-se enquanto sujeitos coletivos no espaço público – isto é, enquanto sujeitos políticos. Sem conflito, não podem os grupos e classes sociais dominados gerarem identidades, projetos coletivos, práticas coletivas, AÇÃO POLÍTICA (VAINER, 2007, p. 6).

Desse modo, a importância dos conflitos no espaço urbano relaciona-se com a capacidade que desempenham no processo de transformação social e política dos sujeitos “A construção de cidadãos, a constituição de sujeitos políticos coletivos, o fortalecimento de políticas urbanas universalistas, abrangentes, tudo isso aponta para a necessidade de reconhecer a contribuição indispensável dos conflitos sociais [...]” (VAINER, 2007, p. 9). Ou seja, é por meio dos conflitos que os sujeitos tornam-se conscientes sobre as ações hegemônicas e consensuais de agentes políticos e especialistas que atuam de modo hierárquico na construção do espaço urbano, que se contrapõe ao entendimento da cidade enquanto construção coletiva. Essas contradições, que são inerentes ao espaço urbano, é que seriam propulsoras para as contestações e reivindicações manifestadas pelas classes oprimidas, no intuito de promoverem o acesso democrático aos benefícios urbanos e a participação efetiva nas decisões que são tomadas na cidade (GONÇALVES; PAIVA; SIMÃO, 2019).

Ferreira (2008, p.7) também compartilha desse princípio ao colocar que “[...] é justamente na busca das tensões entre os diversos agentes e atores que produzem o espaço urbano que encontraremos o melhor caminho não só para a análise dos conflitos sociais, mas também para a transformação do estado de coisas atual”.

Também é por meio dos conflitos que é possível evidenciar o que é “[...] culturalmente diverso e não mercantil, não redutível a relações de consumo, compra e venda; de procurar recuperar na cidade a experiência do encontro entre diferentes histórias e culturas” (ACSELRAD, 2013, p.244). Assim, os conflitos podem caracterizar-se como iniciativas de resistência as tendências de homogeneização dos espaços e das manifestações sociais e culturais e podem revelar caminhos para reivindicação do direito à cidade adverso às suas dinâmicas de mercado (ACSELRAD, 2013).

A partir dessas duas formas de se entender os conflitos urbanos, vistos, ora como sinônimo de desarmonia, ora como integrantes da dinâmica das cidades, pode-se dizer que essas perspectivas contraditórias se constituem diante dos interesses antagônicos que atuam no espaço urbano, de um lado representado por ações estratégicas calcadas em um planejamento racionalizado, que privilegia decisões consensuais, e, de outro, pela complexidade social e diversidade de interesses que caracteriza a vida cotidiana.

Verifica-se que na cidade, ao mesmo tempo em que se manifestam as relações sociais nas ações cotidianas vinculadas ao trabalho e ao lazer, o espaço urbano é constantemente manipulado a partir das diretrizes de planejamento e das práticas de vigilância, que interferem nas experiências sociais construídas (ARANTES, 1994).

Assim, na cidade são travadas diversas lutas simbólicas que evidenciam a preponderância da racionalidade econômica e das relações de dominação sobre o espaço cotidiano, discursos contraditórios que, ora privilegiam a história e a preservação de áreas que carregam importância para manifestação da vida cotidiana, e, em outras situações, que prezam pelos interesses de renovação urbana de uma área. É no mesmo espaço em que predominam os discursos consensuais e a aceitação passiva de projetos concebidos voltados aos processos de acumulação de capital que se manifesta a inquietação, que se consolidam os lugares “[...] da contestação, do encontro, da rebeldia, lugar da ação” (FERREIRA, 2008, p.4).

Esses conflitos urbanos também se manifestam em áreas de relevância cultural, onde são instituídas relações dialéticas por meio de visões antagônicas de planejadores que resultam no seu entendimento ora como lugar de memória, que se vincula à condução de políticas urbanas voltados à sua preservação, ora como lugar de consumo, que induzem às demandas de resignificação e de renovação urbana visando tornar os espaços mais atrativos aos interesses de mercado.

Sobre o entendimento das áreas de relevância cultural enquanto lugares de memória, é importante ressaltar que elas são constituídas por camadas do passado acumuladas ao longo do tempo e, nesta sobreposição de períodos da história, sobressaem edificações de relevância cultural; peculiaridades morfológicas que caracterizam seu processo de ocupação e que refletem condições específicas de parcelamento, de traçado viário e das tipologias edilícias; tradições culturais e memórias afetivas que são construídas pelos grupos sociais que se vinculam a esses espaços.

Desse modo, pensar nesses lugares que carregam importância cultural envolve analisar seus processos histórico-sociais que compreendem, entre outras questões, o reconhecimento do seu passado, cristalizado na paisagem urbana por meio de estruturas depositárias de memória, e ainda vivo nas manifestações culturais, que evidenciam as raízes e tradições que são singulares a grupos sociais (ABREU, 2016).

A cidade, enquanto construção humana, é um produto histórico-social e nesta dimensão aparece como trabalho materializado, acumulado ao longo do processo histórico de uma série de gerações. Expressão e significação da vida humana, obra e produto, processo histórico cumulativo, a cidade contém e revela ações passadas, ao mesmo tempo em que o futuro, que se constrói nas tramas do presente – o que nos coloca diante da impossibilidade de pensar a cidade separada da sociedade e do momento histórico analisado (CARLOS, 2020, p.11).

Sobre as condições históricas de conformação e evolução dos espaços depositários de memória, Santos (2006) conceitua como rugosidades as formas ou camadas do passado que ficam cristalizadas na paisagem: “Chamemos rugosidade ao que fica do passado como forma, espaço construído, paisagem, o que resta do processo de supressão, acumulação, superposição, com que as coisas se substituem e acumulam em todos os lugares” (SANTOS, 2006, p.92).

Assim, coexistem na cidade, essencialmente dinâmica, passado e presente. Andrade e Arroyo (2012, p.35) colocam que na diversidade que compõe o espaço urbano “encontramos representações múltiplas [...], sejam expressas por meio de indivíduos, de grupos, ou mesmo por marcos e referências da paisagem local”. Não obstante, as formas do passado, que constituem suporte físico para as experiências que são construídas, cotidianamente, por diferentes agentes sociais, muitas vezes representam a capacidade de resistência do espaço às tendências de homogeneização da paisagem urbana por processos conduzidos por agentes dominantes, mantendo seus valores simbólicos, culturais e os fragmentos de memória da cidade.

É relevante ressaltar que, nesses espaços urbanos que carregam importância cultural, emergem conflitos, diante das relações antagônicas que os sujeitos sociais estabelecem no entendimento do seu potencial enquanto lugares de consumo e, em contraposição, das relações construídas no âmbito local a partir da sua apreensão enquanto lugares de memória. Destaca-se, ainda, como ações frequentes em áreas de importância cultural, a priorização do “[...] patrimônio construído em detrimento da vida social que ele abrigava” (ANDRADE; ARROYO, 2012, p.27).

Também como parte dessas relações antagônicas estabelecidas no meio urbano, enquanto que a cidade se constitui pela “[...] sucessão de lugares articulados no tempo e espaço”, (ARANTES, 1994, p.200), onde sobressaem marcos históricos que perduram no tempo e que caracterizam lugares de memória, conflitos se consolidam perante os interesses de imposição de projetos urbanísticos que objetivam ressignificar esses lugares de memória, de modo que seus marcos culturais podem tornar-se efêmeros diante das tentativas de renovação urbana (ARANTES, 1994).

No ambiente construído, os processos de acumulação de capital são constantemente alterados e renovados em função dos interesses dos agentes envolvidos o que, a todo o momento, resulta em novas negociações sobre as estruturas urbanas que serão preservadas, construídas e/ou destruídas. Assim, o espaço urbano, nessa perspectiva, seria capaz de concentrar uma diversidade de agentes que influenciam no seu dinamismo e nas suas transformações sobre os contextos sociocultural, econômico e político.

Conseqüentemente, tais transformações resultam também, em muitas situações, nas demandas de renovações urbanas para atribuírem novos sentidos e novos usos a esses espaços, de acordo com uma lógica racional e interesses das classes dominantes. Nessa perspectiva se incluem espaços de importância histórica, no qual, o papel que desempenham enquanto lugares de memória, que possibilitam reviver experiências do passado, lembranças, fragmentos da história, podem ser considerados fatores que impulsionam o seu potencial enquanto lugares de consumo cultural.

Emergem então no espaço urbano relações antagônicas que, ora representam sua importância para a manifestação das experiências sociais, das relações afetivas construídas pelos sujeitos sociais com os lugares de memória, o que reforça sua importância enquanto valor de uso - termo que caracteriza a importância utilitária ou social que as coisas ou espaços desempenham, e ora evidenciam seu valor de troca – termo associado à importância material das coisas ou do espaço entendidos enquanto mercadorias. No espaço urbano, os valores de troca manifestam-se nas demandas por renovações urbanas, segundo a lógica do capital, e nos interesses de transformações espaciais por agentes sociais motivados por questões políticas, econômicas e culturais.

Sobre os valores de uso e os valores de troca que manifestam no espaço urbano, é importante destacar que tais termos são oriundos da teoria de Marx sobre a natureza dos valores e sua relação com a mercadoria. De acordo com Marx (2013), a mercadoria no sistema capitalista é entendida como a riqueza material da sociedade moderna, fruto do trabalho social, que pode ser utilizada ou para suprir as necessidades humanas, enquanto instituídas como valor de uso, ou para servir como meio de produção e de acumulação, nesse caso manifestado através de seu valor de troca. Essa situação é evidenciada em uma das passagens d'O Capital, em que Marx (2013, p.190) coloca que:

A mercadoria é valor de uso – ou objeto de uso – e “valor”. Ela se apresenta em seu ser duplo na medida em que seu valor possui uma forma de manifestação própria, distinta de sua forma natural, a saber, a forma do valor de troca, e ela jamais possui essa forma quando considerada de modo isolado, mas sempre apenas na relação de valor ou de troca com uma segunda mercadoria de outro tipo (MARX, 2013, p.190).

Assim, o valor de uso está associado à utilidade de uma mercadoria em função das suas características materiais, de tal modo que tem como finalidade a satisfação das necessidades pessoais por seus atributos utilitários; enquanto que o valor de troca é efetivado pelas condições de mercado. Nesse sentido, ao ser atribuído o valor de troca a uma mercadoria, suas características sensíveis e o valor do trabalho humano ficam ocultos enquanto produto final, uma vez que, para que sejam permutáveis, as mercadorias precisam ter um denominador comum ou apresentar-se em uma mesma unidade de grandeza (MARX, 2013).

Marx (2013) atribui o caráter fetichista da mercadoria à sua capacidade de exercer atração nos agentes sociais que se encontram aprisionados no sistema capitalista, quando materializadas como riqueza. Lefebvre (2006, p.125) também discorre sobre esse caráter fetichista da mercadoria ao colocar que: “[...] toda coisa tornada autônoma no curso da troca (tornada mercadoria), tende a se tornar absoluta e tal tendência define o fetichismo, segundo Marx (a alienação prática do capitalismo)”. Tais condições acabam ocultando o valor de uso e o dispêndio de trabalho nos processos sociais de produção.

Fazendo a transposição dos conceitos relacionados com a natureza dos valores para o espaço urbano, Lefebvre (2001) ressalta como que os valores de uso da cidade, que estão associados a capacidade dos espaços de serem úteis e de desempenharem uma importância social, acabam instituindo relações dialéticas com seus valores de troca, que evidenciam sua importância enquanto mercadorias. Assim, nesse processo, por vezes tensionado, o valor social do espaço urbano acaba sendo velado, tendo em vista que nessa lógica de mercado as características sensíveis do espaço tendem a desaparecer.

Lefebvre (2006) afirma que o espaço social é obra e produto. Enquanto produto predominam as relações de troca e as formas lógicas e racionais do seu conteúdo, sendo assim, é vendida a imagem do espaço e suas intervenções são realizadas segundo a lógica de mercado. Já enquanto obra, o espaço é o receptáculo do “[...] encontro, a reunião, a simultaneidade” (LEFEBVRE, 2006, p.149).

A própria cidade é uma obra, e esta característica contrasta com a orientação irreversível na direção do dinheiro, na direção do comércio, na direção das trocas, na direção dos produtos. Com efeito, a obra é valor de uso e o produto é valor de troca. O uso principal da cidade, isto é, das ruas e das praças, dos edifícios e dos monumentos, é a Festa (que consome improdutivamente, sem

nenhuma outra vantagem além do prazer e do prestígio, enormes riquezas em objeto e em dinheiro) (LEFEBVRE, 2001, p.12).

Desse modo, são frequentes as relações conflitantes estabelecidas entre a cidade vista como obra, evidenciada pelo seu valor social, *versus* a cidade vista como produto ou mercadoria (LEFEBVRE, 2001). Carlos (2016) também compartilha dessa visão de transformação da cidade em mercadoria ao colocar que a valorização exacerbada da propriedade privada e a prevalência dos processos de acumulação de capital, atrelados ao consumo no cotidiano, tendem a intensificar a visão da cidade como produto. Nesse cenário: “[...] o valor de troca ganha uma amplitude profunda – o que pode ser constatado pela produção dos simulacros espaciais como decorrência de revitalizações urbanas, ou pelas exigências do desenvolvimento do turismo” (CARLOS, 2016, p.61).

Ademais, os espaços urbanos, reconhecidos por abrigarem valores de uso, vistos por Lefebvre (2001) como palco da vida social e cotidiana, nas relações de troca, estão sujeitos aos processos de busca pelo mais valor nas dinâmicas de acumulação do capital, tornando-se mercadorias que alimentam as demandas de consumo na cidade.

Ressalta-se que, o espaço, reconhecido como mercadoria, também está sujeito a constantes transformações, posto que suas funções e seus elementos construídos passam a ser orientados pelos interesses do capital (CARLOS, 2017). Nessa lógica, presencia-se a transformação de espaços culturais em objetos de consumo, uma vez que, esses locais, frequentemente, ocupam a posição de centros históricos e, conseqüentemente, dispõem de infraestrutura adequada. Por essas razões, os atributos e tradições locais dos lugares são vendidos enquanto produtos de consumo na cidade (MASCARENHAS, 2014). Dessa maneira, as cidades passam a ser vistas como atrativas para investimentos que potencializem sua importância enquanto espaços culturais, com ênfase para o consumo e o entretenimento, que passam a ser almejados por estarem associados ao processo de acumulação do capital (HARVEY, 2005).

Observa-se que, torna-se recorrente presenciarmos situações em que sobressaem interesses de ressignificação de áreas de importância histórica diante da possibilidade de resgate do potencial cultural dessas regiões para impulsionar novas relações econômicas. Desse modo, as relações de troca e o entendimento desses

lugares de memória como produtos sobressaem em relação aos valores de uso, que estão imbricados nas relações cotidianas construídas no espaço urbano e na importância simbólica e afetiva que as edificações históricas representam para seus moradores.

Nessa perspectiva, torna-se cada vez mais frequente a valorização de projetos de revitalização ou propostas de renovação urbana conduzidas por gestores públicos fundamentados na rentabilidade da cultura de mercado: “Rentabilidade e patrimônio arquitetônico-cultural se dão as mãos, nesse processo de revalorização urbana [...] E para entrar neste universo dos negócios, a senha mais prestigiosa [...] é a cultura” (ARANTES, 2013, p.31). Assim, a venda da imagem da cidade torna-se extremamente lucrativa, ancorada na ideia de consumo de estilos e de padrões culturais programados, de modo que, a cultura torna-se um dos meios mais importantes para promover a reestruturação urbana de lugares: “No centro, para variar, a cultura, cujo consumo, na forma de refinamento artístico ostensivo, é a melhor garantia de que o clima para os negócios é saudável” (ARANTES, 2013, p.29).

A cultura, nessa situação, torna-se um dos principais instrumentos para viabilizar práticas mercadológicas ancoradas no potencial que os espaços apresentam para abrigarem equipamentos culturais ou para promoverem o *status* de lugares de memória, de modo que possam se tornar, a partir da ressignificação de sua imagem por meio de requalificações urbanísticas, estrategicamente atraentes para investimentos econômicos (ARANTES, 2013).

Assim, torna-se incessante a busca pela valorização econômica de lugares de memória ou de áreas que carregam importância cultural pelo poder público e coalizões estabelecidas entre agentes rentistas e promotores imobiliários que almejam a ideia de “crescimento a qualquer preço” (ARANTES, 2013, p.17).

Resumidamente, a análise dos processos sociais na cidade envolvem a leitura e compreensão de seus conflitos, que abrangem, muitas vezes, interesses antagônicos existentes entre o reconhecimento da sua importância enquanto valor de uso, ou seja, a capacidade dos espaços urbanos de serem úteis para manifestação da vida cotidiana, para abrigarem encontros e relações sociais, em contraposição à importância que esses mesmos espaços urbanos desempenham enquanto valor de

troca, seguindo uma lógica racional e hegemônica que perpassa pelos interesses econômicos e políticos de seus dirigentes.

Dentro dessa perspectiva de interesses conflituosos que envolvem o planejamento das cidades, pode-se destacar o setor de patrimônio cultural como um dos que lida com mais desafios no que tange as tentativas de conciliação das ações voltadas à preservação de espaços de relevância patrimonial e formadores da memória coletiva, com as demandas de mercado, que visam torná-los cada vez mais atrativos ao consumo cultural.

A seguir, será analisada como a abordagem baseada em valores relaciona-se com o campo do patrimônio cultural para compreensão da sua influência nos processos sociais, culturais e econômicos. Esses valores, por vezes conflituosos, manifestam-se no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, que se encontra inserido dentro do perímetro da Operação Urbana Centro-Lagoinha, reforçando a importância do referencial teórico apresentado para fundamentar as reflexões que serão construídas posteriormente sobre as relações conflituosas entre os valores de uso e de troca e entre as diretrizes de preservação e de renovação urbana que se relacionam com a região em estudo.

2.1 A abordagem baseada em valores e o patrimônio cultural

No campo do patrimônio, os valores que fazem com que os bens sejam reconhecidos como de importância cultural abrangem, não somente seus atributos estéticos, como também motivações econômicas e políticas, que interferem nas diretrizes de preservação e nas políticas de gestão (ARAÚJO, 2009).

Esses valores que atribuem significado ao patrimônio vinculam-se a relação que os indivíduos estabelecem com os bens de relevância cultural e estão sujeitos à alterações, no decorrer do tempo, conforme os processos dinâmicos relacionados com a cultura, com os aspectos sociais, com as motivações políticas e econômicas. De tal modo, torna-se difícil muitas vezes a conciliação da sua importância histórica com as demandas de resignificação, em uma contraposição entre o antigo e o novo.

A abordagem baseada em valores no campo do patrimônio tem origem na problematização e reflexões de Alois Riegl¹² sobre o reconhecimento dos valores dos monumentos na sociedade moderna, relacionados em sua obra intitulada “O Culto Moderno aos Monumentos: a sua essência e a sua origem”¹³ (RIEGL, 2014).

Sobre os valores atribuídos aos monumentos, Riegl (2014) coloca que o valor histórico de um monumento vincula-se à uma corrente evolutiva das suas fases de desenvolvimento, que caracterizam etapas marcantes sobre a história da arte. Assim, todo monumento de arte carrega valores que se relacionam com a sua importância histórica e artística:

[...] é importante esclarecer que todo monumento de arte, sem exceção, caracteriza-se por ser ao mesmo tempo um monumento histórico - já que ele representa uma determinada escala na evolução das artes plásticas -, para o qual, a rigor, não pode ser encontrado um substituto absolutamente equivalente. De forma inversa, todo monumento histórico é também um monumento de arte, pois mesmo um monumento escrito banal - como um pedaço de papel contendo uma breve nota sem importância - contém ao lado do seu valor histórico referente à evolução da fabricação do papel, da escrita, dos materiais usados para a execução da escrita etc. toda uma série de elementos de arte: a configuração externa da folha de papel, a forma das letras e o tipo da sua composição. (RIEGL, 2014, p.33).

Ou seja, de modo subjetivo, o monumento carrega importância tanto histórica, no qual, ao evocar lembranças do passado, desperta significado enquanto formador da memória coletiva, como também vinculada ao seu valor artístico, de modo que pode ser apreciado de forma relativa em épocas e em culturas distintas, conforme a vontade artística existente naquele momento.

De tal forma, em suas reflexões, Riegl defende que a importância do monumento não reside unicamente na memória coletiva que desperta enquanto testemunho do passado, mas também na sua importância no momento presente, não sendo, dessa forma, um valor absoluto de arte, mas um valor relativo, que pode ser alterado conforme as exigências na sociedade moderna (FÉRES, 2021).

¹² Alois Riegl foi um historiador da arte vienense que teorizou aspectos importantes sobre os conceitos e critérios de conservação de monumentos históricos (CUNHA, 2006).

¹³ Também traduzido como “O Culto Moderno aos Monumentos: essência e gênese” em RIEGL, Alois. O culto moderno dos monumentos: sua essência e sua gênese. Goiânia: Ed. da UCG, 2006. Tradução decorrente da publicação original em alemão “Der moderne Dwmallmlius, sein Wesw seine Entstehung”, escrita em 1903.

Assim, pensar nos valores que abrangem os monumentos no contexto contemporâneo, conforme a teorização de Alois Riegl por meio do Culto Moderno aos Monumentos, significa entender que a atribuição dos valores relaciona-se “[...] a capacidade de satisfazer as necessidades sensíveis ou espirituais dos homens” (RIEGL, 2014, p.65), de modo que pode ser conflituosa a manutenção dos valores de antiguidade¹⁴ de um monumento com as demandas dos valores de atualidade, que resultam nas intervenções nos monumentos no intuito de alcançar seu estado de integralidade, para que ele satisfaça as demandas de uso ou artística.

Na sua importância para satisfação das demandas utilitárias, enquanto valor de uso, os monumentos devem apresentar atributos físicos para que possam ser utilizados sem resultarem em riscos à vida humana. Caso não seja possível alcançar sua determinação de uso, esses monumentos estariam sujeitos à sua substituição por outro moderno, representando um conflito na manutenção de seu valor de antiguidade (RIEGL, 2014).

Já o valor de arte, que se relaciona com as características espirituais e subjetivas atribuídas aos monumentos, divide-se em: valor de novidade, que preza pela sua completude buscando alcançar o “querer da arte moderno”, por meio da substituição das suas marcas de degradação ou do preenchimento de suas lacunas, sobre o pressuposto de que o novo é belo; e em valor relativo, ou seja, o entendimento de que o valor de arte pode ser modificado conforme a cultura estética da época (RIEGL, 2014; FÉRES, 2021). Dessa forma, torna-se conflituoso o interesse de manutenção dos valores de antiguidade de um monumento com as demandas de resignificação, que estão associadas aos seus valores de atualidade.

Na contemporaneidade, a abordagem baseada em valores é tratada por Mason (2002) quando afirma que a natureza dos valores é diversa e que essa abordagem constitui importante ferramenta para o direcionamento das ações de planejamento e gestão no campo do patrimônio, sendo influenciada pelo contexto em que se encontra inserido o bem, pela história e pelos aspectos socioculturais das comunidades que se relacionam e o legitimam como de relevância patrimonial. Assim, para além da visão dos especialistas, um bem patrimonial deve despertar significado nos cidadãos

¹⁴ O valor de antiguidade de um monumento relaciona-se ao respeito pela sua matéria original e a aceitabilidade do seu envelhecimento como seu destino, bem como, das marcas impressas pelo tempo (RIEGL, 2014).

comuns, nas comunidades que estabelecem vínculo com o lugar onde se encontra inserido.

Também, como contribuição sobre a abordagem baseada em valores na contemporaneidade¹⁵, Viñas (2003) ressalta que os valores atribuídos ao patrimônio não devem ser vistos como algo inerente, uma vez que são manifestados por sujeitos estando, dessa forma, inseridos em processos sociais e políticos. Nessa perspectiva, ganha importância a dimensão do cotidiano e a possibilidade de manifestação de valores diversos pelos sujeitos, no qual incluem os valores “[...] religiosos, identitários, econômicos, turísticos, pessoais, sentimentais” (VIÑAS, 2003, p.150).

Essa abordagem baseada em valores também é incorporada a partir da Carta de Burra de 1999, do ICOMOS Austrália (2013). A Carta de Burra traz a importante contribuição da compreensão da significância cultural de um lugar, que abrange seus usos, sua morfologia, seu entorno, bem como, seus diversos valores - estéticos, histórico, social, científico, ancestral, tangíveis e intangíveis, atribuídos pelos indivíduos ou grupos que se relacionam com o lugar para direcionamento da política de preservação, sendo, dessa forma, uma leitura fundamental para a gestão do patrimônio (FÉRES, 2021).

Pelo fato de serem relativos, sujeitos a mudanças no decorrer do tempo, os valores atribuídos ao patrimônio estão constantemente em conflito, uma vez que diferentes agentes sociais podem ter expectativas e interesses divergentes sobre o bem cultural. Dentro dessa perspectiva, Mason (2008) cita a tendência de sobreposição ou competição entre os valores cultural e econômico dos bens, visto que a forte influência dos interesses de mercado entra em conflito com a esfera da vida social. Vale destacar que nesta sobreposição dos valores cultural e econômico, o valor político ocupa posição central nos processos de decisão quanto ao destino do patrimônio, abrangendo disputas de poder que influenciam nas condições de maior ou menor preservação do patrimônio.

Ainda como parte dessa abordagem conflituosa entre os valores econômico e cultural, Andrade e Arroyo (2012) destacam como que, muitas vezes, os interesses antagônicos de promotores imobiliários e de gestores culturais podem resultar em

¹⁵ Alguns outros autores que tratam sobre as questões contemporâneas no campo do patrimônio são Flávio Carsalade, Ulpiano Bezerra de Meneses, Antônio Augusto Arantes e Gilberto Velho.

diretrizes divergentes quanto ao destino do patrimônio. De um lado, as ações de preservação priorizam os processos de tombamento de edificações e de lugares, e do outro lado, para os empreendedores imobiliários, o processo de tombamento não é desejado, uma vez que reflete no congelamento de paisagens e na perda do potencial construtivo e de valoração econômica dos imóveis quando sujeitos a esses mecanismos de proteção.

Nesse sentido, os interesses de manutenção dos valores simbólico e afetivo do patrimônio, manifestado por agentes sociais que estabelecem maior conectividade com os espaços de importância cultural, podem instituir relações dialéticas com os interesses de mercado ou da política urbana, evidenciados, sobretudo, por propostas de renovação urbana ou pela possibilidade de estímulo ao potencial cultural desses lugares de memória que, nessa abordagem, passam a serem vistos como mercadorias.

No âmbito do patrimônio cultural pode-se dizer que os valores de uso dos espaços estão vinculados a sua importância utilitária, caracterizados pela vivência, pela capacidade de abrigarem encontros, interesses e atividades diversas, que resultariam na sua riqueza sob as perspectivas social, cultural e na sua importância simbólica e afetiva na manutenção da memória, conforme interesses coletivos de grupos sociais. Andrade e Arroyo (2012) ressaltam que, ao atribuímos valores aos bens patrimoniais que carregam importância cultural, é necessário reconhecer seus aspectos simbólicos e imateriais como parte dos interesses de preservação da sua materialidade.

Já os valores de troca são instituídos no momento em que essas edificações e lugares de memória passam a serem vistos como mercadorias, ou seja, o espaço urbano, juntamente com as edificações de importância histórico-cultural, a partir da lógica capitalista, passam a ser almejados como locais de acumulação de capital. Desse modo, seu valor manifesta-se na capacidade das estruturas urbanas reconhecidas como bens patrimoniais, ou de importância histórica, de atraírem investimentos relacionados com a possibilidade de se instituírem novos usos culturais, que possam promover a valorização econômica das regiões onde se encontram inseridos e de se estabelecer novos padrões de consumo nesses locais.

Nesse contexto, surgem discursos simultâneos voltados ora a preservação do antigo, ora a construção do novo, e refletem diretrizes antagônicas de preservação e renovação urbana:

[...] os atores e patrocinadores dessas propostas também são os mesmos, assim como é semelhante a não-participação da população em suas formulações, e a gentrificação das áreas como resultado, demonstrando que as duas correntes antagônicas são faces de uma mesma moeda: a espetacularização mercantil das cidades (JACQUES, 2003, p. 33).

Seguindo a lógica de consumo cultural, os lugares de importância histórica passam a ser vistos como potencial para exploração do seu valor imagético, que se associa a sua importância artística ou estética enquanto patrimônio urbano. Assim, a utilização do termo cultura para fins econômicos abrange a simplificação e generalização do conceito para atendimento do objetivo principal de construção de cenários espetaculares para difusão e consumo cultural em massa. Vale destacar que essa situação pode provocar o esvaziamento das particularidades e dos aspectos identitários locais, em prevalência das tendências de padronização da paisagem urbana, conforme os valores culturais que são estabelecidos de modo consensual na sociedade (JACQUES, 2003).

Nessa perspectiva, torna-se frequente a criação de centros e corredores culturais, o tombamento de edificações monumentais que são mais representativas nos aspectos históricos e artísticos relacionados à importância estilística que carregam, que se contrapõe ao entendimento do patrimônio cultural urbano constituído, não somente por edificações de caráter monumental, mas também por edificações singelas, em que o patrimônio material mostra-se intimamente relacionado com o imaterial, ou seja, o entendimento dos modos de vida, dos aspectos simbólicos, das tradições como questões intrínsecas às ações de preservação cultural.

Sobre as diretrizes de preservação que incidem em espaços urbanos, é importante mencionar que no âmbito municipal, as ações de proteção cultural possibilitam a maior aproximação da sociedade na legitimação dos bens como de interesse coletivo e melhor sistematização dos processos de gestão. É na escala local que se torna possível compreender as particularidades do cotidiano, as relações simbólicas e afetivas construídas entre o patrimônio edificado e os agentes sociais:

Será também nesta instância onde os conflitos econômicos, políticos e sociais se darão sendo a participação e responsabilidade do poder público na formulação, implementação e gestão da política municipal de proteção do patrimônio cultural um dever e também um desafio (ARROYO, 2009, p.71).

Dentre os instrumentos que podem ser utilizados na instância municipal para implementação das ações voltadas à preservação do patrimônio destacam-se as políticas setoriais, por meio da instituição de parâmetros urbanísticos mais restritivos nas zonas de interesse de proteção cultural; a utilização de mecanismos urbanísticos, com a definição de lei específica para regulamentação em esfera local, como a Transferência do Direito de Construir, que é prevista no Estatuto da Cidade; a definição de legislações e diretrizes específicas para as ações de inventário, tombamento e registro dos bens de importância cultural; a concessão de benefícios e incentivos financeiros para proprietários de bens tombados, por meio das leis de incentivo à cultura nas diversas instâncias – federal, estadual e municipal, e do mecanismo de isenção de IPTU (ARROYO, 2009).

Por outro lado, em políticas urbanas que buscam transformar esses lugares de memória em atrativos para investimentos, ou que priorizam o valor econômico em detrimento do valor cultural, surgem contradições. Sobressaem alianças ou parcerias estabelecidas entre o poder público e setores privados que almejam a captação de recursos financeiros no âmbito municipal para a realização de melhorias e renovações de áreas pontuais da cidade, em troca da concessão de benefícios e flexibilizações urbanísticas para empreendedores imobiliários, de modo que os interesses econômicos, nessa perspectiva, podem sobrepor os interesses culturais vinculados aos lugares de memória.

Constitui, desse modo, um desafio pensar em políticas urbanas que sejam capazes de abarcar a diversidade de interesses entre os agentes sociais que atuam na produção do espaço urbano, de dialogar com as dinâmicas de transformação da cidade e de articular as ações nas diferentes esferas - cultural, social, econômica e ambiental.

Posto isso, sob o viés do valor econômico atribuído aos espaços culturais, cabe compreender como têm sido conduzidas as políticas urbanas no Brasil, ancoradas nos

princípios do planejamento neoliberal e na instituição das parcerias público-privadas entre o poder público e investidores privados.

2.2 O planejamento neoliberal e sua relação com as políticas urbanas conduzidas no Brasil

Utilizando os conceitos oriundos do setor empresarial, o modelo de desenvolvimento neoliberal surge em decorrência do enfraquecimento do planejamento tradicional nos países capitalistas centrais, que lidavam com os entraves na conciliação dos interesses de crescimento econômico em contraposição a atuação do Estado como regulador da economia. Assim, em um contexto de crise mundial do petróleo, em meados da década de 1970, o neoliberalismo surge como alternativa para viabilizar a atuação do mercado livre, por meio da limitação do papel do Estado na esfera econômica (SOUZA, 2011).

A consequência disso, a partir das reflexões de Vainer (2013a), é que a maior liberdade atribuída ao mercado e os avanços da economia global têm repercutido na definição de estratégias de desenvolvimento por parte dos governos locais, que buscam atrair investimentos de capital. Essa situação engloba, entre outras questões, que as cidades se destaquem na oferta de serviços e que apresentem características ideais e diferenciais para abrigarem negócios e indústrias, sobretudo atendendo às demandas do mercado externo. Dessa maneira, a cidade assume o papel de empresa, visto que passa a gerir negócios com o intuito de atender os interesses de mercado, a partir dos investimentos realizados em seus atributos locais.

Ainda, as decisões consensuais, que resultam da unidade do discurso dos governantes em relação à cidade, passam a predominar na política urbana, reduzindo, nos processos de gestão, a participação popular e a diversidade de interesses e de conflitos presentes no espaço vivido, no intuito de induzir o crescimento urbano conforme os interesses do capital (VAINER, 2013a).

É importante destacar que a adoção do modelo neoliberal resultou na implementação de políticas urbanas mais imediatistas, ancoradas em processos de gestão que limitam as ações administrativas governamentais à resolução de problemas em curto e médio prazo de tempo. Tais estratégias são favoráveis as

possibilidades de atendimento dos interesses do capital privado de maneira mais imediata, muitas vezes sem se atentar para as consequências das decisões tomadas ao longo alcance (SOUZA, 2011).

Desse modo, o modelo de planejamento neoliberal passa a orientar as transformações político-econômicas e administrativas por meio da adoção de práticas empreendedoristas, em substituição ao administrativismo por grande parte dos governos urbanos. Nesse cenário, os governos têm, cada vez mais, se inserido na dinâmica econômica promovida pelo capitalismo, desempenhando, juntamente com a iniciativa privada, o papel de empreendedores, buscando atrair investimentos empresariais e industriais para impulsionar o desenvolvimento no âmbito local e contribuindo para a instauração de um cenário de competitividade entre governos (HARVEY, 2005).

Assim, para além das questões gerenciais e operacionais que atribuem às cidades a característica de empresa, tal classificação remete também ao papel assumido pelos governantes locais enquanto agentes econômicos, ao viabilizarem o uso de instrumentos de gestão por parceiros privados, relacionados ao setor empresarial, conforme os interesses particulares envolvidos para promoverem investimentos locais (VAINER, 2013a). Não obstante, a fragilidade do Estado nesse modelo de gestão empresarial contribui para a concessão de vantagens aos investidores privados, no que se refere a isenções tributárias de terrenos, flexibilidade de parâmetros urbanísticos e concessão de subsídios em infraestrutura para maior lucratividade em seus negócios (SOUZA, 2011).

Vale ressaltar que os discursos consensuais que transformam a cidade em mercadoria e seus governantes em agentes de negócios influenciam na condução dos processos de gestão ancorados em conceitos oriundos do setor empresarial. Tais estratégias transfiguram o potencial da cidade para a realização de encontros e para abrigar a diversidade e os conflitos que estão imbricados na estrutura de classes da sociedade, de modo que, a mercantilização dos espaços e sua valorização imagética passam a ser consideradas estratégias prioritárias para se atrair investimentos externos e promover o seu crescimento a qualquer custo (VAINER, 2013a).

Harvey (2005) destaca como que a urbanização, a todo o momento, caracteriza-se por tensões e coalisões estabelecidas entre seus agentes sociais, entre

órgãos institucionais, administrativos e lideranças políticas e econômicas, tornando cada vez mais dinâmico o espaço urbano. Diante disso, as parcerias público-privadas surgem como meio de captação de recursos para desenvolvimento local por parte dos governantes, a partir de concessão de incentivos aos investidores privados.

Como características desse empreendedorismo urbano estabelecido a partir das parcerias público-privadas, presencia-se processos de especulação sobre os lugares foco de intervenção, onde prevalecem os interesses econômicos dos investidores em detrimento à melhoria das condições urbanas básicas essenciais para a população de modo geral, tornando ainda mais desiguais as condições sociais e induzindo as tendências de valorização ou de desvalorização das terras conforme vantagens locacionais em termos de infraestrutura (HARVEY, 2005).

Em se tratando especificamente das parcerias público-privadas, o mecanismo tem sido utilizado no contexto brasileiro com o objetivo de possibilitar aos governos, no âmbito local, angariarem fundos para promoverem o desenvolvimento de áreas carentes em infraestrutura urbana ou que tenham interesse de renovação. Esse recurso financeiro é alcançado a partir do pagamento de contrapartidas por parceiros privados que, em troca, conseguem benefícios urbanísticos que tornam seus projetos mais rentáveis (SOUZA, 2009).

Uma das formas de consolidação das parcerias público-privadas ocorre por meio do uso de instrumento de operação urbana, que é previsto no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e que pode estar atrelado aos planos municipais. Assim, o instrumento de Operação Urbana possibilita o processo de renovação pontual da cidade por parte do poder público a partir da vantagem concedida aos investidores privados, no que tange flexibilizações urbanísticas.

Vale destacar que, na teoria, conforme as diretrizes especificadas no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), a utilização do instrumento pressupõe o envolvimento do poder público, dos investidores e, com igual importância, de proprietários, usuários e moradores, ou seja, a participação da sociedade civil é de suma importância no processo de desenvolvimento do plano urbanístico da operação, na sua efetivação e no monitoramento das intervenções realizadas.

Entretanto, na prática, as operações urbanas são orientadas e concretizadas conforme a venda de Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), que

são títulos financeiros que possibilitam aos investidores privados se beneficiar de aumento do potencial construtivo de terrenos situados dentro do perímetro definido pela operação (FIX, 2003). Assim, dependendo da forma que forem conduzidas as intervenções, pode ser perversa a aplicabilidade do instrumento de operação urbana, já que corre o risco de ser manipulado conforme os interesses particulares de agentes dominantes.

No Brasil, as parcerias público-privadas têm sido vistas, no âmbito das políticas urbanas, como forma de viabilizarem intervenções na cidade conduzidas pelo poder público em troca da concessão de benefícios urbanísticos aos investidores privados. Sobre o histórico de aplicação desse mecanismo, foi inicialmente utilizado em São Paulo¹⁶, por meio da Lei n° 10.209/1986, que ficou conhecida como Lei de Desfavelamento, a partir da regulamentação das Operações Urbanas Interligadas, que tiveram como diretrizes principais estimular a participação dos setores privados nos processos de remoção de favelas e de regularização e urbanização dessas áreas, conforme demandas de infraestrutura e realocações (COTA, 2010).

Nesta perspectiva, os instrumentos de parceria público-privadas desempenharam o importante papel de articulação das políticas urbanas com as demandas de mercado, possibilitando angariar recursos financeiros pelo poder público, de forma antecipada, das valorizações imobiliárias relacionadas com as possibilidades de uso do solo urbano (SILVA, 1999).

Em Belo Horizonte, cidade foco de estudo desta tese, a possibilidade de utilização do instrumento de operação urbana foi incorporada, inicialmente, por meio do Plano Diretor Municipal de 1996 (Lei n° 7.165/96), sem, contudo, serem relacionadas as especificidades de aplicação do instrumento – delimitação das áreas de atuação, limitações de uso do potencial construtivo dentro do perímetro da operação, bem como, demandas de elaboração de plano urbanístico específico da operação atrelado ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e ao Estudo de Viabilidade Econômica Financeira (EVEF) (MONTEIRO, 2013; BERNARDES, 2016).

¹⁶ Como exemplos de utilização das parcerias público-privadas em São Paulo, precursor na utilização do instrumento no Brasil, pode-se citar: as Operações Urbanas Vale do Anhangabaú (Lei n°11.090/1991), a Operação Urbana Faria Lima (Lei n°11.732/1995), a Operação Urbana Água Branca (Lei n° 11.774/1995) e a Operação Urbana Água Espraiada (Lei n° 13.260/2001) (COTA, 2010; BERNARDES, 2016).

Tais diretrizes são vistas como essenciais para se evitar a aplicabilidade do instrumento de forma indevida, voltada ao atendimento de forma desregulada dos interesses de grupos dominantes.

Assim, a partir da revisão do Plano Diretor de Belo Horizonte em 2010 (Lei nº 9.959/10), houve esse maior cuidado na formulação das diretrizes de aplicabilidade do instrumento de operação urbana no contexto municipal, articulado com as diretrizes de caráter redistributivista dos benefícios provenientes das operações, ainda que na teoria.

Como exemplo mais recente de possibilidade de utilização do instrumento de operação-urbana em Belo Horizonte¹⁷, destaca-se a proposta da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste-Oeste (OUC ACLO), que teve seu Plano Urbanístico geral divulgado em 2014 e como desdobramentos, a definição da proposta da operação Centro-Lagoinha, tendo o Plano Urbanístico divulgado em 2021. Em linhas gerais, as propostas dessas operações dialogam com o interesse de se promover o adensamento dos corredores viários principais representados pela Via Expressa, Avenida do Contorno, Avenida dos Andradas e Avenida Tereza Cristina, das vias prioritárias para o transporte coletivo em Belo Horizonte – avenidas Pedro I e Antônio Carlos e no entorno das estações de metrô (BELO HORIZONTE, 2015).

Assim, a Região da Lagoinha, foco de estudo da tese, é delimitada, na porção Leste, pela Avenida Antônio Carlos, que é considerada via prioritária de transporte coletivo pelo plano urbanístico da operação, sendo os lotes adjacentes à essa via de interesse de adensamento pelo poder público. Somado a isso, a existência de áreas residuais adjacentes à essa via, resultantes das obras viárias de implantação do Complexo Viário da Lagoinha, potencializam o interesse de se promover a renovação urbana e adensamento da região.

Tais interesses do poder público dialogam com expectativas de investidores privados de tornarem esta região mais atrativa aos interesses do mercado

¹⁷ Outros exemplos de utilização do instrumento de operação urbana em Belo Horizonte são: a Operação Urbana do Conjunto Arquitetônico da Avenida Oiapoque (Lei nº 8.728/2003), que possibilitou ao poder público obter os recursos financeiros necessários para recuperação do bem patrimonial em troca da flexibilização dos parâmetros urbanísticos vinculados ao zoneamento da área para investidores interessados no aproveitamento do seu potencial comercial; e a Operação Urbana do Parque Linear Boulevard Andradas (Lei nº 9.568/2008), que viabilizou o aumento do potencial construtivo da área da operação para construção de um shopping, hipermercado e sede administrativa do clube do América, em troca do pagamento de contrapartida pelos parceiros privados, sendo o recurso utilizado para recuperação urbanística do seu entorno (COTA, 2010).

imobiliário, fator que impulsiona a definição das diretrizes de planejamento voltadas à flexibilização dos parâmetros urbanísticos dentro do perímetro da operação. Ressalta-se ainda que a região tem se mostrado pouco atraente ao mercado imobiliário diante das remoções já realizadas para a implantação de viadutos, pela degradação física de suas edificações históricas, que se encontram inutilizadas ou subutilizadas, e pela falta de investimentos na qualidade urbanística de seus espaços públicos.

Contudo, como já mencionado, esse interesse de flexibilização dos parâmetros urbanísticos da área estabelece conflitos com as diretrizes de conservação instituídas por meio da deliberação do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, que institui parâmetros urbanísticos mais restritivos dentro desse limite em função do interesse de manutenção da ambiência¹⁸, das condições morfológicas e dos limites de altimetria da região.

Para melhor compreensão dos desafios que permeiam as diretrizes de conservação relacionadas com a instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, no capítulo subsequente será apresentada uma breve análise sobre as questões contemporâneas da preservação integrada ao planejamento e sua relação com o patrimônio cultural urbano e será atribuída ênfase a trajetória de atuação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte, com destaque para a articulação, no âmbito do planejamento urbano, dos instrumentos de proteção regulamentados na instância municipal.

¹⁸ O conceito de ambiência é utilizado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) para designar a relação entre o bem cultural e seu entorno, por meio da possibilidade de articulação entre as dimensões material e imaterial e entre o espaço construído e vivido (NITO, 2015). Também, a Recomendação de Nairóbi, de 1976, define como ambiência a paisagem natural ou construída consolidada pelos seus tributos estáticos ou dinâmicos, que é influenciado pelo contexto social, cultural e econômico (IPHAN, 1976).

3 O PATRIMÔNIO CULTURAL URBANO E AS QUESTÕES CONTEMPORÂNEAS DA PRESERVAÇÃO INTEGRADA AO PLANEJAMENTO

O termo patrimônio, que deriva do latim *patrimonium*, tem suas origens etimológicas vinculadas a expressão “herança paterna” (PELEGRINI, 2006, p.116), na qual faz referência aqueles monumentos ou propriedade transmitidos de geração para geração. Para além do seu significado enquanto legado proveniente dos antepassados, a palavra patrimônio, no âmbito da cultura, associa-se também a sua capacidade de resgate de memórias coletivas e individuais e a sua preservação estabelece relação com a importância que desempenha enquanto formador da identidade de grupos sociais (PELEGRINI, 2006).

Vale destacar que, é a partir da Revolução Francesa, no século XVIII, que o termo patrimônio passa a ser utilizado para designar os bens pertencentes à coletividade. Assim, ao longo da trajetória das ações de proteção de bens de interesse público, o significado de patrimônio passou a ser associado ao conceito de monumento, palavra que deriva do termo *monere*, que significa recordação ou memória. De tal modo, os monumentos históricos passaram a ser reconhecidos como objetos que fazem despertar uma memória viva e valor afetivo sobre fatos ou acontecimentos do passado (CHOAY, 2014).

Contudo, no decorrer da história, o termo monumento passou a ser mais associado aos “valores estéticos e de prestígio” (CHOAY, 2014, p.18) do que, propriamente, a sua importância enquanto depositário da memória. Com essa outra visão sobre o conceito de monumento histórico, no âmbito da arquitetura, seu significado passou a ser correlacionado aquelas edificações carregadas de importância histórica e artística e com o potencial para se vivificar diferentes estilos de épocas. É nessa perspectiva que o monumento histórico passa a ser associado com a expressão patrimônio histórico e artístico, utilizada para designar aqueles bens materiais, móveis ou imóveis, que fossem representativos de uma nação (FIGUEIREDO, 2014).

Choay (2014) conceitua como patrimônio histórico uma coleção de objetos das mais diversas categorias que foram acumulados ao longo dos anos e que representam o interesse coletivo em uma sociedade. Nesse panorama se enquadram “obras e

obras-primas das belas-artes e das artes aplicadas, trabalhos e produtos de todos os saberes e conhecimentos humanos”, conformando uma herança em constante crescimento (CHOAY, 2014, p.11).

Assim, esse reconhecimento dessas obras enquanto bens culturais decorre da formação da consciência histórica da sociedade, de modo que ela vai reconhecer ou desprezar o seu passado de acordo com os valores relativos às suas demandas de uso ou artística. Tais aspectos é que irão influenciar no interesse ou não pela conservação dos bens.

Sobre a evolução do conceito de conservação e dos princípios vinculados ao restauro¹⁹, eles despontaram no Renascimento e ganharam força entre os séculos XV e XVIII (KÜHL, 2006). Vale enfatizar que as correntes de pensamento que contribuíram para fundamentar os princípios gerais de conservação e da Teoria da Restauração tiveram início no século XIX, sendo influenciadas “[...] pela Revolução Industrial, na Inglaterra, e pelas guerras Napoleônicas, na França” (GRANATO; CAMPOS, 2013, p.2), o que resultou no maior interesse pelas ações de proteção e de restituição dos edifícios comprometidos pelos conflitos bélicos.

Como precursores dessas teorias ligadas à conservação e ao restauro, John Ruskin (1819-1900) prezava pela autenticidade do edifício e da sua matéria original, manifestando-se contrário aos processos de restauração e, com visão oposta, Eugène Emmanuel Viollet-le-Duc (1814-1879) defendia a restauração como intervenção necessária para a integralidade completa do edifício (CHOAY, 2014). Tais correntes serviram de base para formulação de outras teorias da restauração, como exemplos, a corrente de pensamento de Camillo Boito (1836-1914), que defendia, em uma posição intermediária entre os ideais de Ruskin e Violet-le-Duc, a mínima intervenção e a distinção entre a matéria original e as partes restauradas dos bens. Já em um

¹⁹ De acordo com a Carta de Burra do ICOMOS (1980, artigo 1º) – “O termo conservação designará os cuidados a serem dispensados a um bem para preservar-lhe as características que apresentarem uma significação cultural. De acordo com as circunstâncias, a conservação implicará ou não a preservação ou a restauração, além da manutenção; ela poderá, igualmente, compreender obras mínimas de reconstrução ou adaptação que atendam às necessidades e exigências práticas”. Já a restauração (IPHAN, 1980), de acordo com a Carta de Veneza 1964, artigo 9º “[...] é uma operação que deve ter caráter excepcional. Tem por objetivo conservar e revelar valores estéticos e históricos do monumento e fundamenta-se no respeito ao material original e aos documentos autênticos. Termina onde começa a hipótese; no plano das reconstituições conjecturais, todo trabalho complementar reconhecido como indispensável por razões ou técnicas destacar-se-á da composição arquitetônica e deverá ostentar a marca do nosso tempo”. (IPHAN, 1964).

contexto de pós-segunda guerra mundial e, conseqüentemente, diante das demandas de recomposição dos bens danificados, sobressaíram os princípios defendidos por Cesare Brandi (1906-1988), o qual prezava pelo reconhecimento dos valores estéticos e históricos do bem, por meio do respeito à unidade conceitual da obra e pelo cuidado na condução de intervenções calcadas em critérios metodológicos (KUHL, 2007, GRANATO; CAMPOS, 2013). Também, como avanços dessas reflexões acerca da Teoria da Restauração, a formulação da Carta de Restauo, de 1972, relacionou como princípios gerais que qualquer intervenção realizada em um bem arquitetônico deve ser tratada como singular e deve ser precedida de estudos aprofundados sobre seus aspectos históricos, construtivos, características tipológicas e formais, sendo fundamentada em pesquisas bibliográfica, arquivística e iconográfica (IPHAN, 1972).

Além disso, como contribuição acerca da Teoria da Restauração destaca-se o arquiteto, engenheiro e urbanista italiano Gustavo Giovannoni (1873-1947), que foi um dos primeiros autores que utilizou o conceito de patrimônio urbano e que contribuiu para a aproximação entre a Teoria da Restauração e a valorização de áreas urbanas históricas. O arquiteto, engenheiro e urbanista italiano desenvolveu estudos sobre a importância de conservação das cidades antigas, entendendo que o conceito de patrimônio urbano abrange a compreensão de suas particularidades morfológicas, estéticas, de escalas compositivas e históricas e que também perpassa pelo desafio de conciliação nas políticas urbanas, das necessidades econômicas e administrativas, e as demandas de expansão e dinâmicas das cidades históricas (RUFINONI, 2009).

Assim, a Teoria da Restauração tem passado por um significativo processo de amadurecimento e pode-se dizer, de um modo geral, que essas correntes contribuíram para a evolução dos princípios gerais de conservação e de restauro, que se baseia, entre outras questões, no entendimento de cada obra como algo singular, sendo necessária a adoção de critérios metodológicos de intervenção calcados nos aspectos históricos, antropológicos, construtivos, nos registros fotográficos e em análises da sua composição formal; no respeito à matéria original do edifício prezando pela mínima intervenção e, quando necessário, no cuidado na distinção entre o antigo e o novo nos processos de preenchimento de lacunas de partes inexistentes ou de substituição das partes deterioradas; no respeito às fases históricas de composição do bem e na compreensão do contexto em que ele encontra-se inserido.

Em continuidade a evolução do conceito de patrimônio, é importante destacar que, se até a década de 1960, em um cenário mundial, o reconhecimento do patrimônio histórico limitava-se aos vestígios da Antiguidade, sobretudo vinculado à edificações e monumentos isolados de valor excepcional, como castelos e construções religiosas, a partir desse período presencia-se um alargamento nos quadros cronológico e tipológico – abarcando diferentes períodos da história e estilos, bem como, das áreas geográficas – expandindo-se para fora dos limites da Europa (CHOAY, 2014).

Ainda durante a década de 1960, as convenções internacionais e, como desdobramentos, a promulgação das cartas e recomendações patrimoniais, como a Recomendação de Paris, em 1962, a Carta de Veneza, em 1964, e as Normas de Quito, em 1967 (IPHAN, 1962; IPHAN, 1964; IPHAN, 1967), trouxeram avanços sobre a importância de preservação não somente de bens isolados, mas da definição de manchas maiores de proteção patrimonial, considerando diretrizes voltadas a preservação de sítios de relevância histórica ou natural, de conjuntos urbanos e do entorno de bens tombados. Reforça-se, desse modo, a importância da articulação do monumento histórico com a natureza e a paisagem urbana que o circunda.

Pode-se dizer que a inclusão de novas categorias e de períodos da história ao conceito de patrimônio trouxe avanços para o seu reconhecimento sob diferentes perspectivas, compreendendo desde bens monumentais, de importância histórica e/ou artística, até edificações singelas, mas carregadas de importância afetiva: “Assim, ao longo do século XX começa-se a se preservar conjuntos arquitetônicos, a arquitetura rural, a arquitetura vernacular, bem como passam a se considerar também estilos arquitetônicos antes desvalorizados” (ARAÚJO, 2009, p.59). Quer dizer, ao longo da trajetória da política patrimonial, em um cenário mundial, passaram a ser reconhecidos também como bens patrimoniais a arquitetura não monumental, paisagens e conjuntos urbanos testemunhos do passado, representativos da memória coletiva e de expressões culturais de grupos sociais (CHOAY, 2014).

Ainda sobre a evolução do conceito de patrimônio, se o significado de monumento histórico foi sistematizado no decorrer do século XIX, as ideias vinculadas a conservação urbana ganham ênfase somente a partir do século XX. A partir de então tem sido cada vez mais discutida a necessidade de se articular as ações patrimoniais

com as ações de planejamento em áreas urbanas, por meio de um diálogo permanente entre seus agentes sociais (ARAÚJO, 2009).

É importante enfatizar que as intervenções realizadas no patrimônio urbano englobam três categorias: a preservação, na qual preza pela manutenção integral da paisagem urbana; a conservação, que entende o patrimônio urbano como algo dinâmico e com demandas de proteção e intervenções contínuas, vinculadas sobretudo à preservação do seu significado cultural; e a revitalização, que compreende o entendimento do patrimônio urbano não somente como algo dinâmico, mas também articulado com as políticas de planejamento, tendo como um dos princípios assegurar a viabilidade econômica nas ações de proteção (CASTRIOTA, 2009).

Diversos autores criticam intervenções no patrimônio urbano por meio da revitalização voltados ao atendimento de interesses econômicos. Como exemplo, Francisco de Oliveira coloca que “Qualquer revitalização, cujo nome já trai seu significado, pois quer dizer que, antes, ali não havia vida, significa apenas o deslocamento do conflito, não sua resolução” (OLIVEIRA, 2002, p.24). Assim, as ações de revitalização apoiadas no Planejamento Estratégico, que se vinculam aos preceitos neoliberais, visam atribuir novas funções aos centros antigos e áreas que concentram valor patrimonial que se tornaram obsoletos ou que passaram por processo de degradação (SOTRATTI, 2015). Como exemplos emblemáticos pode-se citar “Barcelona, a cidade-modelo da revitalização, docas de Londres, Puerto Madero em Buenos Aires, Pelourinho em Salvador, Recife Antigo” (OLIVEIRA, 2002, p.24).

Sobre o termo conservação urbana integrada, ele tem origem entre as décadas de 1960/1970, a partir da difusão dos ideais do urbanismo reformista italiano, tendo destaque a experiência de reabilitação de Bolonha, situada no Norte da Itália, em 1960. Os princípios da conservação urbana integrada foram sistematizados por meio da Declaração de Amsterdã, publicada em 1975, e teve como objetivo principal a vinculação das diretrizes de proteção patrimonial às demandas de planejamento para a condução de intervenções em áreas urbanas históricas (ZANCHETTI, 2003).

Já na década de 1980, o Projeto Estratégico de Reabilitação Integrada de Barcelona procurou articular a regulamentação de instrumentos urbanísticos voltados aos interesses de conservação da região com a necessidade de atribuição de novos

usos e de se garantir a viabilidade econômica para a condução de intervenções, por meio de parcerias estabelecidas entre o poder público e setores privados. Tal proposta foi muito difundida no âmbito internacional, sendo seu plano importado por diversas cidades do mundo, muitas vezes sem sucesso, por não adequar tais estratégias ao contexto local (CASTRIOTA, 2009).

No Brasil e na América Latina, os projetos de conservação integrada e revitalização ganham expressividade a partir da década de 1990, tendo como foco de intervenção não somente os centros históricos, mas também zonas portuárias e ferroviárias deterioradas ou em desuso, sendo tais intervenções privilegiadas na concessão de empréstimos internacionais (ZANCHETI, 2003).

Contudo, apesar da relevância dessas abordagens nas questões contemporâneas da preservação integrada, percebemos a dificuldade em se colocar em prática a articulação entre as ações de preservação e de requalificação integrada no planejamento urbano, visto que, apesar de se vivenciar o alargamento do conceito de patrimônio no âmbito internacional, as políticas patrimoniais muitas vezes mostram-se insuficientes para abarcarem as dinâmicas de transformações das cidades com as demandas de proteção do patrimônio urbano. Entram em conflito, como já mencionado, os valores cultural e econômico, onde as ações de conservação ganham força somente quando vinculadas aos interesses políticos ou econômicos manifestados pelo poder público, visando sua máxima rentabilidade:

[...] vemos a implantação de políticas imobilistas, que não conseguem reconciliar preservação e desenvolvimento, transformando partes das cidades em verdadeiros open-air museums, e de políticas que, na busca de revitalização econômica a qualquer custo, destroem os laços locais, expulsam a população e geram intensa gentrificação nas áreas que querem conservar (CASTRIOTA, 2007, p.11-12).

Também, quando se trata do patrimônio urbano, diferente dos bens isolados, em que os proprietários são os responsáveis mais imediatos pela manutenção da sua integridade, no âmbito urbano, o interesse coletivo pela manutenção do patrimônio é primordial (LEFÈVRE, 2017). Assim, a atribuição de valores ao patrimônio urbano por grupos sociais e sua articulação à vida cotidiana refletem no interesse pela sua conservação.

Os conceitos atribuídos ao patrimônio, formulados e debatidos no âmbito internacional, vão ter repercussão na política patrimonial conduzida no Brasil. Nesse sentido, as ações preservacionistas nacionais ganham força a partir da instituição do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional²⁰ (SPHAN), em 1937. Durante o período inicial de salvaguarda do patrimônio brasileiro, ganharam ênfase as ações de tombamento das edificações de valor excepcional (CUNHA, 2010) e de conjuntos urbanos, considerando a relevância patrimonial de bens nos mais diversos estados do país.

É importante destacar que havia o interesse, nessa iniciativa de proteção patrimonial, de fortalecimento da identidade nacional, através da centralização do poder político e administrativo na figura de Getúlio Vargas (OLIVEIRA, 2009).

Assim, constituir esse acervo por meio do tombamento de bens monumentais que fossem vinculados à história oficial do Brasil representava o fortalecimento do poder nacional, com ênfase para as ações conduzidas nos estados de Minas Gerais e do Rio de Janeiro, que concentravam bens mais representativos do período colonial e imperial, e para as ações conduzidas nos estados da Bahia e de Pernambuco, que mais prosperaram economicamente durante o Ciclo do Açúcar (PORTA, 2012). Tais ações enfatizavam o valor artístico dos monumentos e da arquitetura dos bens tombados no período. Desse modo, em 1938, em Minas Gerais, foram tombados os “[...] conjuntos arquitetônicos e urbanísticos de São João del-Rei, Ouro Preto, Tiradentes, Mariana, Diamantina e Serro, [...] e seus centros históricos passaram a ser tratados como local de grande concentração de monumentos “excepcionais” que comunicam as “origens” artísticas e culturais da nação” (TAVARES, 2014, p.3).

No entanto, o conceito de patrimônio foi ganhando amplitude ao longo dos anos, trazendo novos desafios para sua gestão, visto que precisou contemplar uma maior diversidade de tipologias culturais e suas especificidades. No Brasil, Castriota

²⁰ O órgão de proteção dos bens patrimoniais no Brasil é atualmente denominado de Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e teve em sua trajetória de atuação períodos marcantes. A Fase Heroica, que compreendeu o período de 1937 à 1967, foi marcada pelas expressivas ações de inventário e de tombamento de bens de valor excepcional representativos do Brasil; a Fase Moderna, estabelecida a partir de 1967, caracterizou-se pela dificuldade de se articular a política de preservação com os interesses econômicos e as pressões por renovações urbanas, impulsionados pelo processo de crescimento das cidades (CUNHA, 2010) e, a partir de 1979, a política patrimonial nacional passou a assumir novas vertentes, adquirindo um viés mais democrático, impulsionado pela implantação do Ministério da Cultura em 1985 e pela promulgação da Constituição Federal em 1988 (AZEVEDO, 2017).

(2009) enfatiza que, se de início, sua concepção se limitava aos bens materiais dotados de importância histórica ou artística, relacionados à história oficial do país, atualmente o termo é associado aos bens culturais, materiais ou imateriais, que são formadores da identidade e representativos da memória coletiva de diferentes grupos sociais que constituem a sociedade brasileira.

Dentro dessa abordagem, vale enfatizar que a incorporação dos bens imateriais como parte integrante do patrimônio cultural constituiu uma importante ação vinculada a política preservacionista no âmbito nacional, uma vez que possibilitou o reconhecimento da “dimensão viva da cultura” (CASTRIOTA, 2009, p.13). Ou seja, ao patrimônio cultural se integram não somente bens físicos, mas também o intangível, que se vincula às celebrações, formas de expressão, lugares e modos de fazer, que estão enraizados no cotidiano de grupos sociais e que constituem herança cultural.

Além disso, as mudanças do entendimento do patrimônio para além da paisagem urbana cristalizada no tempo possibilitou sua articulação na dinâmica urbana das cidades, situação reforçada nas reflexões de Castriota (2009):

Assim, por exemplo, é que vão surgir, no final do século XX, idéias como a de “patrimônio ambiental urbano”, na qual se aproximam três campos – o da preservação do patrimônio, o do planejamento do território e o da preservação ambiental –, que até então pouco se comunicavam (CASTRIOTA, 2009, p.13).

Esta importância de conservação do patrimônio urbano associa-se aos preceitos atribuídos na Carta de Burra, publicada em 1980, que enfatiza a importância de se considerar nas ações de proteção patrimonial, ao invés de diretrizes essencialmente ligadas à preservação, como forma de se evitar mudanças no bem para manutenção das suas características originais, a adoção de estratégias de conservação, entendidas como diretrizes mais voltadas às dinâmicas da paisagem urbana e ao interesse de manutenção do significado cultural do bem, devendo ser implementadas de forma contínua (CASTRIOTA, 2009).

Desse modo, o conceito de patrimônio não deve limitar-se aos critérios de preservação de forma rígida, calcada nas ideias de manutenção somente das características físicas das edificações, ou apoiada nos interesses de se congelar paisagens de importância histórica, mas entendendo que a cultura é dinâmica e que

o espaço urbano passa constantemente por ressignificações, o que demanda estratégias para reinserção dos bens patrimoniais nesse contexto (CHOAY, 2014).

Entretanto, no Brasil, verifica-se que, na prática, as políticas de proteção patrimonial conduzidas no âmbito urbano estão mais vinculadas as estratégias de preservação do que as de conservação integrada, visto a dificuldade de se articular, de forma efetiva, na esfera do planejamento urbano, as demandas de proteção cultural para além da ideia de manutenção das características históricas da paisagem.

No Brasil, as políticas de preservação integradas ao planejamento urbano ganharam força principalmente a partir da década de 1970. Influenciado pelos debates internacionais conduzidos nesse período relacionados com as diretrizes expressas nas cartas patrimoniais (Recomendações de Paris, de 1962; Carta de Veneza, de 1964; e Normas de Quito, de 1967), as ações do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) - denominação atribuída a partir do Decreto nº 66.967/70, anunciavam a importância de definição de manchas maiores de proteção patrimonial em áreas de relevância histórica, por meio do tombamento de conjuntos urbanos, como exemplo os conjuntos de Salvador e Olinda; da consolidação de estratégias de gestão do patrimônio urbano em áreas centrais; e do reconhecimento da importância de bens naturais, como exemplo a paisagem urbana do Rio de Janeiro (FIGUEIREDO, 2014).

Ressalta-se ainda que a década de 1970 foi marcada pela criação do Programa Integrado de Reconstrução das Cidades Históricas (1973-1983), que representou uma importante iniciativa do governo federal na preservação e recuperação do patrimônio cultural urbano. Dentre os objetivos relacionados com a implementação desse programa, podem ser mencionados o incentivo à recuperação de áreas históricas degradadas e o interesse em se alavancar as atividades econômicas regionais a partir do turismo (CORREA; FARIA, 2011). Essas ações calcadas na ideia de se promover a gestão do patrimônio a partir de diretrizes de conservação – vinculadas ao entendimento do patrimônio urbano como algo dinâmico, ao invés de estático e imutável.

Como outro exemplo de tentativa de se implementar a conservação integrada no Brasil, nesse caso específico vinculado ao interesse de estudo da tese, destaca-se o Projeto Lagoinha, que foi implementado parcialmente em Belo Horizonte, na

década de 1990. O Projeto foi baseado em três linhas de pesquisa desenvolvidas pela administração municipal: a Pesquisa das Atividades Econômicas da Lagoinha, realizada pela Secretaria Municipal de Indústria e Comércio; o Inventário do Patrimônio Urbano e Cultural de Belo Horizonte (IPUCBH), realizado pela Secretaria Municipal de Cultura; e a pesquisa "Cenários da Lagoinha", desenvolvida pela Secretaria Municipal de Planejamento (CASTRIOTA, 2009).

O Plano de Reabilitação Integrada do Bairro Lagoinha, popularmente conhecido como Projeto Lagoinha, buscou conciliar o princípio de conservação com o de reabilitação urbana, articulando as diretrizes de sustentabilidade social e econômica na região por meio da participação direta dos moradores nas propostas e ações, da assessoria técnica e do estabelecimento de parceria público-privadas, para garantia da viabilidade econômica. Diferente de outras intervenções urbanas, que resultam na concepção de projetos fechados e de cunho hegemônico, nesta proposta havia o interesse de implementação contínua das ações, abrangendo as demandas locais expressas pela população residente em um processo participativo, sob os aspectos social, cultural, econômico, ambiental e urbano (CASTRIOTA, 2009).

Contudo, o Projeto Lagoinha foi implementado apenas parcialmente (1994-1997) devido a descontinuidades político-administrativas. Apesar das intenções do projeto em atender as demandas socioespaciais, econômicas e culturais do bairro, sua atuação foi limitada e grande parte dos projetos propostos não foram executados (MORAES; GOULART, 2002). Esse exemplo reforça a dificuldade de articulação das diretrizes de proteção patrimonial com as demandas do planejamento urbano no contexto brasileiro.

Assim, pode-se dizer que as questões contemporâneas da preservação integrada ao planejamento perpassam pelo reconhecimento da importância da instituição de políticas de proteção patrimonial não somente para bens isolados, mas também considerando sua inserção no meio urbano, o que implica na definição de manchas maiores de proteção para preservação de ambiências, como é o caso dos conjuntos urbanos. Essa perspectiva envolve também a compreensão de que o patrimônio urbano é constituído por uma sobreposição de camadas que estão articuladas a partir de seus atributos ambientais, históricos, culturais, sociais e da íntima relação entre a importância material do patrimônio edificado com o imaterial, que caracteriza a cultura como algo dinâmico, processual, integrado à vivência

cotidiana. Assim, para além dos valores históricos e artísticos que podem ser atribuídos ao património, nesse alargamento das categorias de proteção sobressaem também os culturais e urbanos, em uma perspectiva mais ampla da importância do património.

Tendo em vista que a cidade é dinâmica, a conservação do património urbano perpassa pela incorporação de diretrizes de proteção patrimonial dos bens culturais e sua articulação com outras diretrizes de política urbana vinculadas ao planejamento sendo, desse modo, vistas como estratégias de conservação integrada.

Também, torna-se necessário pensar em estratégias para melhor usufruto dos bens patrimoniais pela sociedade, através de ações que estimulem a “fruição do património cultural” (PORTA, 2012, p.25). Isso envolve as iniciativas de aproximação entre gestores locais e setores populares e entre os grupos sociais e os bens culturais, por meio do estímulo à educação patrimonial, do incentivo aos usos culturais relacionados ao património, da sua inserção na vivência cotidiana e do entendimento da importância de se estabelecer uma gestão compartilhada para maior efetividade das ações de proteção (PORTA, 2012).

Posto isso, cabe entender, no âmbito municipal, como tem sido conduzida a política preservacionista pelo Conselho Deliberativo de Património de Belo Horizonte, cidade foco de investigação dessa tese, com ênfase para a aplicabilidade dos instrumentos de proteção patrimonial articulados com o planejamento urbano, regulamentados na instância municipal.

3.1 Trajetória da política patrimonial em Belo Horizonte

Destinada a sediar a capital de Minas Gerais, Belo Horizonte foi planejada segundo os ideais republicanos, que privilegiaram a ruptura com o passado colonial em prol da modernidade (CASTRIOTA, 1992). Tal situação foi constatada desde o início da sua construção, por meio da destruição do antigo Arraial Curral del Rey.

Ressalta-se que, com a vinda da Comissão Construtora da Nova Capital e a desapropriação em massa das edificações ocupadas pelos antigos moradores do arraial, em menos de uma década, foi extinto o que ainda restava dele (BORSAGLI, 2017, p. 61-62):

Entretanto, com a inauguração da nova capital em 12 de dezembro de 1897 o arraial, ou o que restava dele, desapareceu em menos de dez anos, a partir da demolição do sobrado que abrigou o escritório da CCNC e a prefeitura de Belo Horizonte no início de 1898, culminando no ano de 1906 com a demolição de uma das últimas casas existentes do extinto arraial, que se localizava na Rua de Sabará, no trecho correspondente a porção da Rua Maranhão compreendida entre Ruas Domingos Vieira de Alvares Maciel.

Dentre as diretrizes de planejamento de Belo Horizonte preconizadas pela Comissão Construtora da Nova Capital destacam-se, além da abertura de largas avenidas arborizadas na área central, que contribuíram para evidenciar a monumentalidade do plano, a proposição de edifícios públicos de valor excepcional “[...] construídos pela inspiração neoclássica do ecletismo estilístico, exaltavam em sua ornamentação os valores da República e da democracia” (CARSALADE, 2020, p.9).

Salienta-se que, enquanto a área central concentrou edificações exemplares, representativas dos estilos que estavam em voga, na zona suburbana verificou-se a apropriação mais livre dos estilos arquitetônicos da época, sendo predominantes edificações singelas, muitas delas construídas por mão-de-obra dos imigrantes, que se estabeleceram na cidade motivados pelas oportunidades de trabalho. Tais condições acabaram influenciando, posteriormente, na definição dos critérios diferenciados de proteção ao patrimônio cultural (ANDRADE; ARROYO, 2012).

O fato de a zona urbana abrigar os moradores mais lustres, as construções mais monumentais e as principais instituições sociais e culturais da cidade permitiu que ela contasse com vários tipos de registros (oficiais, literários, iconográficos) que corroboram para a legitimação da sua proteção pública. E, ainda que isso não tenha eliminado o conflito em torno da sua preservação, é possível dizer que essa concepção de patrimônio encontrou uma base onde se ancorar (ANDRADE; ARROYO, 2012, p.21).

Contudo, entre as décadas de 1930 e de 1940, presenciavam-se na cidade, sobretudo na área que compreende o hipercentro, tendências de substituição da paisagem urbana, que culminaram na demolição de edificações antigas para a construção de edifícios verticais, que eram vistos como símbolos da modernidade (CARSALADE, 2020).

Ainda, nas décadas de 1950 e 1960 verifica-se a continuidade nessas ações de demolição e construção de edifícios novos, especialmente de tipologias residenciais e comerciais, impulsionados pelos interesses econômicos relacionados às demandas da faixa da população de renda média-alta (CARSALADE, 2020).

Entre as décadas de 1970 e 1980, a especulação imobiliária influenciou negativamente na destruição de edificações históricas simbólicas em Belo Horizonte, motivada pelos favoráveis índices urbanísticos de ocupação, que resultaram no maior adensamento e verticalização da área central (CARSALADE, 2020).

Essas ações de transformação da paisagem urbana belo-horizontina incitaram mobilizações sociais em prol da proteção dos bens culturais, como exemplos, as manifestações que ocorreram em 1956 contra o arrasamento da Serra do Curral pelas empresas mineradoras, que direcionaram o olhar do órgão de proteção nacional, o IPHAN, para o tombamento de seus “picos alcantilados” (CUNHA, 1997, p.88); e os esforços pela revitalização da Praça da Estação, liderada pelo Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB/MG, que resultaram na inclusão do perímetro de proteção da praça (CUNHA, 1997), previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo do município nº 4034, de 1985.

Mas, é somente a partir da década de 1980, alimentada pelas discussões relacionadas com os interesses de redemocratização do país, que influenciariam posteriormente na promulgação da Constituição de 1988, que a política preservacionista é consolidada em Belo Horizonte. A instituição do órgão de proteção municipal teve como estopim a indignação da população belo-horizontina com a destruição, em 1983, do antigo Cine Metrópole, bem cultural em estilo art-déco, construído no local que antes abrigava o eclético Theatro Municipal, substituído segundo os interesses de modernidade da época (BRANDÃO; SOARES, 2017). Essa situação resultou em significativa mobilização social e despertou esse interesse coletivo em se preservar a história da cidade.

Nesse contexto, o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte foi criado a partir da Lei 3.802, de 6 de julho de 1984, sendo as ações de proteção efetivamente implantadas a partir de 1990 (CUNHA, 1997). Em 1993 passou a funcionar o órgão que seria responsável pela gestão das ações de

proteção aos bens culturais municipais que, atualmente, tem suas funções desempenhadas pela Diretoria de Patrimônio Cultural (BRANDÃO; SOARES, 2017).

Entre as atribuições especificadas pelo Regimento Interno do Conselho destacam-se proteger, em nível municipal, os bens materiais, por meio do processo de tombamento e da delimitação do entorno dos bens tombados; determinar os processos administrativos e as restrições que recaem sobre bens tombados para efetivação das medidas de proteção; incorporar em leis municipais, como a Lei de Uso e Ocupação do Solo, diretrizes que visam a preservação do patrimônio cultural; conceder incentivos aos proprietários de bens tombados para manutenção da sua integridade, entre outros aspectos (BELO HORIZONTE, 1986).

É importante destacar que, se de início as reuniões do conselho eram restritas aos membros integrantes – compostas por representantes do setor administrativo e da sociedade civil organizada, a partir de fevereiro de 1993, as discussões passam a ser abertas ao público em geral, sendo, portanto, um avanço quanto ao processo de gestão democrática do patrimônio (CUNHA, 1997).

Promulgada em 1990, a Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte, em seu artigo 187 determinou que: “O Município, com a colaboração da sociedade civil, protegerá o seu patrimônio histórico e cultural, por meio de inventários, pesquisas, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e outras formas de acautelamento e preservação” (BELO HORIZONTE, 1990, p.54). Desse modo, em continuidade às ações de proteção ao patrimônio cultural preconizadas nas instâncias nacional e estadual, também passaram a fazer parte da política preservacionista no âmbito municipal, o uso dos instrumentos direcionados à salvaguarda dos bens materiais e imateriais, além de ser ressaltada a importância da atuação conjunta do poder público e sociedade civil.

Um dos instrumentos utilizados inicialmente pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte, a partir de 1993, que contribuiu para melhor articulação dos interesses públicos, nas ações de proteção definidas pela instância municipal, com os interesses privados dos proprietários de bens tombados, foram as Negociações Urbanas. Esse instrumento possibilitou abrir exceções em relação às diretrizes rígidas de proteção que recaem sobre bens culturais tombados, como exemplo, flexibilização dos limites de altimetria, a partir do pagamento de

contrapartidas pelos proprietários de bens tombados, tal como, a execução de obras de restauração em bens degradados. Assim, a utilização desse instrumento reforça a existência de conflitos de interesses entre os órgãos de proteção e a sociedade civil e a demanda por soluções mais flexíveis, na conciliação entre as diretrizes de preservação e as demandas vinculadas à dinâmica urbana (ANDRADE; ESTEVES, 2001).

Ressalta-se que, no decorrer da política patrimonial municipal passou-se a restringir a utilização desse instrumento – Negociações Urbanas, diante das possíveis ameaças a proteção do patrimônio cultural, no caso de decisões conduzidas de forma arbitrária, sendo definida a adoção de mecanismos de proteção mais rígidos para a garantia da integridade dos bens culturais (PINHEIRO, 2009).

De um modo geral, pode-se dizer que a política patrimonial criada em Belo Horizonte procurou, em sua gestão, articular as ações de proteção instituídas pelo conselho de patrimônio, com as demandas de outros órgãos da prefeitura vinculados ao planejamento municipal, como a Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana (SMARU) e a Secretaria Municipal da Cultura (SMC) (PINHEIRO, 2009). Ressalta-se também que as ações de proteção conduzidas em nível municipal não ficaram restritas somente à bens isolados, de valor excepcional, considerou-se também como prioridade a identificação de conjuntos urbanos ou áreas que apresentam coesão em relação aos seus valores históricos e culturais, vinculando sua importância enquanto bem patrimonial à dimensão do planejamento urbano (CARSALADE, 2010).

Dessa forma, nas seções subsequentes serão abordadas as ações de proteção conduzidas pelo Conselho Deliberativo de Patrimônio de Belo Horizonte a partir da análise dos instrumentos de Área de Diretrizes Especiais (ADE), da instituição dos Conjuntos Urbanos, da incorporação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade associados à política patrimonial na legislação municipal e dos incentivos financeiros e contrapartidas.

3.1.1 Os Conjuntos Urbanos

Em sua definição, os Conjuntos Urbanos são classificados como espaços polarizadores, onde se identifica coesão em relação às suas características morfológicas, aos valores históricos e culturais representados por suas edificações e pelas formas de apropriação (BRANDÃO; SOARES, 2017).

Uma das ações pioneiras do Conselho Deliberativo de Patrimônio de Belo Horizonte foi o tombamento de dez Conjuntos Urbanos inseridos dentro do perímetro da Avenida do Contorno, na área central, a saber: “Avenida Afonso Pena, Avenida Álvares Cabral, avenidas Carandaí e Alfredo Balena, Rua da Bahia, Praça da Boa Viagem, Rua dos Caetés, Praça da Estação, Praça Floriano Peixoto, Praça Hugo Werneck e Praça da Liberdade (CARSALADE, 2015, p.218)”. Tal iniciativa vai ao encontro dos interesses da política patrimonial municipal em se articular a dimensão do planejamento urbano nas ações de proteção cultural. Atualmente, a capital mineira apresenta 23 conjuntos urbanos protegidos pelo Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte (BRANDÃO; SOARES, 2017).

Sobre os critérios relacionados com a classificação dos Conjuntos Urbanos, é importante destacar que eles são definidos a partir da importância que desempenham enquanto espaços de valor simbólico e/ou polarizador ou espaços de valor urbanístico:

Espaço de Valor Simbólico e/ou Polarizador: é o espaço urbano que apresenta grande importância para a cidade, tanto por seu valor histórico-urbanístico (vinculado à planta original de Aarão Reis) quanto por seus espaços edificados que, ao longo do tempo, incorporaram-se no imaginário coletivo, na configuração da cena urbana e no cotidiano dos seus moradores.

Espaço de Valor Urbanístico: é o espaço que, apesar de possuir ainda o traçado original da cidade, apresenta uma ocupação bastante heterogênea, conformando um cenário urbano variado onde se localizam, em pequenos grupos ou isoladamente, edificações e/ou ambiências de valor histórico-arquitetônico específico. Tal espaço influencia e vincula-se diretamente - sob o aspecto histórico, visual ou ambiental - ao Espaço Simbólico que o polariza (BELO HORIZONTE, 2005, p.1).

Assim, o reconhecimento dos Conjuntos Urbanos como patrimônio cultural de Belo Horizonte refere-se, não só ao fato de abrigarem número expressivo de imóveis

de interesse de preservação, mas também pelas particularidades que apresentam por conservarem, em suas características urbanísticas, aspectos simbólicos e da vida cotidiana (CARSALADE, 2015). Dentre os instrumentos utilizados nas áreas que abrangem os perímetros de proteção dos Conjuntos Urbanos destacam-se, além dos diferentes graus de tombamento:

[...] o gabarito ou controle de altura máxima das edificações, a adoção de modelos de ocupação e diretrizes de projeto para lotes específicos no entorno de bens tombados, a transferência do direito de construir para áreas receptoras fora dos perímetros protegidos, a utilização estratégica de imóveis de interesse cultural, a composição de parcerias público-privadas na forma de Operações Urbanas Integradas, a concessão de bônus construtivos como incentivo à materialização de diretrizes de caráter cultural e o estabelecimento de diretrizes de gestão para atuação dos órgãos setoriais da administração municipal em cada conjunto urbano estudado (CARSALADE, 2015, p.219).

Dessa forma, além do tombamento de imóveis de valor histórico-cultural, é definido também com a instituição de Conjuntos Urbanos, manchas de proteção, onde incidem parâmetros urbanísticos mais restritivos como limites de altimetria, controle de poluição visual e de uso do potencial construtivo em áreas de interesse de preservação.

São determinados ainda como fundamentos de proteção dos Conjuntos Urbanos, a partir da Deliberação n° 1/2005, a definição de graus de proteção diferenciados para **Edificações de Interesse Cultural**, onde se enquadram todos os imóveis situados dentro do perímetro de proteção; **Edificações de Valor Especial**, que apesar de não haver o interesse de tombamento enquanto bens isolados, são exemplares de um período histórico de construção da cidade e, portanto, configuram imóveis de interesse de Registro Documental; e na última categoria as **Edificações de Valor Polarizador e/ou Simbólico**, em que há interesse específico de tombamento pelo conselho por serem edificações consideradas referência para a memória de Belo Horizonte, por configurarem importantes ambiências, mantendo integração com a paisagem urbana do conjunto onde se inserem, e por serem marcos históricos no processo de ocupação da cidade, ou por conservarem características arquitetônicas representativas de estilos da época (BELO HORIZONTE, 2005).

Em relação às categorias de mapeamento utilizadas para a classificação dos conjuntos urbanos, sobressaem alguns princípios da antropologia urbana, com destaque para os trabalhos desenvolvidos por José Guilherme Cantor Magnani, professor doutor coordenador do Núcleo de Antropologia Urbana NAU/USP (BRANDÃO; SOARES, 2017).

Os conceitos trabalhados por Magnani (1992) de **pedaço**, **mancha**, **trajeto**, **pórtico e circuito**, utilizados para a definição de recortes espaciais na antropologia urbana, contribuíram para a determinação dos critérios relacionados aos perímetros de proteção dos Conjuntos Urbanos.

Magnani (1992) classifica como **pedaço** aqueles territórios caracterizados por uma rede de relações sociais, que configura transição entre o espaço público e o espaço privado, onde emerge a vida cotidiana. Em seus estudos, o autor ressalta que, para integrar o pedaço, os indivíduos devem conhecer os códigos de conduta, seus padrões culturais ou compartilhar formas de apropriação e de vivência. Além disso, o sentido de pertencimento influencia na definição dos pedaços, de modo que os frequentadores desses territórios “[...] não necessariamente se conhecem [...], mas se reconhecem: venham de onde vieram, trazem na roupa, na postura corporal, na linguagem, os sinais exteriores de seu pertencimento” (MAGNANI, 2003, p.12).

Já o conceito de **manchas** refere-se à continuidade ou coesão que se identifica no espaço em função da sua estrutura física e das formas de apropriação que abriga. Uma mancha pode integrar vários pedaços, ou porções de território, que ora dialogam, ora se opõe ou se complementam, mas que, ainda assim, mantém o sentido de unidade ou de conjunto (MAGNANI, 1992).

Ressalta-se que uma mancha pode ser recortada por **trajetos**, que seriam esses arranjos consolidados a partir de pontos de referência ou manchas no espaço, caracterizando fluxos que articulam de um ponto ao outro. Os **pórticos**, por sua vez, seriam as passagens, representadas por marcos na paisagem urbana, por exemplo, que conectam as manchas e os pedaços (MAGNANI, 1992).

Por fim, o conceito de **circuito** refere-se a integração do espaço em função dos vínculos sociais ou relações de troca que são instituídas. Tais relações são estabelecidas, não necessariamente entre integrantes de um mesmo pedaço ou mancha, mas apresentam a capacidade de mobilizarem indivíduos que compartilham

de interesses, valores ou que praticam atividades em comum, ainda que pertençam a espaços heterogêneos (MAGNANI, 2014).

3.1.1.1 Os Conjuntos Urbanos Pericentrais

Sobre as ações de proteção patrimonial conduzidas em Belo Horizonte, é importante mencionar que de início elas se limitaram à antiga zona urbana (área central), por ser considerada referência no plano concebido por Aarão Reis e sua equipe, concentrando edificações monumentais representativas dos diferentes estilos da época. Contudo, observam-se peculiaridades quando se compara as características morfológicas, o patrimônio edificado e as ambiências conformadas nos bairros situados na zona urbana, ou área central, com os bairros situados na zona suburbana, ou área pericentral.

Apesar da zona urbana concentrar edificações monumentais representativas dos estilos da época, conforme já mencionado, esteve mais sujeita às condições de transformação da paisagem urbana em função dos interesses de modernização, que resultaram nos processos de adensamento e verticalização da área central, caracterizando conjuntos com características mais heterogêneas. Já a zona suburbana, apesar de abrigar edificações mais singelas, com apropriação mais livre dos estilos arquitetônicos em voga, conservaram, em grande parte, suas características morfológicas, ambiências e modos de vida, o que contribuiu para a consolidação de conjuntos urbanos mais coesos (ANDRADE; ARROYO, 2012).

Como consequência das ações iniciais de proteção patrimonial conduzidas pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte, por meio do reconhecimento dos Conjuntos Urbanos da capital, destaca-se, na década de 1990, reações contrárias dos moradores da área central em relação aos processos de tombamento. Essas reações podem ser associadas à visão negativa que os proprietários de imóveis têm do processo de tombamento, devido às rígidas restrições relacionadas ao instrumento de proteção e à perda do potencial construtivo da área para adensamento ou renovação urbana. Por outro lado, nos bairros Floresta e Santa Tereza, presenciou-se o interesse das associações de moradores no reconhecimento desses conjuntos pericentrais como representativos do patrimônio de Belo Horizonte.

Esse interesse estava vinculado ao receio de que a promulgação da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de 1996 ocasionasse a descaracterização da ambiência urbana desses bairros. Desse modo, como medidas de proteção, em 1996 foi instituído o Conjunto Urbano Floresta e, em 2000, foi delimitada a Área de Diretrizes Especiais do Bairro Santa Tereza (ANDRADE; ARROYO, 2012).

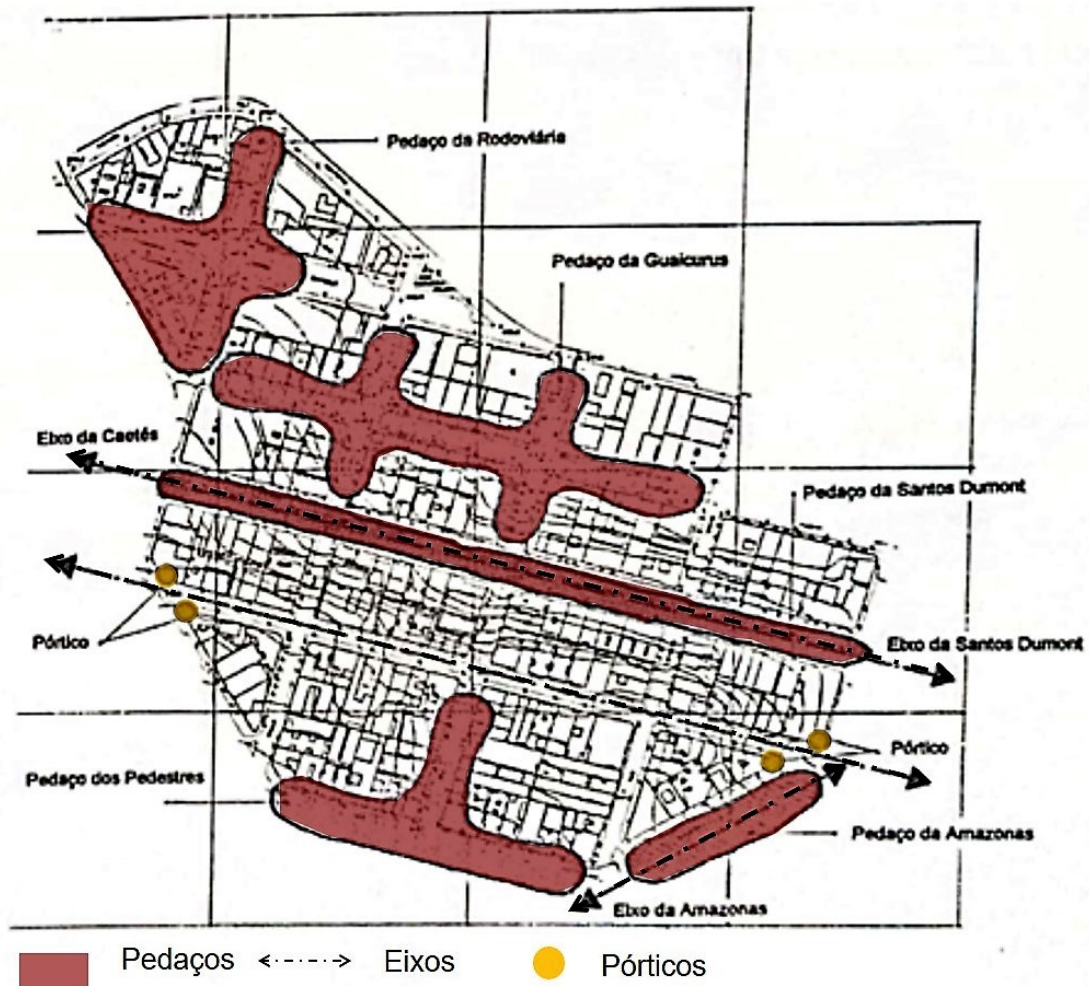
Ao longo da trajetória do Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte foram reconhecidos como Conjuntos Urbanos Pericentrais o Conjunto Urbano Bairro Floresta (foi instituído em 1996 e passou por revisão das diretrizes de proteção a partir da Deliberação Nº 040/2006); o Conjunto Urbano Bairros Prado e Calafate (Deliberação Nº 108/2011); o Conjunto Urbano Santa Tereza (Deliberação Nº 019/2015), e o Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates (Deliberação Nº 193/2016). Tais conjuntos foram criados em função de conservarem suas características históricas e suas peculiaridades na manifestação das práticas cotidianas, sendo, dessa forma, alvo das políticas municipais de proteção cultural:

[...] apesar de todas as transformações ocorridas em mais de um século de vida, ainda é possível encontrar nesses bairros exemplares das primeiras residências, descendentes dos primeiros moradores, assim como núcleos comerciais, áreas públicas de encontro e de lazer que sustentam uma relação de vizinhança típica de bairros residenciais mais antigos (ANDRADE; ARROYO, 2012, p.9).

Entre os critérios que contribuíram para a delimitação dos conjuntos urbanos, se destacam as categorias de mapeamento definidas pelo Núcleo de Antropologia Urbana NAU/USP, sob coordenação do professor doutor José Guilherme Cantor Magnani.

Figura 13 - Conjunto Urbano da Rua dos Caetés e os conceitos da antropologia urbana

Conjunto Urbano da Rua dos Caetés
Croqui sem escala

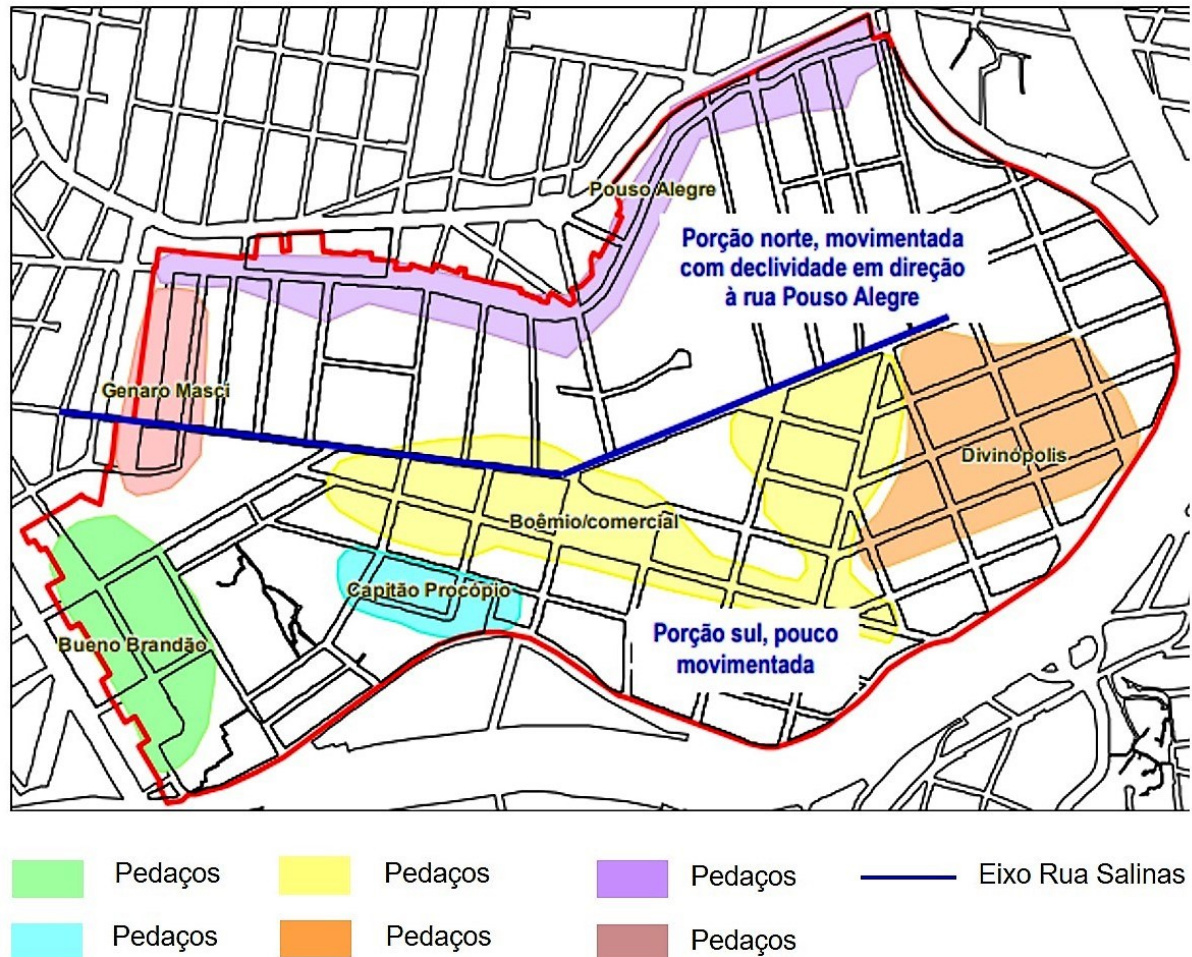


Fonte: Praxis, 1996. Adaptado pela autora, 2021.

Fonte: Praxis, 1996. Adaptado pela autora, 2021.

Figura 14- Conjunto Urbano do Bairro Santa Tereza e os conceitos da antropologia urbana

**Conjunto Urbano Bairro Santa Tereza
Croqui sem escala**



Mapa elaborado por MAGNI T. a partir de dados da PBH e DIPC.
Fonte: Bicalho, 2015. Adaptado pela autora, 2021.

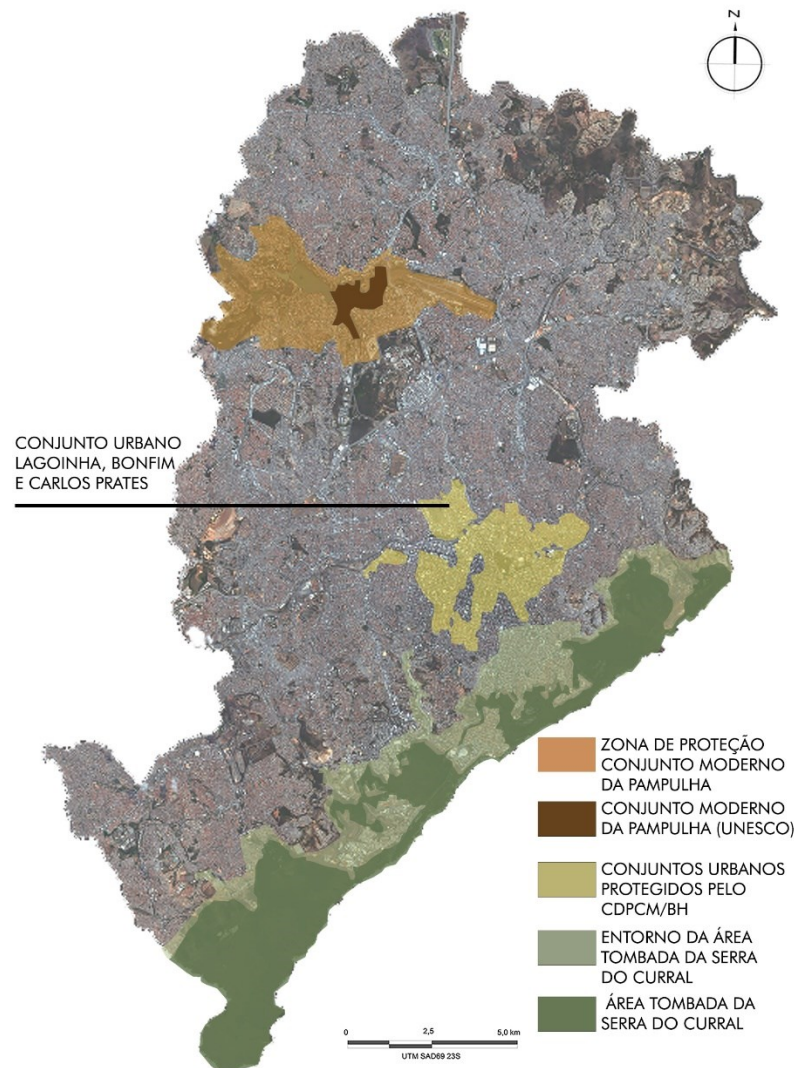
Mapa elaborado por MAGNI T. a partir de dados da PBH e DIPC.
Fonte: Bicalho, 2015. Adaptado pela autora, 2021.

Desse modo, nos conjuntos urbanos instituídos em Belo Horizonte (Figuras 13 e 14), a **mancha** corresponde ao perímetro de delimitação da área de proteção, onde se verifica coesão quanto as características históricas, arquitetônicas e em relação aos modos de vida e aspectos simbólicos que tornam o bairro ou a região singulares; já os **pedços** são definidos no interior da mancha como aqueles espaços que apresentam características comuns em relação às ambiências e formas de

apropriação; os **trajetos**, por sua vez, dizem respeito aquelas vias ou caminhos que interligam pedaços, ambiências significativas, marcos ou **pórticos** – nesse último caso podem ser representados por edificações históricas simbólicas, que se concentram no conjunto urbano. A partir dessas referências morfológicas, os conjuntos urbanos são considerados integrantes do **circuito** cultural da cidade (BICALHO, 2015).

Dentre os conjuntos urbanos mencionados, é foco de pesquisa o Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, no qual foi instituída proteção pelo Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte no ano de 2016. Os bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, que conformam o polígono do Conjunto Urbano em questão, apresentam características em comum por se tratarem de bairros pericentrais, que conservaram características morfológicas de ocupação com o predomínio de edificações, em grande parte residenciais, de relevância histórico-cultural. As condições de continuidade da sua paisagem urbana, associado aos valores socioculturais que se manifestam nessa região, influenciaram na efetivação da política de proteção (BELO HORIZONTE, 2016a). As características específicas desse Conjunto Urbano (Figura 15) serão abordadas, com mais profundidade, na seção 4.5 da tese, nomeada “O Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim, Carlos Prates”.

Figura 15 - Áreas protegidas pelo CDPCM-BH



Fonte: DIPC/FMC. Brandão; Soares, 2017. Adaptado pela autora. Mapa-base Prodabel, 2016.

3.1.2 As Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs)

Além dos conjuntos urbanos, ainda como parte da política patrimonial conduzida em Belo Horizonte, destaca-se a delimitação das Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs). Elas foram incorporadas como diretrizes de planejamento urbano municipal a partir da promulgação do Plano Diretor (Lei n° 7165/1996) e da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (Lei n° 7166/1996). Definidas como sobrezoneamentos, as ADEs são assim classificadas já que, em função das suas particularidades, “[...] exigem a implementação de políticas específicas, permanentes

ou não podendo demandar parâmetros urbanísticos, fiscais e de funcionamento de atividades diferenciados, que se sobrepõem aos do zoneamento ou sobre eles preponderam” (BELO HORIZONTE, 1996b, artigo 75). Enquadram-se como áreas de interesse de proteção aquelas de importância cultural, paisagística, histórica ou arqueológica (BELO HORIZONTE, 1996b).

É importante ressaltar que esse instrumento possibilita a definição de parâmetros urbanísticos mais restritivos associados ao coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade. Comparando as diretrizes de proteção que instituem as Áreas de Diretrizes Especiais e os Conjuntos Urbanos é possível dizer que elas “[...] se complementam, sendo a primeira voltada para o estabelecimento das normas gerais que nortearão a ocupação do solo urbano [...], enquanto a segunda é direcionada para a eleição dos bens patrimoniais e a avaliação qualitativa em suas intervenções e naquelas realizadas em seu entorno” (CAZAJEIRO, 2010, p.83).

Vale destacar que, quando foi promulgada a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Belo Horizonte, em 1996, foram definidas dezesseis ADEs e muitas delas passaram por novas regulamentações posteriores, nas revisões das leis municipais (MONTEIRO, 2007). A partir da alteração do Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019), identifica-se, no mapeamento incorporado no Anexo III, vinte e sete ADEs, reforçando a importância do uso do instrumento na proteção de áreas de relevância urbana, histórica e ambiental.

Ainda, no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019) é definido como diretriz da política patrimonial municipal a regulamentação dos Fóruns das Áreas de Diretrizes Especiais, com o objetivo de possibilitar a gestão compartilhada entre os responsáveis pelo monitoramento das ações e restrições urbanísticas relacionadas às ADEs, a partir da adoção de modelo paritário entre representantes do poder executivo e da sociedade civil (BELO HORIZONTE, 2019a).

Entre as diretrizes vinculadas às ADEs que ganham ênfase nas ações mais recentes da política patrimonial municipal com o plano diretor (Lei nº 11181/2019), destacam-se os interesses de fortalecimento da identidade cultural de comunidades tradicionais por meio da articulação de políticas específicas voltadas à preservação de seus valores ambientais, culturais e históricos; de manutenção de parâmetros

urbanísticos restritivos em áreas de importância ambiental; e de recuperação de ADEs que se encontram degradadas ou subutilizadas (BELO HORIZONTE, 2020a).

Uma das áreas de diretrizes especiais de Belo Horizonte é a ADE da Região da Lagoinha, que incorpora em seu perímetro o Bairro Lagoinha e parte do Bairro Bonfim. Suas características serão analisadas no Capítulo 4 da tese, que trata sobre as diretrizes de política patrimonial que incidem no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

Além das ADEs, também como parte da política urbana conduzida em Belo Horizonte, com ênfase para a proteção patrimonial, é regulamentada com o Plano Diretor (Lei nº 11181/2019) a possibilidade de uso dos instrumentos oriundos do Estatuto da Cidade na regulação urbana e no cumprimento da função social da propriedade, sendo importantes mecanismos que podem estar articulados a áreas de interesse cultural que apresentam imóveis subutilizados ou inutilizados, como é o caso do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates. Cabe, então, entender a aplicabilidade desses instrumentos em Belo Horizonte e sua articulação com a área de estudo.

3.1.3 Os instrumentos do Estatuto da Cidade e sua relação com a política urbana em Belo Horizonte

Promulgada em 2001, a Lei nº 10257/2001, nomeada de Estatuto da Cidade, foi considerada um marco regulatório da política urbana ao instituir instrumentos que orientam o combate a retenção especulativa de terras, a gestão democrática das cidades, as ações de regularização fundiária, equilíbrio ambiental, justiça e inclusão social:

As inovações contidas no Estatuto situam-se em três campos: um conjunto de novos instrumentos de natureza urbanística voltados para induzir mais do que normatizar as formas de uso e ocupação do solo; uma nova estratégia de gestão que incorpora a ideia de participação direta do cidadão em processos decisórios sobre o destino da cidade e a ampliação das possibilidades de regularização das posses urbanas, até hoje situadas na ambígua fronteira entre o legal e o ilegal (ROLNIK, 2001, p.5).

A Lei Federal trouxe em seu bojo os princípios de que a terra deve cumprir sua função social, evidenciados na regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, que integram o capítulo de política urbana (ROLNIK, 2001). A definição de instrumentos voltados ao “planejamento territorial urbano” (FERNANDES, 2021, p.17) foram importantes avanços na luta pela reforma urbana e no exercício do direito urbanístico, a partir da compreensão da cidade como construção coletiva e da importância de acesso aos seus recursos de maneira democrática (FERNANDES, 2021).

No âmbito do patrimônio, além dos princípios colocados pela Constituição Federal de que devem ser compartilhadas as responsabilidades entre o poder público e a sociedade civil na proteção, difusão e conservação dos bens culturais, ao atribuir maior autonomia aos municípios no processo de gestão, tornou-se fundamental, como parte dessas ações de descentralização administrativa, a incorporação de instrumentos voltados à proteção patrimonial no Plano Diretor e em leis específicas (ARROYO, 2009).

Destacam-se como instrumentos oriundos do Estatuto da Cidade que podem ser incorporados no Plano Diretor Municipal e regulamentados em leis específicas vinculados à proteção patrimonial: o Direito de Preempção, o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, a Outorga Onerosa do Direito de Construir, a Transferência do Direito de Construir e a Operação Urbana Consorciada.

O Direito de Preempção concede ao poder público a preferência de aquisição de imóvel urbano, sendo fixado o prazo de vigência “[...] não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência” (BRASIL, 2001, seção XVIII, art. 25, § 1º) antes de ser alienado onerosamente entre particulares. A possibilidade de aquisição de imóveis por meio do uso desse instrumento vincula-se ao interesse de se cumprir diretrizes prioritárias de planejamento e gestão municipais, por meio do atendimento de demandas de áreas para:

I - regularização fundiária; II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; III – constituição de reserva fundiária; IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana; V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários; VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; VII – criação de unidades de conservação ou proteção

de outras áreas de interesse ambiental; VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico [...] (BRASIL, 2001, seção XVIII, art. 26).

Desse modo, no caso dos bens patrimoniais, com o objetivo de se garantir a proteção de áreas de importância histórica e cultural, define-se a prioridade de compra de imóveis tombados pelo órgão responsável pela instância de proteção por um prazo de oferta de 30 dias, antes de ser anunciado à venda no mercado imobiliário (MACHADO, 2009). Para tanto, torna-se necessário que o município disponha de reserva orçamentária, já que o valor do imóvel, independente da venda para o poder público ou para terceiros, é mantido conforme proposta definida em oferta pelo proprietário (BRASIL, 2001).

É importante mencionar que a utilização do instrumento demanda, não somente sua incorporação no Plano Diretor Municipal, mas também a regulamentação em lei específica, com a demarcação das áreas que serão foco de aplicação do Direito de Preempção e da especificação da destinação dos imóveis após as aquisições pretendidas pelo poder público (CARVALHO; ROSSBACH, 2010).

Vinculado aos princípios preconizados na Constituição Federal de que a terra cumpra sua função social, o instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios pode ser utilizado para induzir a ocupação de imóveis subutilizados ou para promover o parcelamento ou edificação de áreas vazias, ou ociosas, retidas para fins especulativos (BRASIL, 2001).

Tratando-se de imóveis subutilizados localizados em áreas de interesse cultural ou histórico, quando regulamentado em lei municipal com a devida especificação das áreas onde o instrumento será aplicado, ele possibilita o cumprimento da função social de bens de importância patrimonial que se encontram em situação de abandono, estando o proprietário sujeito às penalizações previstas, caso não sejam acatadas as exigências vinculadas ao instrumento (ARROYO, 2009).

Em caso de descumprimento dos prazos estabelecidos em lei específica para parcelamento ou edificação em terrenos ou imóveis não utilizados ou subutilizados, passa a ser aplicado o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU Progressivo no Tempo. Esse imposto é estabelecido proporcionalmente ao valor do imóvel no mercado e pode aumentar progressivamente no decorrer dos anos, em um

prazo máximo de cinco anos. Se dentro desse período o proprietário ainda não destinar uma função social ao terreno ou ao imóvel, ele pode ser desapropriado com o pagamento de títulos da dívida pública (BRASIL, 2001).

Já a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir visa equilibrar os ônus e bônus nas ações de desenvolvimento urbano, por meio da possibilidade de arrecadação de recursos financeiros e da realização de investimentos pelo poder público em áreas carentes de infraestrutura, a partir do pagamento de contrapartidas por proprietários interessados em edificar acima do potencial construtivo básico em áreas predefinidas em lei específica. É importante ressaltar que a utilização desse instrumento pode contribuir para maior equilíbrio do mercado de terras: “Sabe-se que, havendo grandes diferenciações no potencial construtivo dos imóveis e não sendo prevista qualquer cobrança pela utilização desse potencial, há a valorização de determinadas áreas em detrimento de outras” (CARVALHO; ROSSBACH, 2010, p.107).

Ressalta-se que, a partir do uso do instrumento de Outorga Onerosa devem ser detalhados, em lei específica, os setores beneficiados com os recursos arrecadados, bem como, as respectivas porcentagens dos investimentos com caráter distributivo. Dentre os setores que podem ser contemplados com esses benefícios urbanísticos destacam-se o de habitação de interesse social, de espaços públicos, de equipamentos sociais, de patrimônio cultural, entre outros (SÃO PAULO, 2014).

A Transferência do Direito de Construir possibilita ao proprietário de imóveis que apresentam restrições quanto ao direito de construir, ou seja, que por razões de interesse público não podem alcançar o limite do potencial construtivo associado ao terreno, de construir em outro local ou de alienar esse direito por intermédio de escritura pública (CARVALHO; ROSSBACH, 2010).

O instrumento pode ser aplicado em situações em que o imóvel passa a ser de posse do poder público para a realização de projetos e obras de interesse público ou quando existe a impossibilidade de exercício do potencial construtivo atribuído ao terreno onde se insere o imóvel (BACELLAR; FURTADO; RABELLO, 2019). Assim, a importância de conservação do limite construtivo do imóvel pode ser vinculada aos objetivos de:

[...] I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários; II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social (BRASIL, 2001, art.35).

Dentre os casos de aplicabilidade da Transferência do Direito de Construir, para implantação de equipamentos urbanos e comunitários considera-se que imóveis subutilizados, inutilizados ou terrenos não edificadas, que apresentem potencial para a consolidação de projetos públicos de cunho social, poderão ser cedidos ao poder público em troca da possibilidade de transferência ou alienação do potencial construtivo relacionado ao imóvel (INSTITUTO PÓLIS, 2001).

Em situações do emprego do instrumento para fins de regularização fundiária, busca-se contribuir para a resolução de conflito de interesses entre proprietários e o poder público em terrenos ou imóveis que sejam objeto de aquisição pelo município para implantação de programas habitacionais de interesse social, possibilitando em troca aos proprietários desses imóveis ou terrenos, exercer o potencial construtivo em outro local ou aliená-lo (INSTITUTO PÓLIS, 2001).

Já nas circunstâncias em que existe o interesse de preservação do patrimônio cultural ou ambiental, o uso do instrumento possibilita a conservação das características naturais ou construídas por meio do atendimento dos interesses econômicos vinculados ao imóvel a partir da transferência do potencial construtivo para outro local ou para outro imóvel, minimizando situações de conflito entre os proprietários de terrenos com relevância ambiental ou de bens tombados e o poder público (INSTITUTO PÓLIS, 2001).

Ressalta-se que essa transferência do potencial construtivo pode ocorrer tanto para outros imóveis de posse do proprietário, quanto também para imóveis pertencentes a outros proprietários. Contudo, para a realização dessas transações é necessário que seja definido em lei específica para quais fins será aplicado o instrumento, quais serão as áreas ou imóveis geradores e receptores da transferência, bem como, seus respectivos limites máximos de transferência e de recebimento de potencial construtivo. É necessário também que seja especificado se a transferência será realizada para imóvel único ou parcelada em diversos imóveis, além da definição

dos mecanismos de controle no uso do instrumento pelo poder público (PINHEIRO, 2009).

Por fim, o instrumento de Operação Urbana Consorciada pode ser utilizado, caso especificado no Plano Diretor e regulamentado em lei específica, para promover o desenvolvimento de projetos urbanos ou a realização de melhorias urbanísticas em áreas carentes de infraestrutura pelo poder público, a partir da parceria estabelecida com setores privados. O artigo 32 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) define como Operação Urbana Consorciada:

[...] o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. (BRASIL, 2001, art. 32).

Um dos recursos utilizados para viabilizar essa parceria consiste na venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), ou seja, os proprietários de terrenos inseridos no limite da operação podem se beneficiar da possibilidade de exercer até o limite máximo do potencial construtivo dentro da área da operação em troca do pagamento de contrapartidas. Tal estratégia possibilita ao poder público antecipar os recursos financeiros necessários para a realização dos projetos ou melhorias urbanísticas especificados pelo plano urbanístico.

Ressalta-se que, para utilização dos recursos financeiros pelo poder público provenientes do uso do instrumento de operação, é necessário que sejam relacionadas as áreas que serão beneficiadas por esses investimentos, com especificação das porcentagens destinadas a cada setor. Entre as propostas que podem integrar o plano da operação urbana consorciada destacam-se a requalificação urbanística de espaços públicos, a realização de intervenções estruturantes relacionadas com a melhoria das condições de mobilidade e do sistema viário em áreas carentes de infraestrutura, a implantação de projetos de cunho social como a provisão de moradias para população de baixa renda e de equipamentos urbanos, a recuperação de áreas de relevância histórica e cultural. No caso específico das áreas que tenham relevância patrimonial, considera-se como fatores prioritários:

[...] o interesse público na ação de recuperação e apropriação pública de áreas de interesse cultural e a flexibilização possível para o investimento privado, sempre baseado em um estudo e projeto urbano, programa de ocupação e atendimento econômico e social para a área. Poderão ser utilizados, de acordo com o projeto, Estudo de Impacto de Vizinhança, contrapartida social e modificação dos índices urbanísticos previstos para a área (ARROYO, 2009, p.73).

Assim, esses instrumentos do Estatuto da Cidade previstos em conjunto e regulamentados em leis municipais específicas podem contribuir para a conservação e recuperação das áreas de relevância histórica e cultural, em consonância com os interesses de planejamento urbano da cidade.

Em Belo Horizonte, em decorrência das diretrizes incorporadas no Plano Diretor (Lei nº 11181/2019), foram regulamentados os instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade por meio da Lei nº 11.216, de 4 de Fevereiro de 2020, sendo definidos a partir dela:

[...] os critérios e os prazos de aplicação dos instrumentos de política urbana de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - progressivo no tempo, desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, consórcio imobiliário, direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir - ODC - e transferência do direito de construir – TDC [...] (BELO HORIZONTE, 2020b, art. 1).

Em relação ao instrumento de parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC) e IPTU progressivo no tempo, são especificadas como áreas prioritárias para a sua aplicação “[...] I - Áreas Especiais de Interesse Social - Aeis-1; II - áreas de ocupação preferencial; III - áreas de centralidades; IV - ADE Avenida do Contorno; V - terrenos adjacentes a eixos de transporte coletivo” (BELO HORIZONTE, 2020b, art. 2).

Já em relação ao instrumento Direito de Preempção, a partir da Lei nº 11.216/2020, que regulamenta os instrumentos de política urbana previstos no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019), ficam definidas como áreas de interesse de aplicação aquelas que abrangem Projetos Viários Prioritários, Zonas Especiais de Interesse Social, Áreas de Especial Interesse Social, destinadas a

Operações Urbanas Consorciadas, de Grandes Equipamentos de Uso Coletivo, de Preservação Ambiental, definidas como centralidades e onde se encontram imóveis tombados, ou de importância cultural (BELO HORIZONTE, 2020a, art. 9).

Contudo, é importante mencionar que os instrumentos compulsórios IPTU Progressivo no Tempo e Direito de Preempção, apesar de serem regulamentados em lei específica (Lei n 11216/2020), ainda carecem de aprofundamento dos seus parâmetros regulatórios para serem aplicados efetivamente em Belo Horizonte.

Sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir²¹, o instrumento encontra-se regulamentado e em funcionamento em Belo Horizonte. Como avanços na política urbana municipal, por meio do Plano Diretor (Lei n° 11181/2019) foi proposta a revisão do zoneamento municipal, estabelecendo o coeficiente de aproveitamento básico de 1 para toda a cidade. Ou seja, o proprietário de terreno pode edificar de forma gratuita o correspondente a área do seu terreno e, caso tenha interesse em edificar até o limite máximo de potencial construtivo admissível no terreno, ele pode obter esse direito por meio de contrapartida financeira (BELO HORIZONTE, 2019a).

Pode-se dizer que essa nova estratégia de planejamento poderá contribuir para a regulação do solo urbano em Belo Horizonte, promovendo controle de ocupação em áreas de interesse histórico e paisagístico, ao mesmo tempo em que poderá induzir a ocupação das áreas providas de infraestrutura e, portanto, com possibilidades de adensamento variadas na cidade. Além disso, tal recurso possibilitará constituir um fundo municipal voltado à realização de melhorias urbanísticas na cidade com caráter distributivo pelo poder público.

Já o instrumento Transferência do Direito de Construir foi previsto inicialmente em Belo Horizonte na Lei Orgânica de 1990, contudo, o instrumento passou a ser efetivamente aplicado a partir da incorporação das suas diretrizes de utilização no Plano Diretor de Belo Horizonte de 1996 (Lei 7.165/1996) e da demarcação das áreas geradoras e receptoras de potencial construtivo por meio da Lei de Parcelamento,

²¹ Sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir, a partir do Projeto de Lei 508/2023 foi proposta a Lei n° 73/2023, de autoria do poder executivo, que visa, dentre outros objetivos, proporcionar um fator de desconto ao valor arrecadado da outorga onerosa dentro da área central. Essa proposta tem sido alvo de questionamentos por diversos segmentos da sociedade civil, sobretudo por ferir os princípios da gestão democrática. A medida parece ir na contramão das diretrizes do plano diretor e não incorpora a participação popular, o que pode suscitar preocupações sobre o potencial benefício para o setor imobiliário, reforçando o conflito entre os interesses coletivos da cidade e os interesses individuais de mercado (PASSARINI, 2023).

Ocupação e Uso do Solo (Lei 7.166/1996). A Lei específica que regulamentou posteriormente sua utilização foi o Decreto 9.616/1998 (PINHEIRO, 2009).

Considerando as diretrizes expressas no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019), são classificados como imóveis geradores aqueles que são tombados pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte, sendo admissível a realização de transferência de forma antecipada de até 1/3 do potencial construtivo para a manutenção da integridade do bem, comprovado em laudo técnico; as áreas de interesse ambiental, sendo prevista a realização de transferência como garantia à sua preservação ou recuperação comprovado por meio de laudo técnico; e as áreas destinadas à implantação de equipamentos de uso coletivo e para a execução de projetos viários prioritários (BELO HORIZONTE, 2020c).

Ainda, pelo Plano Diretor (Lei nº 11181/2019), são reconhecidos como imóveis receptores aqueles que se encontram inseridos em áreas que apresentam como parâmetros urbanísticos coeficiente de aproveitamento máximo compatível com a TDC ou coeficiente de aproveitamento de centralidade. Ressalta-se que imóveis transferidos ao município, Estado ou União de forma não onerosa não podem ser geradores de TDC (BELO HORIZONTE, 2020c).

Figura 16- Fórmula para cálculo dos imóveis geradores e receptores de TDC

Transferência do Direito de Construir (TDC)

Cálculo Imóvel Gerador

$$AG = AT \times CABas - \text{Área líquida da edificação}$$

Na qual:

AG: área a ser transferida pelo imóvel gerador

AT: área do terreno aprovado em Cadastro de Plantas - CP - válido

CABas: coeficiente de aproveitamento básico para o terreno

Área líquida da edificação: área total das edificações para as quais tenha sido concedida baixa de construção

Para os imóveis geradores necessários para o atendimento ao interesse cultural deverá ser aplicado fator de interesse cultural, equivalente à multiplicação do resultado da equação por 2,0.

Cálculo Imóvel Receptor

$$ALG \times VG = ALR \times VR$$

Na qual:

ALG: área líquida a ser transferida pelo imóvel gerador

VG: valor do metro quadrado do terreno do gerador, obtido de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI

ALR: área líquida a ser edificada no imóvel receptor

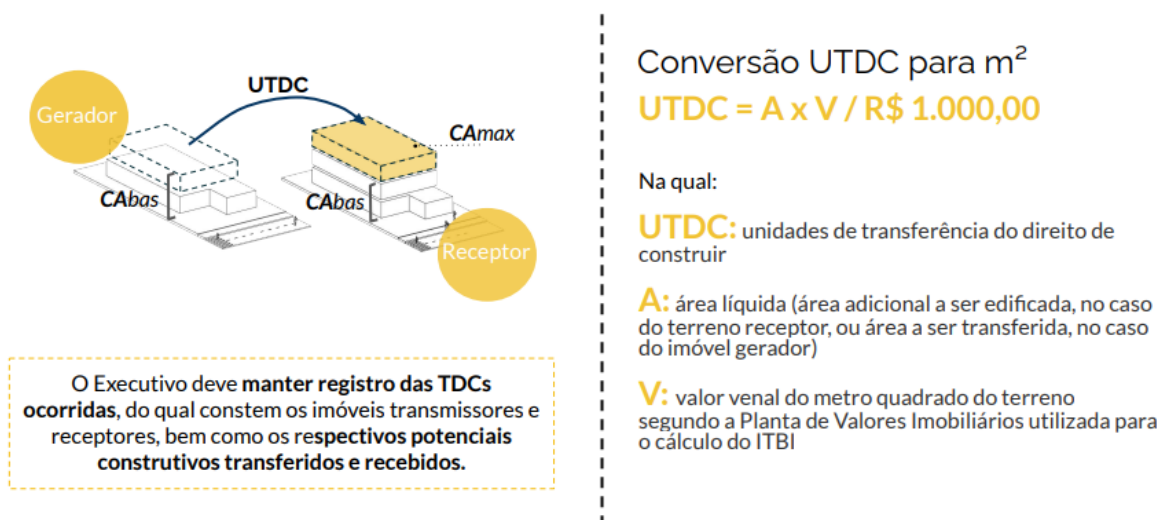
VR: valor do metro quadrado do terreno do imóvel receptor, obtido de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI

Fonte: Belo Horizonte, 2020c.

Para cálculo (Figura 16) da área do terreno a ser transferida do imóvel gerador por meio da TDC considera-se a área do terreno aprovada em Planta Cadastral multiplicada pelo seu coeficiente de aproveitamento básico, e o valor subtraído da área líquida da edificação. Para imóveis geradores de interesse cultural, multiplica-se o valor final dessa equação por 2,0. Já no caso dos imóveis receptores, a área que será transferida, multiplicado pelo valor do metro quadrado do terreno gerador (calculado com base no ITBI), deverá equivaler à área líquida a ser edificada pelo imóvel, multiplicado pelo valor do metro quadrado do terreno receptor (calculado com base no ITBI). Esses valores são convertidos em Unidades de Transferência do Direito de Construir (Figura 17) (BELO HORIZONTE, 2020c).

Figura 17- Diagrama de análise da aplicabilidade da TDC

Transferência do Direito de Construir (TDC)



Fonte: Belo Horizonte, 2020c.

Esses instrumentos estão sendo previstos no Plano Urbanístico da Operação Centro-Lagoinha e serão foco de estudo no Capítulo 5 que trata sobre “As diretrizes de política urbana e as dinâmicas do mercado imobiliário na Região da Lagoinha”.

Vale destacar que a efetividade das ações de preservação perpassa, não somente pela definição de sobrezoneamentos e perímetros de proteção, como as ADEs e os Conjuntos Urbanos e de instrumentos de proteção, como já mencionados,

mas também pela necessidade de se articular na política patrimonial incentivos financeiros, no intuito de possibilitar um maior equilíbrio entre os ônus e bônus relacionados com a proteção de bens culturais.

3.1.4 Os incentivos financeiros vinculados à política patrimonial municipal

Em relação aos incentivos financeiros e medidas compensatórias vinculados as políticas patrimoniais conduzida em Belo Horizonte destacam-se a isenção de IPTU, as leis de incentivo nos âmbitos federal, estadual e municipal, o Programa Adote um Bem Cultural e as medidas compensatórias ou contrapartidas.

A isenção de IPTU é um instrumento de natureza tributária que foi aprovado no âmbito local desde a Lei nº 3802 de 6 de julho de 1984, que "organiza a proteção do patrimônio cultural do Município de Belo Horizonte". Conforme colocado na referida lei "Os imóveis tombados na forma desta lei gozarão de isenção do imposto predial e territorial urbano, condicionada à comprovação de que o beneficiário preserva efetivamente o bem tombado" (Lei n 3802/1984, art. 29). Ressalta-se que, para que os imóveis se beneficiassem desse incentivo fiscal era necessária a renovação desse direito em cada exercício fiscal, como forma de se garantir o comprometimento dos proprietários na manutenção da integridade do bem (ALVES, 2021).

Entretanto, esse artigo, que tratava sobre a possibilidade de isenção de IPTU para proprietários de bens tombados, foi revogado a partir da Lei nº 6943/1995, e a possibilidade de uso do mecanismo passou a ficar à cargo da emissão de decretos para sua regulamentação pelo poder executivo (ALVES, 2021).

Atualmente a possibilidade de uso desse incentivo encontra-se regulamentada pelo "Decreto 17.037, de 17 de dezembro de 2018, conforme redação do artigo 29 e termos do art. 9º da Lei Municipal nº 5.839/1990, com a redação dada pela Lei Municipal nº 10.626/2013" (ALVES, 2021). Ressalta-se que a isenção do IPTU só pode ser aplicada em bens efetivamente tombados e que o benefício fica condicionado à comprovação de responsabilidade dos proprietários de imóveis tombados nas ações de conservação, por meio da realização de vistorias periódicas pela Diretoria de Patrimônio. Para obtenção do benefício, os proprietários deverão

abrir o processo na Secretaria da Fazenda do município solicitando a despesa legal no pagamento do tributo (ALVES, 2021).

Já o Programa Adote um Bem Cultural foi instituído em Belo Horizonte a partir do Decreto Municipal nº 14.107 de 1º de Setembro de 2010. O programa apresenta como objetivo principal:

[...] propiciar, à iniciativa privada, a possibilidade de cooperar com o Poder Público na restauração, conservação, salvaguarda e promoção de bens culturais protegidos e instalados nas vias e logradouros públicos ou nas unidades da Fundação Municipal de Cultura (BELO HORIZONTE, 2010, p.1).

Esse mecanismo de recuperação de bens culturais apresenta relevância na condução da política patrimonial municipal, uma vez que possibilita o maior envolvimento da iniciativa privada, representada por pessoa física ou jurídica, em parceria com o poder público, nas ações de conservação e restauração de bens culturais, tendo em vista que muitas vezes os imóveis necessitam de intervenção, mas os proprietários ou poder público não dispõem de recursos necessários para a recuperação da sua integridade física (ALVES, 2021).

Contudo, como a adoção deve ocorrer de forma voluntária, sem benefício fiscal, o programa tem sido pouco utilizado, apesar de existir uma lista de bens culturais que necessitam de intervenção para manutenção das condições físicas de conservação. Os bens culturais que já foram diretamente beneficiados pelo programa são as Pinturas Parientais da Igreja Ortodoxa, os Livros sobre o Cemitério do Bonfim e o Conjunto IAPI (ALVES, 2021). Desses bens mencionados, os Livros sobre o Cemitério do Bonfim e o Conjunto IAPI reforçam a importância da área da Região da Lagoinha como representativa do patrimônio de Belo Horizonte e a necessidade de ações voltadas a conservação e recuperação de seus bens culturais.

Ressalta-se ainda que, como medidas impositivas para regularização de imóveis tombados são estabelecidas medidas compensatórias de adoção de bens, onde pode ser utilizada a lista do Programa Adote um Bem Cultural. Pode-se citar como exemplo de bens que têm sido beneficiados pelas medidas compensatórias: a restauração e conservação de bens como o “Teatro Francisco Nunes e Marília, os jardins de Burle Marx na Pampulha, a Casa do Baile e o casarão do Centro Cultural

Lagoa do Nado [...], [...] a Igreja Ortodoxa São Jorge e as fachadas do Hotel Itatiaia [...]" (BHEVENTOS, 2015).

Assim, observa-se, de um modo geral, que na política patrimonial conduzida em Belo Horizonte destacou-se, desde as suas ações pioneiras, o cuidado na articulação das ações patrimoniais instituídas pelo Conselho Deliberativo de Patrimônio com a esfera do planejamento urbano, ganhando ênfase a instituição de manchas maiores de proteção por meio das Áreas de Diretrizes Especiais e dos Conjuntos Urbanos. Já em relação à possibilidade de articulação dos instrumentos do Estatuto da Cidade na política patrimonial, bem como, da utilização de mecanismos e incentivos fiscais voltados à conservação e restauro de bens patrimoniais, nota-se que tais possibilidades ainda são incipientes, com destaque no âmbito municipal para o uso do mecanismo de isenção de IPTU para proprietários comprometidos com a conservação de bens tombados.

Com a regulamentação do Plano Diretor (Lei nº 11181/2019) e da lei nº 11.216, de 4 de Fevereiro de 2020, que trata sobre os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, percebe-se avanços em relação à política urbana municipal que poderão contribuir para efetividade das diretrizes de planejamento urbano voltadas ao cumprimento da função social da propriedade, bem como, na possibilidade de se articular e fortalecer as ações de proteção patrimonial, como já mencionado nesse capítulo. Nesse contexto, o instrumento de Transferência do Direito de Construir tem sido utilizado com maior intensidade em Belo Horizonte como possibilidade de se conciliar o interesse de preservação das áreas de relevância cultural e ambiental com os interesses de mercado, relacionado à possibilidade de exercício do potencial construtivo do terreno em outras regiões.

Após explanação da trajetória da política patrimonial conduzida em Belo Horizonte e dos possíveis instrumentos e mecanismos previstos em lei municipal que podem ser utilizados para promover a conservação das áreas de interesse cultural, será analisada, em sequência, a aplicabilidade desses instrumentos e mecanismos na área foco de estudo da tese – o Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

4 AS DIRETRIZES DE PROTEÇÃO PATRIMONIAL QUE INCIDEM NO CONJUNTO URBANO LAGOINHA, BONFIM E CARLOS PRATES

Neste capítulo será apresentado breve histórico sobre os Bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates. Será atribuída ênfase a análise da importância cultural que desempenham enquanto formadores da memória coletiva de Belo Horizonte, a partir da interpretação das peculiaridades da paisagem urbana, da relevância de seus bens materiais e imateriais. Para esta análise serão utilizados como métodos de pesquisa consulta às fontes primárias como o Dossiê de Tombamento do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates e os Dossiês de Tombamento das Edificações situadas na Rua Além Paraíba, Itapecerica e Bonfim, disponibilizados pela Diretoria de Patrimônio; consulta aos dados secundários, como trabalhos acadêmicos oriundos de dissertações, artigos e consulta a livros que trazem informações relevantes sobre o histórico da região. Também como parte dos métodos de pesquisa é feita a contraposição das informações levantadas, por meio da análise do histórico da região, com os dados empíricos e entrevistas semiestruturadas (ver roteiro de entrevistas no APÊNDICE A e B). São foco de entrevistas alguns ativistas culturais e moradores da região, que têm estimulado a economia criativa e contribuído para o fortalecimento da sua importância cultural e representante da Diretoria de Patrimônio, para elucidação de questões vinculadas à política patrimonial em Belo Horizonte e, mais especificamente, das ações de proteção vinculadas ao Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates. Essa análise possibilita também a compreensão dos desafios que permeiam a gestão do patrimônio, considerando a participação popular e as práticas culturais existentes na região.

Sobre as ações de proteção vinculadas à região em estudo, serão analisados os critérios e parâmetros urbanísticos específicos relacionados com a instituição da Área de Diretrizes Especiais da Região da Lagoinha e do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

Será proposta também a contraposição dessa pesquisa exploratória com os conceitos relacionados no referencial teórico, que tratam sobre os valores de uso e de troca e sua relação com os bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, sobre as contradições entre os lugares de memória e os interesses de renovação urbana segundo a lógica do capital.

4.1 O processo de desenvolvimento da Zona Suburbana e os bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates

São vastas as literaturas que discutem o processo de planejamento de Belo Horizonte pelo fato da capital mineira ter sido uma das primeiras cidades planejadas no período republicano no Brasil. Em linhas gerais, a escolha de Belo Horizonte como cidade para sediar a capital de Minas Gerais foi motivada pela necessidade de se firmar uma nova frente econômica, que oferecesse condições geográficas propícia para a consolidação de um centro regional agroexportador, articulador dos estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, além das influências políticas (MINAS GERAIS, 1979).

Para o caso de Belo Horizonte, é a reorganização do sistema produtivo no Brasil (substituição do trabalho escravo pelo assalariado e modernização das unidades agrícolas, voltadas à exportação) de um lado, e, de outro, a nova ordem política instaurada pela república onde a descentralização do Poder fortalece grupos oligárquicos que justificam a criação e desenvolvimento da cidade (MINAS GERAIS, 1979, p. 2).

No ano de 1895, que marcou o início da construção da nova capital, foi inaugurado o ramal férreo, que desempenharia o importante papel de interligação de Belo Horizonte com Sabará, por meio da Estrada de Ferro Central do Brasil, sendo apresentada também em ofício, neste mesmo ano, a Planta Geral da cidade, planejada pelo engenheiro – chefe da Comissão Construtora da Nova Capital, Aarão Reis (MINAS GERAIS, 1979).

Por meio da Planta Geral elaborada por Aarão Reis e sua equipe foi delimitada a zona urbana, inscrita nos limites da antiga Avenida 17 de Dezembro, denominada atualmente como Avenida do Contorno; a zona suburbana, adjacente à área central, com a função de articulação da zona urbana com a zona rural; e, externo a esse perímetro, a zona rural, que seria inicialmente destinada ao abastecimento alimentício da cidade.

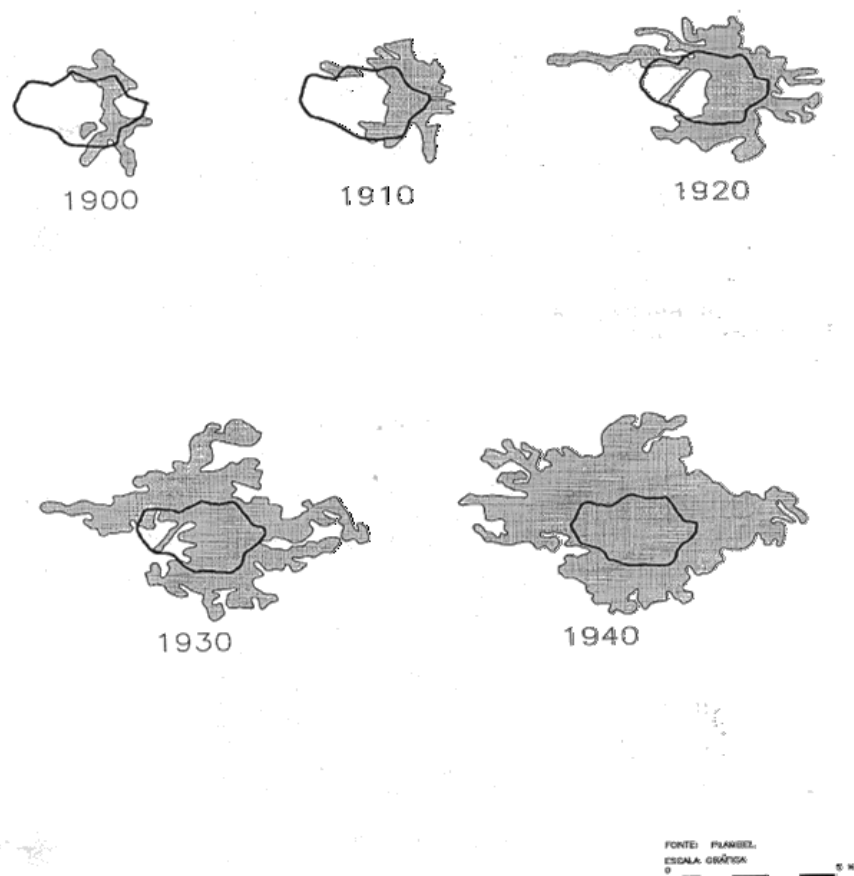
Dividida por meio de seções, a zona urbana dispunha de lotes designados aos proprietários do antigo Curral del Rey - arraial arrasado para a construção da nova capital, funcionários públicos e antigos moradores de Ouro Preto (BARRETO, 1996).

Em sua concepção, prevaleceu o traçado retilíneo, com quadras de dimensões regulares, condições favorecidas pela topografia menos acidentada.

Foi organizada a planta geral da futura cidade dispondo-se na parte central, no local do atual arraial, a área urbana de 8.815.382m², dividida em quarteirões de 120x120m, pelas ruas, largas e bem orientadas, que se cruzam em ângulos retos, e por algumas avenidas que as cortam em ângulos de 45° (BARRETO, 1996, p.250-251).

Contrariamente às intenções da Comissão Construtora da Nova Capital, na Zona Suburbana presenciou-se rápido processo de adensamento (Figura 18), quando comparado à ocupação rarefeita da Zona Urbana. Tais aspectos foram influenciados pelas condições mais restritivas de ocupação da área central, tratando-se do alto valor dos terrenos e os parâmetros urbanísticos mais rígidos de zoneamento (ANDRADE; ARROYO, 2012). Essa tendência de ocupação no sentido periferia-centro induziu a subdivisão de lotes de grandes dimensões situados na zona suburbana e a conversão em áreas suburbanas de terrenos situadas na zona rural, inicialmente prevista no plano como abastecimento alimentício da cidade (AGUIAR, 2006).

A zona suburbana, de 24.930, 803m² - em que os quarteirões são irregulares, os lotes de áreas diversas, e as ruas traçadas de conformidade com a topografia e tendo apenas 14 de largura -, circunda inteiramente a urbana, formando vários bairros e é, por sua vez, envolvida por terceira zona de 17.474.619m² reservadas aos sítios destinados à pequena lavoura (BARRETO, 1996, p. 251).

Figura 18- Cidade de Belo Horizonte áreas edificadas entre 1900 e 1940

Fonte: Villaça, 2001.

Diferente da zona urbana, na zona suburbana predominou como características morfológicas o traçado mais irregular, tendo em vista a demanda de adaptação às condições topográficas locais, e quadras e lotes com dimensões e geometria diversas, que foram inicialmente designados para abrigar sítios e chácaras. Entretanto, o rápido adensamento dessa zona, sobretudo pela classe operária, pequenos comerciantes, imigrantes e população de menor poder aquisitivo, induziu a processos “[...] de reparcelamentos, acompanhados por desmembramentos de lotes, em sua maioria destinados à moradia dos filhos e netos das famílias pioneiras” (MORAES, GOULART, 2002, p.54). Tais condições de ocupação definiram paisagens distintas e modos de vida peculiares.

Já a zona rural, prevista em limite mais externo no planejamento da cidade, apesar de ter sido renunciada para abrigar colônias agrícolas, em função das

dificuldades de povoamento da população de menor poder aquisitivo, passou a ser ocupada para fins habitacionais (MORAES; GOULART, 2002).

A partir do Plano concebido pela Comissão Construtora da Nova Capital, estimava-se que a ocupação inicial, prevista em torno de 30.000 habitantes, ocorreria na zona urbana, nas áreas que compreendem a I e VII seções, enquanto que na zona suburbana, as áreas delimitadas como I e VI seções, deveriam ser ocupadas primeiramente (BARRETO, 1996).

Assim, foi expressiva a ocupação das seções compreendidas dentro da faixa inicialmente delimitada pelo plano para os primeiros habitantes e, no decorrer do processo de construção da capital, outras faixas da cidade foram sendo ocupadas, alterando, em parte, o plano original (AGUIAR, 2006).

Sobre as seções inicialmente previstas para ocupação pelo plano concebido pela Comissão Construtora da Nova Capital, a seção I compreendia os bairros que hoje conhecemos como Serra e Cruzeiro e a VI seção suburbana os bairros Lagoinha e Floresta (BELO HORIZONTE, 1985; AGUIAR, 2006).

Vale mencionar que a VI seção suburbana configurou uma das mais povoadas no período inicial de consolidação da capital. Pode-se inferir que a região atraiu maior contingente populacional também por configurar “[...] uma extensão do bairro comercial (Centro), cujo comércio e serviços estavam diretamente ligados pela Ponte do Bedeco (Rua Tiradentes-Praça Vaz de Melo) e posteriormente pela ponte da Rua Berilo-Acre” (BERNARDES, BORSAGLI, 2014, p.49). Desse modo, a posição estratégica dessa seção, próxima aos bairros do Comércio e Funcionários, impulsionou seu desenvolvimento urbano e sua vocação comercial (BERNARDES; BORSAGLI, 2014).

Historicamente, os bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates se consolidaram na Zona Suburbana. O Bairro Carlos Prates e parte do bairro Bonfim originaram-se da ex-colônia agrícola Carlos Prates, a partir da subdivisão dos lotes coloniais e da sua incorporação à zona suburbana. Já o Bairro Lagoinha e a outra porção do Bairro Bonfim tiveram origem a partir da VI seção suburbana, considerada uma das mais populosas no início da construção da capital (AGUIAR, 2006).

De um modo geral, pode-se dizer que nesses bairros suburbanos presenciou-se expressivo contingente populacional, motivado não só pelos preços mais acessíveis de lotes e menor rigidez quanto à legislação urbana, e ainda, como já dito, por ser uma extensão da área comercial da cidade, mas também pelas duas linhas de bonde que foram implantadas na década de 1910, da Lagoinha e do Carlos Prates, que contribuíram para articulação dessas regiões com a área central (AGUIAR, 2006). Contudo, diferente da área central, que se beneficiou de infraestrutura urbana em conformidade com os interesses de ocupação prevista pelo plano, na zona suburbana o saneamento era precário, assim como o acesso aos serviços essenciais de “[...] água, luz, pavimentação e transporte público” (ANDRADE; ARROYO, 2012, p.75). Apesar desses bairros permanecerem isolados em termos de infraestrutura urbana, constituíram modos de vida peculiares, associado ao processo de ocupação espontânea e a diversidade social que abrigaram durante a construção de Belo Horizonte.

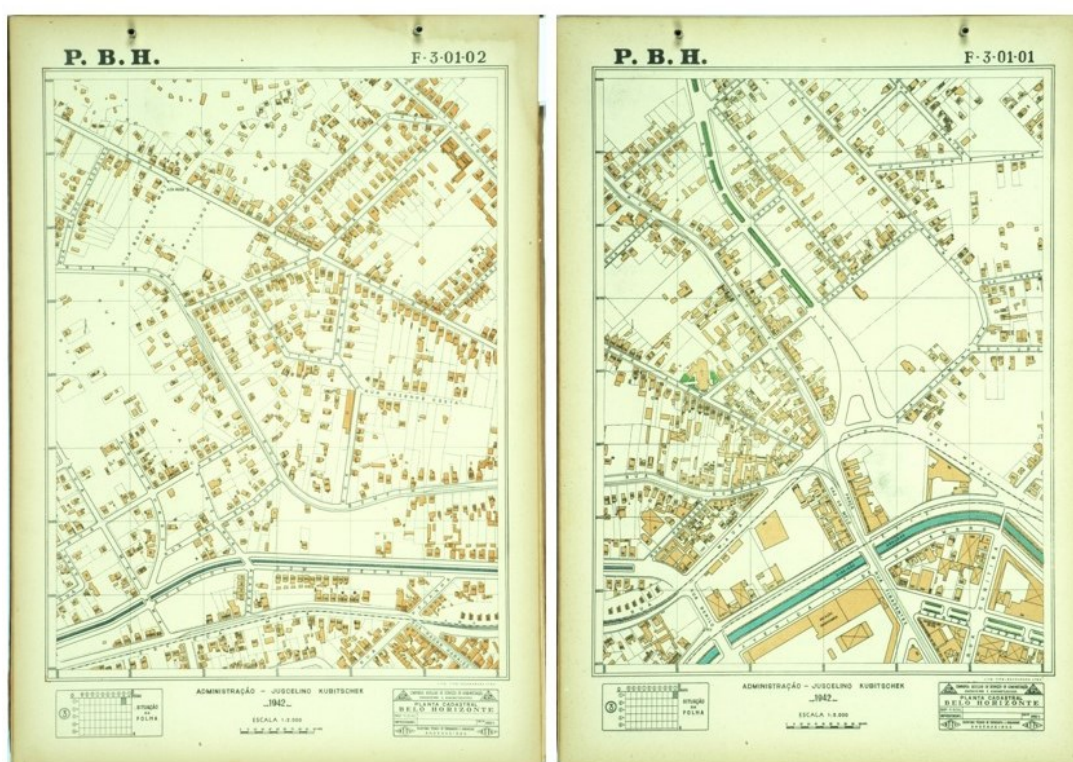
A Lagoinha tem origem atribuída antes mesmo da fundação do Arraial do Curral del Rey, no século XVIII. Situada na região que era denominada Vargem da Lagoinha, cujo nome remete ao significado de “[...] terreno cultivável às margens de um rio ou ribeirão” (QUEIROGA, 2021, p.24), ela desenvolveu-se nas proximidades do antigo arraial (QUEIROGA, 2021), em um local estratégico que desempenhava a conectividade da região com Venda Nova e Diamantina, sendo localizada, mais especificamente, na área que antes abrigava uma ponte de madeira sobre o Ribeirão Arrudas (BERNARDES; BORSAGLI, 2014).

Existem algumas histórias que explicam a origem do nome Lagoinha. Em uma das versões, atribui-se essa denominação à região pelo fato de ter abrigado uma antiga lagoa que foi extinta, entre os anos de 1894 e 1897, juntamente com o antigo arraial, para a construção de Belo Horizonte (BARRETO, 1996). Em outros estudos, a origem do seu nome é associada ao sobrenome do padre bandeirante que colonizou a região, chamado de Padre Manuel da Silva Lagoinha, e que acabou influenciando na religiosidade do local (QUEIROGA, 2021). Fato é que a Lagoinha, desde o início da sua ocupação, lidava com enchentes periódicas, por ocupar área de várzea do Ribeirão Arrudas, estando compreendida entre os córregos da Lagoinha e do Pastinho, atribuindo a característica pantanosa à região, que também é associada ao seu nome (BERNARDES; BORSAGLI, 2014). Logo, as obras de canalização do

córrego da Lagoinha é que iriam favorecer as condições de urbanização e saneamento da região (BELO HORIZONTE, 1937).

Desde o início de construção de Belo Horizonte, a Lagoinha sempre desempenhou o papel de conexão estratégica entre as regiões de Venda Nova, Lagoa Santa, Vespasiano e Santa Luzia, sendo que, até por volta da década de 1940 (Figura 19), tal articulação era exercida pela Rua Itapeçerica (SILVEIRA, 2005).

Figura 19 - Planta Cadastral de Belo Horizonte 1942 e a Região da Lagoinha



Fonte: Museu Histórico Abílio Barreto, 1942.

A partir da década de 1940, a abertura da Avenida Antônio Carlos (Figura 20), que era inicialmente denominada Avenida Pampulha, implantada para promover a articulação entre a área central e a região da Pampulha, reforçou sua importância enquanto eixo viário, e impulsionou, posteriormente, outras obras públicas que modificariam, drasticamente, a paisagem urbana (LEMOS, 1996).

Figura 20- - Cruzamento da Avenida Antônio Carlos e Rua Formiga na Lagoinha em 1941, ano do prolongamento da avenida até a barragem da Pampulha. À esquerda o terreno onde se construiu o Conjunto IAPI



Fonte: APCBH Coleção José Góes, 1941.

Apesar da posição estratégica da Lagoinha, por configurar eixo de ligação viária entre regiões vizinhas e pela proximidade com o Centro, os seus limites conformam barreiras físicas (Figura 21) representadas pelo Ribeirão Arrudas e Linha Férrea, pela Avenida Antônio Carlos - que fragmenta a região em duas porções, e pela Avenida Pedro II.

Ao longo do histórico de ocupação da região, foram inúmeras as obras viárias conduzidas com o objetivo de aumento da sua capacidade viária, dentre elas:

[...] a Estação Rodoviária; o túnel, mais tarde denominado Presidente Tancredo Neves [...]. Na década de 1980, viadutos e suas alças vieram compor o chamado Complexo Viário da Lagoinha, tendo entrado em operação em 1986 o trem metropolitano [...] (MORAES, GOULART, 2002, p.55).

Posteriormente, as obras de duplicação da Avenida Antônio Carlos e da Avenida Pedro II para passagem do BRT, que tiveram início em 2007, além da incorporação de novas alças do Complexo Viário da Lagoinha, evidenciaram ainda mais a importância viária da região.

Figura 21 - Barreiras físicas e conexões viárias existentes na Região da Lagoinha



Fonte: Mapa-base QGIS; Base cartográfica BHMap. Elaborado pela autora.

Desse modo, as sucessivas intervenções realizadas na Lagoinha, desde o processo de canalização de córregos, até as obras de abertura de vias, implantação de alças de viadutos e, conseqüentemente, as desapropriações e demolições realizadas nas quadras adjacentes a essas obras públicas, contribuíram para a transformação significativa da ambiência na região. Tais transformações perpassam pela destruição de marcos simbólicos, como a Praça Vaz de Melo (Figura 22), demolida para dar lugar ao Complexo Viário da Lagoinha, e pela perda da efervescência cultural e social dessa região com vocação boêmia, em função do decréscimo populacional e da supressão de espaços públicos significativos voltados à sociabilidade.

Figura 22- Praça Vaz de Melo em 1930



Fonte: Arquivo Público Mineiro, 1930.

Ainda, a importância que atualmente a região (Figura 23)²² desempenha no contexto metropolitano, em função da ligação que exerce com o Vetor Norte de expansão da Grande BH, tem impulsionado o processo de ocupação de municípios vizinhos como Vespasiano, Santa Luzia, Lagoa Santa e Confins. Além disso, o fato do Vetor Norte ser um eixo que concentra equipamentos significativos, como o Aeroporto Internacional Tancredo Neves e a Cidade Administrativa, reforça a importância do bairro enquanto corredor de passagem (BERNARDES; GONÇALVES, 2021).

²² Para contextualização do Bairro Lagoinha foram relacionadas em mapa, com a correspondência por meio de imagens, algumas edificações que são marcantes e que definem peculiaridades à paisagem urbana da região. Assim, é atribuído destaque para os antiquários, situados na Rua Itapeçerica, que caracterizam uso tradicional que ainda resiste na região; à Casa da Loba, situada em mesma rua, que marca o período de transição do auge para a decadência do patrimônio cultural da Lagoinha; ao Mercado Popular da Lagoinha, situado na Avenida Antônio Carlos, que representa essa tentativa de resgate pelo poder público de sua importância cultural, por meio do restauro e associação de programações culturais; à Praça 15 de Junho, que além de configurar um mirante para a Serra do Curral, situa-se em um ponto de confluência entre os Bairros Lagoinha, Bonfim e a Vila Senhor dos Passos.

Figura 23- Inserção urbana do Bairro Lagoinha



1 MERCADO POPULAR DA LAGOINHA.
AV. ANTÔNIO CARLOS, 821. GOOGLE EARTH, 2020.



2 CASA NA RUA ITAPECERICA, 613.
GOOGLE EARTH, 2020.



3 CASA DA LOBA . DIPC, 2019.
RUA ITAPECERICA, 579.



4 PRAÇA 15 DE JUNHO (MIRANTE).
RUA ALÉM PARAÍBA. GOOGLE EARTH, 2020.

Fonte: Elaborado pela autora. Mapa-base Google Earth, 2021.

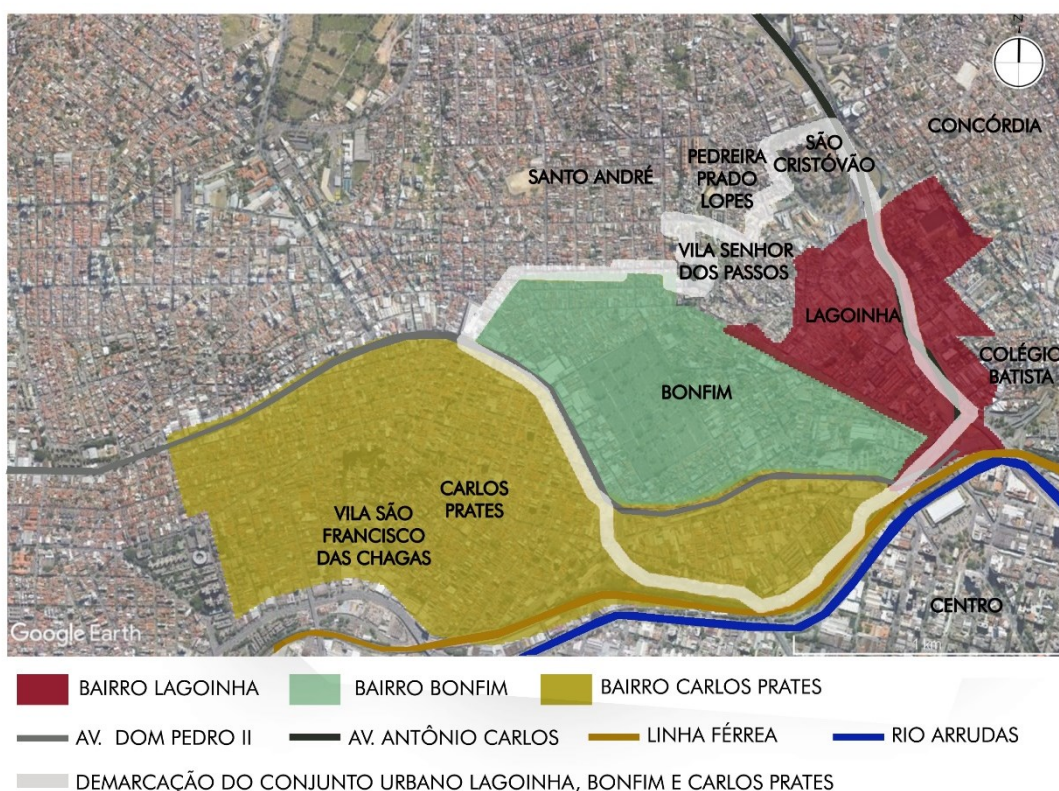
Sendo assim, as intervenções urbanas realizadas na região nas últimas décadas, que contribuíram para a conectividade entre bairros de Belo Horizonte e, no

âmbito metropolitano, entre municípios vizinhos, sacrificaram, por outro lado, tradições, hábitos cotidianos e parte da riqueza cultural, representada pelos valores materiais e imateriais da Lagoinha.

Em relação aos aspectos socioculturais e simbólicos, a Lagoinha, assim como outras regiões suburbanas de Belo Horizonte, teve seu processo de ocupação impulsionado pela vinda da classe operária e de imigrantes em busca de oportunidades de trabalho no processo de construção da capital. Destacam-se entre os imigrantes italianos, sírios, libaneses, portugueses, judeus (SILVEIRA, 2005), que contribuíram para as especificidades do patrimônio edificado da região e para a pluralidade social e riqueza cultural.

Constituída por limites difusos (Figura 24), a região articula os bairros Lagoinha, Bonfim, Carlos Prates, Colégio Batista, Santo André, São Cristóvão, a Vila do Senhor dos Passos e a Pedreira Prado Lopes. A Lagoinha é uma mescla de idiomas, de manifestações culturais, de cores e de credos (QUEIROGA, 2021), que contribuem para a sua vivacidade e unicidade.

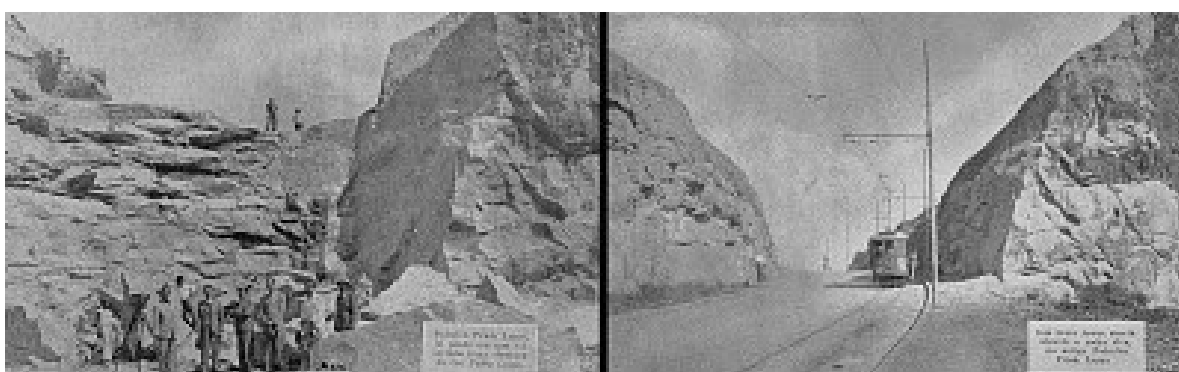
Figura 24- A Região da Lagoinha e os bairros vizinhos



Fonte: Elaborado pela autora. Mapa-base Google Earth, 2021.

Vale ressaltar que a Pedreira Prado Lopes (Figura 25), além de ser considerada o berço do samba em Belo Horizonte, simbolicamente representa uma cultura de resistência, pela invisibilidade da sua história nas tendências de valorização da cidade formal em detrimento à cidade informal. Sua riqueza de apropriações abrangem as práticas religiosas, as manifestações carnavalescas e as tradições ligadas aos times de futebol (BELO HORIZONTE, 2015).

Figura 25- Abertura da Rua Pedro Lessa na Pedreira Prado Lopes, melhorando o acesso a Vila Santo André.



Fonte: Curral Del Rey. APCBH Relatório do Prefeito Juscelino Kubitschek de Oliveira, 1941.

As características que a Lagoinha carrega remontam a nostalgia de seu passado. Reduto da boemia em Belo Horizonte, sobretudo na década de 1950, a região tinha sua porta de entrada, ou o “coração da Lagoinha”, representado pela Praça Vaz de Melo. No seu auge, a praça concentrava uma diversidade de apropriações em função dos comércios que se estabeleciam em seu entorno, pela musicalidade que se fazia ali presente, e, no período noturno, pelas apropriações pelo baixo meretrício, de modo que a prostituição abrangia as ruas Mauá (atual Nossa Senhora de Fátima), Paquequer, Bonfim e Marzagão. Mesmo com a demolição da praça na década de 1980 (Figura 26), os moradores ainda relembram com saudosismo e afetividade os tempos áureos da Lagoinha (SILVEIRA, 2005).

Figura 26 - Remoção dos trilhos na Praça Vaz de Melo e Rua do Ramal



Fonte: Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte- ASCOM, 1963.

A Lagoinha também é simbolicamente associada à tradição dos antiquários, com destaque para a Rua Itapeçerica, considerada o “centro nervoso da Lagoinha” (FREIRE, 2009, p. 89). Nessa rua se concentravam as lojas de móveis usados e restaurados e casas, que constituem raros exemplares do patrimônio da cidade. Além disso, a rua sempre conformou um importante eixo de saída do bairro, articulando o bairro à região norte de BH, sendo inclusive, a via por onde se transportavam as pedras vindas da Pedreira Prado Lopes, no início de construção da capital (QUEIROGA, 2021). A Itapeçerica simbolizou também o local de passagem de procissões e de blocos de carnaval, ou seja, de manifestação da vida cotidiana. Contudo, as constantes demolições realizadas influenciaram na perda de sua vitalidade comercial e da sua ambiência.

De modo geral, o conjunto de casas ainda preservadas na Lagoinha (Figura 27) e seus jardins – com árvores frutíferas, buganvílias e manacás -, associado às peculiaridades do parcelamento da região, com a presença de quintais compartilhados entre residências, atribuem ainda a característica de bairro interiorano e representa, no imaginário coletivo dos seus moradores, um pedaço de território que ainda resiste às transformações impostas pelos interesses de mercado.

Figura 27- Vista da Rua Além Paraíba, na Região da Lagoinha



Fonte: Paola Campos, 2021.

Do ponto de vista cultural, na região manifestam a musicalidade, com forte influência das tradições das escolas de samba da Pedreira Prado Lopes, os diversos credos que mostram a riqueza de crenças e a força do sincretismo religioso, que perpassa pela manifestação dos costumes católicos e nas tradições religiosas de matriz africana, e resistem os estabelecimentos comerciais que simbolizam a profusão cultural e a herança dos imigrantes.

Atualmente, destaca-se na região o incentivo à economia criativa, por meio da promoção de eventos culturais como: o Festival de Arte Urbana – Projeto Cura, realizado em 2019 e o Projeto Casas da Lagoinha; das iniciativas culturais vinculadas ao Projeto Viva a Lagoinha; da retomada das práticas carnavalescas. Tais aspectos serão aprofundados na seção 4.4 deste capítulo, denominada “A economia criativa e as ações culturais na Região da Lagoinha”.

Também inserido no perímetro do Conjunto Urbano em questão, o Bairro Bonfim tem origem a partir da Região da Lagoinha, estando compreendido, em parte, dentro da VI seção suburbana, conforme o Plano concebido por Aarão Reis e sua equipe. É importante mencionar que o bairro abriga o Cemitério Municipal Nosso Senhor do Bonfim, sendo o local considerado adequado pela Comissão Construtora da Nova Capital para a construção deste equipamento, diante dos discursos higienistas que prevaleciam na época. Pode-se dizer que a origem do nome do bairro tem vínculo com o Cemitério do Bonfim (ARQUIVO PÚBLICO DA CIDADE DE BELO

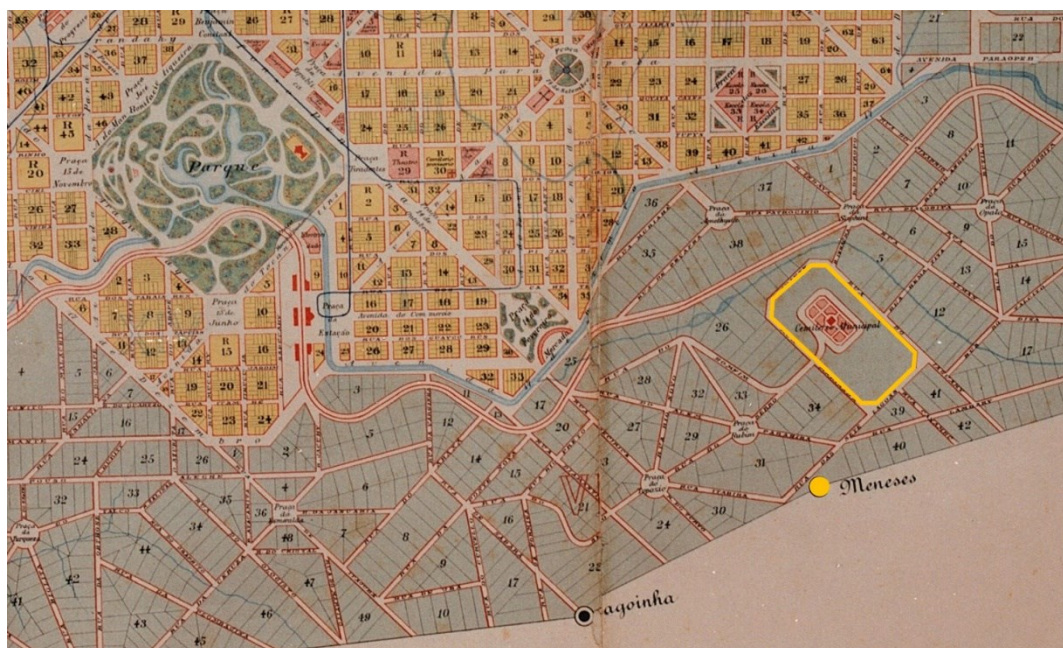
HORIZONTE, 2008), sendo o nome associado também à Rua Bonfim, uma homenagem ao Senhor do Bonfim (QUEIROGA, 2021).

Dentre os motivos que levaram a implantação do cemitério na região, relaciona-se à necessidade de se ter nas proximidades da zona urbana um local apropriado para a realização dos sepultamentos, sem, contudo, interferir no plano de embelezamento da área central (ALMEIDA, 2007).

O terreno com área aproximada de cento e setenta mil e trinta e seis metros quadrados, num local conhecido como “Menezes”, distante seiscentos e cinquenta metros do perímetro urbano foi o ponto escolhido. O lugar era alto e arejado, de solo seco e argiloso - arenoso, tendo em sua proximidade uma pedra o que facilitaria a construção (ALMEIDA, 2007, p.153).

A implantação do Cemitério na região que era conhecida como Menezes (Figura 28) mostrava-se, então, estratégica, diante da facilidade de acesso a partir da área central, das demandas de salubridade necessárias para esse tipo de equipamento e pela proximidade da Pedreira Prado Lopes, de onde eram extraídas as pedras para a construção da capital.

Figura 28- Trecho da Planta geral da Cidade de Minas, em destaque, em amarelo, a quadra com o Cemitério do Bonfim, na região conhecida como Menezes



Fonte: Minas Gerais, 1895. Adaptado pela autora.

Inaugurado em 1897, o Cemitério do Bonfim (Figura 29) foi o primeiro a ser implantado na nova capital e considerado o mais tradicional (ANDRADE; ARROYO, 2012). Constitui um importante marco no bairro, com vista privilegiada, por estar inserido em área de cota altimétrica elevada, além de carregar a importância por concentrar relevante arte sacra e enquanto formador da memória coletiva de seus habitantes.

Figura 29 - Cemitério do Bonfim, com vista da cidade em 1975



Fonte: Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte, 1975. Lista ASCOM.

Pode-se dizer desse modo, que a Região da Lagoinha é emblemática por ao mesmo tempo ser vista no imaginário coletivo como de efervescência cultural e, por outro lado, ser estigmatizada, em função da presença do cemitério, da proximidade com a Vila Senhor dos Passos e com a Pedreira Prado Lopes. Percebe-se em seus aspectos singulares a manifestação da vida “[...] boêmia e da vida noturna, confrontando-se com os mistérios e lendas²³ que envolvem o cemitério que abriga” (ALMEIDA, 2007, p.155).

²³ Dentre as lendas que habitam o imaginário construído sobre o bairro ganha ênfase a lenda da “Loura do Bonfim”, que assombrava a região e era muito mencionada por cronistas da cidade. A partir de relato

Figura 30 - Inserção urbana do Bairro Bonfim



1 CEMITÉRIO DO BONFIM.
RUA BONFIM, 1120. GOOGLE EARTH, 2020.



2 EDIFICAÇÃO NA RUA BONFIM, 280.
GOOGLE EARTH, 2020.



3 PRAÇA DO PEIXE.
BAIRRO BONFIM. GOOGLE EARTH, 2020.



4 PEIXARIAS .
RUA BONFIM. GOOGLE EARTH, 2020.

Elaborado pela autora. Mapa-base Google Earth, 2021.

dos moradores, a lenda refere-se a uma louca que atraía homens que frequentavam bares na região central de Belo Horizonte para o Cemitério do Bonfim, que seria sua morada (ANDRADE; ARROYO, 2012).

Sobre o processo de ocupação do Bonfim (Figura 30)²⁴, a região foi inicialmente planejada subdividida em glebas para abrigar “sítios e chácaras”. Contudo, assim como no Bairro Lagoinha, pelo fato do Bonfim mostrar-se atrativo para ocupação pela população de baixo poder aquisitivo, constituída principalmente por imigrantes, trabalhadores da nova capital e comerciantes, as glebas foram subdivididas, com a predominância de lotes de dimensões e geometria irregulares, que caracterizam o processo espontâneo de ocupação da área (ANDRADE; ARROYO, 2012).

Assim como na Lagoinha, no início da construção da capital, o Bairro Bonfim atraiu a população operária entre os anos de 1895 e 1897, por se situar próximo da zona urbana e pela condição de preços mais acessíveis dos lotes (ANDRADE; ARROYO, 2012).

A Rua do Bonfim foi uma das primeiras a ser ocupada na região, sendo a construção nessa via estimulada pela prefeitura de Belo Horizonte diante das demandas de estabelecimentos comerciais associados ao cemitério, como “marmorarias e florais”, e também à vocação comercial da região, em função das apropriações que ocorriam na Praça Vaz de Melo (QUEIROGA, 2021, p.128).

A região caracteriza-se pela forte presença do uso residencial, com a predominância de edificações de baixa altimetria e com certa homogeneidade, sendo parte delas importantes exemplares do patrimônio de Belo Horizonte. Presenciam-se com maior expressividade no bairro comércios locais relacionados às demandas do cemitério e também peixarias. Essas últimas se instalaram na região por volta da década de 1960, juntamente com uma Fábrica de Gelo que contribuiria para a condição de conservação dos peixes. Já a partir da década de 1970, a região passa a atrair fábricas de estofados e colchões (QUEIROGA, 2021).

Como parte das tradições do bairro, pode-se mencionar a celebração do Dia de Finados, na Igreja do Bonfim, as visitas ao cemitério e a doação de peixes na sexta-feira da Paixão, pelas peixarias do bairro (BERNARDES, 2016). O bairro também

²⁴ Para contextualização do Bonfim foram associadas imagens, com correspondência em mapa, que mostram algumas das características que tornam o bairro singular. Destaca-se, dessa forma, o Cemitério Nosso Senhor do Bonfim, que é um dos marcos no bairro que contribui para sua estigmatização, bem como, influencia nos usos do seu entorno, com a forte presença de floriculturas e marmorarias; o patrimônio cultural, representado por edificações residenciais e comerciais de menor porte, sendo parte delas ainda conservadas, como é o exemplo mostrado em imagem; a tradição do bairro de concentrar peixarias, sendo, inclusive, sua porta de entrada a Praça do Peixe, que se encontra degradada.

apresenta costumes interioranos, sendo recorrente a apropriação de calçadas pelos moradores locais.

Vale mencionar que conforme a Planta Geral da Cidade de Minas, no planejamento da região suburbana foram previstas diversas praças “[...] da Ametista, da Safira, da Opala, do Rubi e do Topázio” (ANDRADE; ARROYO, 2012, p.150) que não foram efetivamente implantadas. Essa carência de espaços de sociabilidade pode ser considerada um dos fatores que prejudicam a ambiência dos bairros que se estabeleceram nessa zona.

Em relação às transformações urbanas presenciadas no bairro, diferente da Lagoinha, que foi diretamente afetada pelas obras viárias em função da importância de conectividade que a Avenida Antônio Carlos desempenha com o Vetor Norte, que resultaram na conformação de vazios ao longo do seu eixo viário, no caso do Bairro Bonfim, nota-se que, por não desempenhar diretamente essa importância de conexão estratégica, suas peculiaridades de paisagem urbana foram preservadas. Além disso, fatores como os limites físicos do bairro já conformados pelo Ribeirão Arrudas, pela linha férrea, pela Pedreira Prado Lopes e Lagoinha, e também o estigma que a região historicamente carrega por abrigar o cemitério e a prostituição (ANDRADE; ARROYO, 2012), tornaram a região menos atrativa para a especulação imobiliária e para a realização de obras de infraestrutura, que poderiam resultar na demolição de edificações em massa, como foi presenciado na Lagoinha.

Contudo, ao mesmo tempo em que essa condição contribuiu para a manutenção da paisagem urbana no Bairro Bonfim, em relação à predominância da baixa altimetria nas edificações que o integram, por outro lado, a ausência de investimentos públicos direcionados à melhoria da infraestrutura urbana para a população local e de incentivos financeiros para a manutenção do seu patrimônio material, contribuíram para a condição de estagnação da área e de precariedade de parte de suas edificações que carregam importância cultural.

Por fim, também integrante do Conjunto Urbano em questão, o Bairro Carlos Prates teve origem a partir da Colônia Carlos Prates, estando inserido entre os vales do Córrego do Pastinho e Ribeirão Arrudas. A origem do nome da colônia é uma homenagem ao Inspetor de Terras e Colonização Carlos Prates, que fundou o projeto

das colônias agrícolas por meio do plano da nova capital (ARQUIVO PÚBLICO DA CIDADE DE BELO HORIZONTE, 2008).

De acordo com o plano concebido pela Comissão Construtora da Nova Capital, as colônias agrícolas deveriam ser destinadas ao abastecimento alimentício da cidade, situando-se externa ao perímetro da zona suburbana. Desse modo, foram previstos, entre os anos de 1898 e 1899, cinco “núcleos coloniais autônomos”, a saber: Córrego da Mata e Carlos Prates (Figura 31), implantados primeiramente, em 1898, e, posteriormente, em 1899, os núcleos Bias Fortes, Adalberto Ferraz e Afonso Pena (AGUIAR, 2006).

Figura 31- Ex-colônia agrícola Carlos Prates em 1920



Fonte: Atlas Histórico. Fundação João Pinheiro, 1997. Adaptado pela autora.

No traçado dos núcleos coloniais, suas divisas eram conformadas por limites físicos como estradas, caminhos e cursos d'água, predominando em sua concepção original lotes estreitos, de 40 a 50 metros de testada, com grande profundidade, em torno de 400 a 500 metros. Essa profundidade era justificada pela necessidade de

área para cultivo agrícola. Vale ressaltar que não houve a definição de espaços de convívio no traçado original, como praças, o que se difere das diretrizes adotadas para as outras zonas (AGUIAR, 2006).

No caso específico da Colônia Carlos Prates, pelo fato de incorporar parte “[...] dos vales dos córregos do Pastinho e do Pinto e a porção do vale do ribeirão Arrudas”, (AGUIAR, 2006, p.268) apresentava traçado mais complexo. Essa colônia foi uma das que mais prosperou, sendo expressiva a presença de imigrantes no seu processo de ocupação.

Ressalta-se que, no ano de 1911, quatro das cinco colônias criadas foram emancipadas pelo governo, dentre elas o núcleo colonial Carlos Prates e, em 1912, foram incorporadas a zona suburbana. Neste caso, a colônia agrícola Carlos Prates deu origem aos bairros Carlos Prates, Prado e parte dos bairros Bonfim e Pedro II (AGUIAR, 2006).

Já a partir de 1920, a influência do mercado imobiliário e a expressiva demanda por lotes a preços acessíveis “[...] por operários, funcionários de baixo escalão e pequenos comerciantes” contribuíram para a transformação de lotes rurais de grandes dimensões em lotes menores, de características urbanas” (ANDRADE. ARROYO, 2012, p.196). Tais condições influenciaram no adensamento populacional da área, mesmo sendo verificada a carência de infraestrutura na região.

Os loteamentos que foram aprovados no Bairro Carlos Prates durante os anos de 1924 e 1931, período de grande atuação das companhias imobiliárias no loteamento de terrenos que integravam as antigas colônias agrícolas, consolidaram os principais da região no contexto atual (MARTINS, 2009). Assim, pode-se dizer que a condição atual de ocupação do bairro pelas camadas médias da população decorreu do processo de subdivisão dos antigos lotes coloniais e dos interesses dos construtores na localidade, em função do baixo preço dos terrenos e facilidade de acesso.

Neste aspecto, os descendentes dos colonos italianos, portugueses, franceses, alemães e dos brasileiros influenciaram no processo de parcelamento e venda de lotes na região e para a transformação da paisagem urbana:

A venda e divisão de lotes modificaram progressivamente a organização espacial no território do antigo núcleo colonial, dando lugar a pequenos lotes de características urbanas, proliferando a construção de casas e barracões, além do surgimento de ruas e quarteirões, que conformam muitas das características atuais do ponto de vista espacial do bairro Carlos Prates (ANDRADE; ARROYO, 2012, p.196).

Ainda sobre o histórico de desenvolvimento da região, a abertura da Avenida Pedro II, em 1935, e a implantação da linha de bondes na região, impulsionaram seu processo de ocupação. É importante mencionar também que a Rua Padre Eustáquio (Figura 32), que era denominada de Rua Contagem e que percorre a extensão do Bairro Carlos Prates, constituía um dos principais eixos de ligação com o Município de Contagem. Desse modo, com a implantação da Cidade Industrial Coronel Juventino Dias na década de 1950, a importância da via estimulou a implantação de estabelecimentos comerciais e industriais (ARQUIVO PÚBLICO DA CIDADE DE BELO HORIZONTE, 2008), sendo essa ocupação motivada também pela consolidação do Vetor Oeste da Região Metropolitana de Belo Horizonte como atrativo para a mão-de-obra operária, que tinha interesse em trabalhar nas fábricas da região (SOUZA, 2008).

Figura 32- Rua Padre Eustáquio em 1972



Fonte: Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte, 1972.

Assim, na região foi frequente a ocupação por “[...] operários, funcionários públicos de baixo escalão e pequenos comerciantes” em função da sua localização estratégica e pelo valor reduzido dos terrenos (ANDRADE; ARROYO, 2012, p. 196). Contudo, o Bairro Carlos Prates era marcado pela falta de investimentos públicos e equipamentos coletivos, que refletiam o descaso da administração pública com as regiões suburbanas.

Sobre as características culturais do bairro (Figura 33)²⁵, ganham ênfase suas tradições religiosas, que se vinculam à presença na região, na década de 1920, de missionários holandeses. Destacam-se no bairro a existência de paróquias e colégios edificadas como influência dos missionários. Como uma das igrejas expressivas no bairro pode-se mencionar a São Francisco das Chagas (ANDRADE; ARROYO, 2012).

Assim, de um modo geral, verifica-se que os bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates compartilham características quanto às condições históricas de ocupação. Presencia-se a predominância de edificações de baixa altimetria, do uso residencial, costumes interioranos de apropriações da calçada em frente às residências e dos espaços públicos para lazer e socialização. Nesse sentido, a rua é muitas vezes vista como extensão da moradia. Além disso, a fama boemia e as tradições musicais na Lagoinha e adjacências contribuem para a riqueza imaterial dessa região.

As intervenções viárias que foram realizadas na Região da Lagoinha, como exemplos significativos, a implantação do Complexo Viário da Lagoinha e do Elevado Castelo Branco, canalização de córregos para abertura de vias, duplicação dos corredores viários prioritários representados pelas avenidas Antônio Carlos e Pedro II, interferiram na paisagem urbana dos bairros em estudo, contribuindo para a intensificação do processo de degradação de suas edificações de relevância histórica e para a conformação de áreas residuais próximas a essas obras públicas. Os bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, apesar de resistirem às dinâmicas do mercado,

²⁵ Para contextualização do Bairro Carlos Prates foram inseridas algumas imagens representativas da região, com a sua correspondência em mapa, com ênfase para a seus aspectos culturais e relacionadas com a paisagem urbana. Assim, um dos marcos no bairro é representado pela Paróquia e Praça São Francisco das Chagas, que refletem a influência das tradições religiosas ao longo do histórico de ocupação da área; a Praça Pisa no Fulô, que é considerada um dos mirantes do Conjunto Urbano, sendo de interesse de conservação por parte do Conselho Deliberativo de Patrimônio; as edificações de expressivo valor cultural, sendo parte delas pouco conservadas; a Vila São Francisco das Chagas, que mostra a diversidade social do bairro.

necessitam de ações emergentes para manutenção dos valores culturais existentes e recuperação das suas ambiências.

Figura 33 - Inserção urbana do Bairro Carlos Prates



Elaborado pela autora. Mapa-base Google Earth, 2021.

Além de compartilharem características quanto aos processos de desenvolvimento, os bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, também apresentam

coesão em relação aos aspectos morfológicos. Cabe, dessa forma, em sequência, entender como a legislação urbana municipal influencia na manutenção das características da paisagem urbana no perímetro que integra o Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

4.2 As Leis de Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte e os parâmetros urbanísticos que incidem no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates

Sobre o histórico da legislação de uso e ocupação do solo relacionado com o perímetro do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, ainda que as diversas alterações das leis municipais de Belo Horizonte tenham modificado os parâmetros urbanísticos nessa região, presencia-se, de um modo geral, a definição de parâmetros urbanísticos mais restritivos que contribuíram para a manutenção, em parte, da paisagem urbana e dos limites de altimetria na região.

A partir de uma análise sobre as leis de uso e ocupação do solo na região em questão, considerando primeiramente a Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1976 (Lei nº 2662/ 1976), pode-se dizer que havia o interesse de se concentrar os comércios e serviços nos principais eixos viários, em conformidade com a estrutura radio concêntrica de Belo Horizonte (MARTINS, 2009), por meio de uma proposta de zoneamento mais rígida e funcionalista.

No bairro Lagoinha, a partir da Lei nº 2662/ 1976, as áreas adjacentes à Avenida Antônio Carlos passaram a ser classificadas como Zona Comercial 3 (ZC3), enquanto a porção inserida entre as ruas Itapeçerica e Além Paraíba passaram a ser classificadas como Zona Comercial 1 (ZC1). No Bairro Bonfim, a partir da referida lei, a maior porção do bairro foi classificada como Zona Residencial 4 (ZR4), o eixo representado pela Rua Bonfim como Zona Comercial 1 (ZC1) e o cemitério como Setor Especial 2 (SE2).

Já no Bairro Carlos Prates, foram definidos com a Lei nº 2662/ 1976 três modelos de zoneamento, considerando as especificidades de cada porção do bairro, a saber: Zona Comercial 3 (ZC3), que contemplava como modelos de assentamentos o uso residencial multifamiliar e uso misto, admitindo comércio atacadista; Zona Comercial 1 (ZC1), que além de ser voltada ao uso residencial multifamiliar, deveria

abrigar o uso misto, com foco no “comércio de bairro e indústria de pequeno porte” (MOL, 2004, p.51); e a Zona Residencial 4 (ZR4), que possibilitava como usos o residencial unifamiliar e multifamiliar, uso institucional, comércio e serviço local, e admitia também o “uso multifamiliar vertical” (MOL, 2004, p.50). Desse modo, o Carlos Prates desenvolveu-se inicialmente a partir dos parâmetros urbanísticos atrelados a essas três zonas:

ZC3 nos corredores considerados arteriais (Avenidas Pedro II, Nossa Senhora de Fátima, Teresa Cristina e proximidades da Praça do Vaticano); ZC1 nas coletoras principais (Ruas Três Pontas, Santa Quitéria e algumas franjas internas próximas à Avenida Pedro II); ZR4 para o restante do bairro (MARTINS, 2009, p. 13).

Contudo, ainda que fossem definidos parâmetros urbanísticos mais permissivos nas áreas adjacentes aos corredores viários prioritários, classificadas como Zona Comercial 3 (ZC3), nesse período foram poucas as transformações verificadas no bairro, apesar de já se presenciarem os interesses do mercado imobiliário na região.

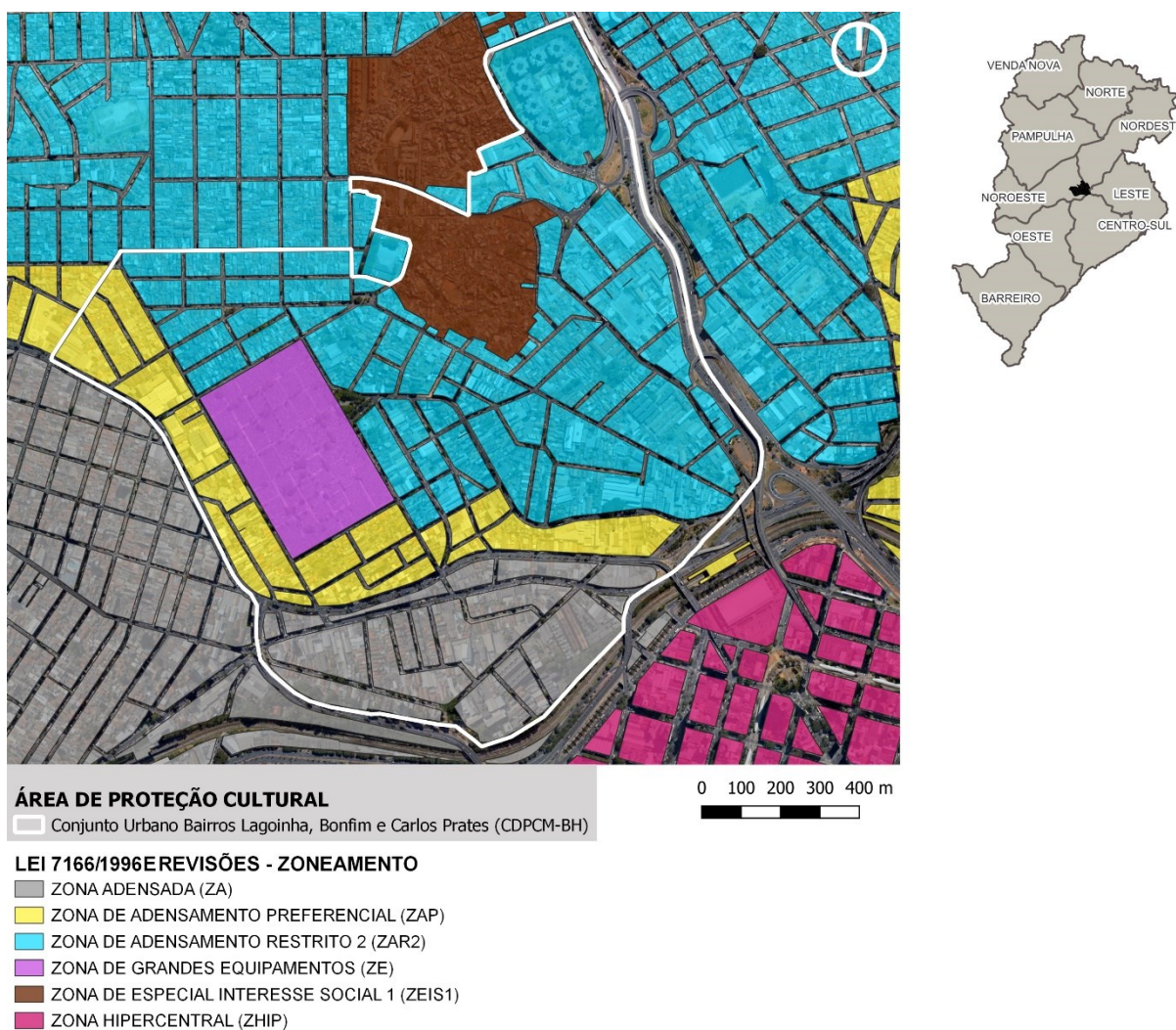
Com a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 1985 (Lei nº 4034/ 1985), também não se presenciou alteração significativa nos critérios de zoneamento e na paisagem urbana dos bairros, sendo verificada a continuidade nesse zoneamento e, como impactos decorrentes, a predominância de comércio local, uso residencial e misto, com edificações de baixa altimetria:

ZC1: induz ao uso residencial com cinco pavimentos, ou ao uso comercial com dois pavimentos ou ao uso misto; [...]

ZC3: induz ao uso residencial verticalizado ou ao uso comercial e de serviços verticalizado (LEMOS, 1996, p.123).

Já a partir da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Belo Horizonte de 1996 (Lei nº 7.166, 1996), a Região da Lagoinha passou a ser classificada em duas zonas (Figuras 34 e 35): a Zona de Especial Interesse Social (ZEIS-1) que abrange a Vila Senhor dos Passos e a Pedreira Prado Lopes; e a Zona de Adensamento Restrito (ZAR 2), que abrange o Bairro Lagoinha e seus bairros vizinhos.

Figura 34 - Lei 7166/1996/revisão Lei n.º 9.959/2010 e o zoneamento no perímetro correspondente ao Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates



Elaborado pela autora. Mapa-base BHmap PBH, 2022.

Figura 35 - Coeficientes de aproveitamento conforme zoneamento - Lei 7166/1996 e revisão 9959/2010

PARÂMETROS URBANÍSTICOS (LEI 7166/1996 E REVISÃO LEI 9.959/2010)– ANEXO V– COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO BÁSICO E MÁXIMO		
Zoneamento	Coefficiente básico	Coefficiente máximo
Zona Adensada (ZA)	1,4	1,8
Zona de Adensamento Preferencial (ZAP)	1,5	2
Zona de Adensamento Restrito 2 (ZAR-2)	1	1,3
Zona de Grandes Equipamentos (ZE)	Cf. §7º do art. 45	8
Zona de Especial Interesse Social 1 (ZEIS-1)	Sujeitos à legislação específica	
Zona Hipercentral (ZHIP)	2,7	3,4

§ 7º do art. 45- O valor do Coeficiente de Aproveitamento Básico aplicável ao terreno situado na ZE é o da tabela do Anexo VI-A desta Lei ou o do zoneamento de maior extensão limítrofe. (Redação acrescida pela Lei nº 9959/2010).

Elaborado pela autora a partir da Lei 7166/1996 e revisão 9959/2010.

De acordo com a referida lei, a Zona de Especial Interesse Social caracterizava áreas já consolidadas pela condição de ocupação espontânea, que eram de interesse do Poder Executivo para condução de ações de regularização fundiária, urbanística e jurídica (ZEIS-1).

Já as Zonas de Adensamento Restrito (ZAR -2), eram aquelas em que a precariedade das condições de infraestrutura, referentes às peculiaridades da topografia e a saturação das articulações viárias, demandavam estratégias de controle de adensamento.

Ainda, a partir dos critérios estabelecidos no zoneamento ZAR-2 (Figuras 34 e 35), a partir da revisão da Lei 7165/1996 por meio da Lei 9959/2010²⁶, foi definido como coeficiente²⁷ básico da região o fator de 1 e coeficiente máximo o fator de 1,3. Desse modo, entende-se como interesse da política urbana nesse período a baixa exploração do potencial construtivo na região, que contribui para a conservação da paisagem urbana, com a predominância de edificações de baixa altimetria.

No caso do Bairro Bonfim, a região foi classificada a partir da Lei 7165/1996 e sua revisão em 2010 (Figuras 34 e 35) preponderantemente como Zona de Adensamento Restrito – 2 (ZAR -2), o que se relaciona ao interesse de maior controle de adensamento da área em função das condições de saturação de sua infraestrutura. Já a porção adjacente a Avenida Dom Pedro II foi classificada como Zona de Adensamento Preferencial, onde as condições topográficas e de infraestrutura mostram-se mais favoráveis ao adensamento. A área que abrange o cemitério do Bonfim foi classificada como Zona de Grandes Equipamentos (ZE).

Pode-se inferir que pelo fato do Bairro Bonfim estar em sua maior porção inserido na zona que era classificada como de Adensamento Restrito – 2, admitindo coeficiente de aproveitamento mais baixo, tornou-se pouco atrativo ao mercado imobiliário, assim como a Lagoinha.

²⁶ A partir da Lei 9959/2010, que altera a Lei n° 7.165, de 27 de agosto de 1996 e a Lei n° 7.166, de 27 de agosto de 1996, entre outras providências, foi incluído o Anexo V, que trata dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo conforme zoneamento estabelecido (Art. 171, V).

²⁷ O coeficiente de aproveitamento corresponde à um valor que, multiplicado pela área do terreno, indica o potencial construtivo máximo que se pode alcançar de forma gratuita, no caso quando se trata do coeficiente de aproveitamento básico, ou onerosamente, quando se trata do coeficiente de aproveitamento máximo.

Já o Bairro Carlos Prates, com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo de 1996 (Figuras 34 e 35), passou a ser classificado em dois zoneamentos Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1) e Zona de Adensamento Preferencial (ZAP). Como já mencionado, nas áreas que eram classificadas como de Adensamento Preferencial era admitido maior coeficiente de aproveitamento devido às condições de infraestrutura urbana favoráveis. Já a Zona Especial de Interesse Social 1, que abrange a Vila São Francisco das Chagas, caracteriza-se como ocupação espontânea e de interesse do Poder Executivo para obras de regularização fundiária, urbanística e jurídica (ZEIS-1).

No caso das áreas delimitadas como Zona de Adensamento Preferencial (ZAP), a maior permissividade dos parâmetros urbanísticos, associado às tendências de verticalização do período e os investimentos realizados em melhoria de infraestrutura urbana da região, impulsionaram o processo de adensamento e verticalização de parte do bairro (MARTINS, 2009).

Contudo, com a revisão da lei em 2010 (Lei 9959/2010), a área passou a ser classificada como Zona Adensada (ZA). A posterior classificação da região como Zona Adensada vincula-se às condições de saturação da infraestrutura e por constituir ocupação já consolidada, sendo necessário o controle de adensamento diante dos interesses do mercado imobiliário (MOL, 2004).

Dentre as obras estruturantes conduzidas na região nas décadas de 1970 e 1980, destacam-se: a implantação do Elevado Castelo Branco, canalização de córregos do Pastinho, do Tejuco, e dos córregos sob as avenidas Pedro II e Nossa Senhora de Fátima (MARTINS, 2009). Essas intervenções atraíram visibilidade ao bairro pelos empreendedores imobiliários, sobretudo pela maior facilidade de acesso com a construção do Elevado.

Contudo, tais intervenções (Figura 36) também resultaram em alterações significativas na ambiência do bairro, induzindo sua degradação. Desse modo, se essas intervenções, em um momento inicial, foram consideradas atrativas para o mercado imobiliário, posteriormente passaram a repelir esses investimentos com o aumento do fluxo de veículos na região e, conseqüentemente, a poluição visual e sonora (ANDRADE; ARROYO, 2012).

Figura 36- Obras no Viaduto Carlos Prates



Fonte: Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte, 1970.

Desse modo, pode-se inferir que a definição de parâmetros urbanísticos mais restritivos em parte significativa do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates levaram à manutenção parcial das edificações históricas e comércios locais, bem como, das visadas existentes, sobretudo para a Serra do Curral, pela baixa altimetria. Essas medidas foram importantes para a conservação do patrimônio histórico e cultural da região, ao mesmo tempo em que contribuíram para a valorização da sua paisagem urbana.

Com a alteração mais recente do Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019), a maior porção do Bairro Lagoinha (Figuras 37 e 38) passa a ser classificada como de Ocupação Moderada 2 (OM-2), permanecendo as restrições de ocupação em função das condições de saturação da sua infraestrutura e por configurar conjunto urbano com expressivos valores cultural e simbólico. Com a nova lei fica definido o coeficiente básico de 1 e o coeficiente máximo de 1,3 para a região, o que reforça o interesse de conservação da paisagem urbana. Já a porção do bairro

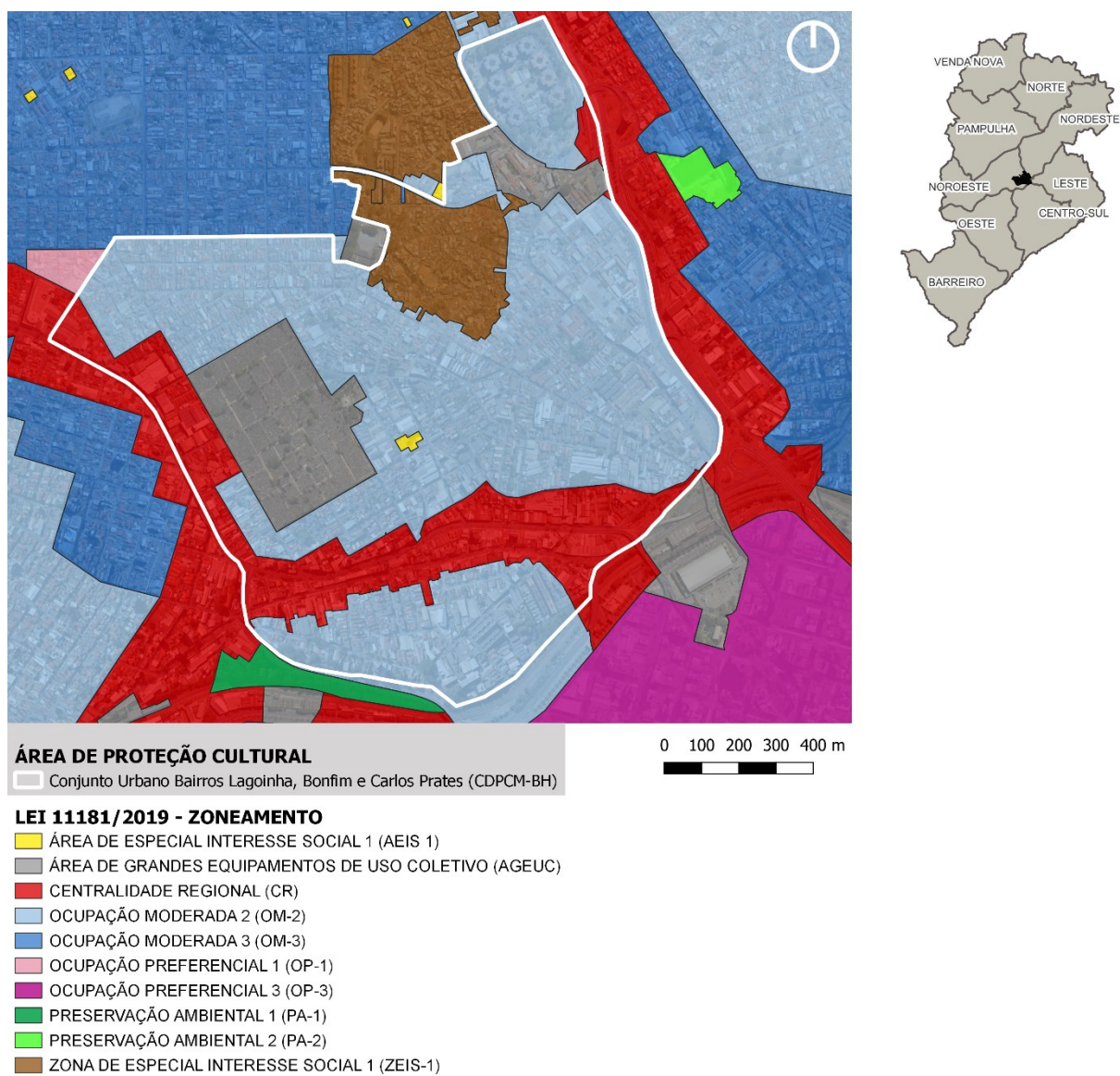
fragmentada à Leste pela Avenida Antônio Carlos passa a ser classificada como Ocupação Moderada 3, admitindo coeficiente máximo de 1,5.

Ainda, com o Plano Diretor (Lei nº 11181/2019), a Vila Senhor dos Passos e a Pedreira Prado Lopes permanecem com a classificação de ZEIS-1. Já as áreas adjacentes à Avenida Antônio Carlos passam a ser classificadas como Centralidade Regional, admitindo coeficiente máximo de centralidade de 5²⁸ (Figuras 37 e 38).

Já no caso do Bairro Bonfim, a maior porção do bairro passa a ser classificada como Zona de Ocupação Moderada 2 (Figuras 37 e 38), o que mostra o interesse de conservação da paisagem urbana por parte do poder público, enquanto que a área adjacente à Avenida Pedro II passa a ser classificada como Centralidade Regional, admitindo maior adensamento a partir do coeficiente de centralidade de 5. No caso do cemitério, é atribuída a classificação de Área de Grandes Equipamentos de Uso Coletivo (AGEUCs), que corresponde a áreas destinadas a abrigar atividades não residenciais.

²⁸ Com o Plano Diretor (Lei nº 11181/2019), no caso de áreas definidas pelo zoneamento como centralidades local ou regional, o coeficiente de aproveitamento máximo é substituído pelo coeficiente de aproveitamento de centralidade, por constituírem regiões polarizadoras em que há o maior interesse do poder público em adensamento, em função da infraestrutura urbana existente. Assim como no coeficiente de aproveitamento máximo, em que o potencial construtivo deve ser alcançado de forma onerosa, no caso do coeficiente de aproveitamento de centralidade, seu uso é efetivado pela aquisição de potencial construtivo adicional (BELO HORIZONTE, 2019a).

Figura 37 - Proposta de zoneamento a partir do Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019) no perímetro correspondente ao Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates



Elaborado pela autora. Mapa-base BHmap PBH, 2022.

Figura 38 - Parâmetros urbanísticos conforme zoneamento - Lei 1181/2019

PARÂMETROS URBANÍSTICOS (LEI 1181/2019)– ANEXO XII– PARÂMETROS URBANÍSTICOS					
Zoneamento	CAmin	CAbas	CAMax	CAcent	Observações
PA-1	Não se aplica	0,05/0,3	0,3	0,3	1. O CAbas igual a 0,3 é válido apenas para terrenos de propriedade privada; 2. A superação do CAbas em terrenos públicos é condicionada à anuência prévia do órgão municipal responsável pela política de meio ambiente, sendo admitida apenas na implantação de edificações e instalações previstas no §3º do art. 176.
PA-2	Não se aplica	0,5	0,8	0,8	
OM-2	0,2	1,0	1,3	1,6	
OM-3	0,3	1,0	1,5	2,0	
OP-1	0,3	1,0	2,0	2,4	
OP-3	0,5	1,0	5,0	Não se aplica	
Centralidade Regional	0,5	1,0	Não se aplica	5,0	
Ageuc	0,3	1,0	4,0	4,0	A aplicação do coeficiente de aproveitamento deve obedecer ao art. 110.
Zeis-1 e Zeis-2	Não se aplica	1,0	Não se aplica	Não se aplica	O plano global específico – PGE poderá alterar sem restrição todos os parâmetros urbanísticos desta tabela, exceto CAMax e CAcent, os quais ficam limitados a 2,8.
Aeis-1	0,5	1,7 (área bruta)	2,5 (área bruta)	2,8 (área bruta)	Para superar o CAMax até o CAcent, 10 a 15% da área construída do empreendimento de interesse social deve ser destinado ao uso não residencial voltado para o logradouro público, com fachada ativa.

Elaborado pela autora a partir da Lei 1181/2019.

Pode-se dizer que essas diferentes diretrizes adotadas no âmbito do planejamento urbano nos bairros Lagoinha e Bonfim refletem uma preocupação do poder público em garantir a manutenção da importância histórica e cultural nas áreas que concentram patrimônio expressivo e, por outro lado, promover o adensamento dos eixos prioritários representados pelas avenidas Antônio Carlos e Pedro II, diante da importância que desempenham no dinamismo econômico da região.

No caso específico do Bairro Carlos Prates, como diretrizes mais recentes (Figuras 37 e 38) preconizadas para a área, com o Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019) passam a ser classificadas como Centralidade Regional as porções do bairro adjacentes aos eixos viários prioritários, representados pelas

avenidas Dom Pedro II, Nossa Senhora de Fátima e Teresa Cristina devido ao interesse de adensamento, enquanto que as outras áreas ficaram com classificação limitada a Ocupação Moderada 2 e Ocupação Moderada 3.

Desse modo, nas áreas classificadas como Centralidade Regional, são definidos parâmetros urbanísticos mais permissivos, diante do interesse em se promover maior adensamento populacional e construtivo e induzir a concentração de atividades econômicas devido às condições de infraestrutura favoráveis. Já as áreas de Ocupação Moderada são aquelas em que há o interesse de controle de adensamento pelas condições de saturação de infraestrutura e de acessibilidade, além do interesse de manutenção da paisagem urbana em função da relevância cultural (BELO HORIZONTE, 2019a).

Ressalta-se que no Bairro Carlos Prates, assim como a Lagoinha e Bonfim, presencia-se ainda a conformação de ambiência mais próxima das características históricas de início da construção da capital, sobretudo na porção adjacente à Avenida Dom Pedro II, limitada à Alameda Vereador Geraldo Silva de Oliveira, próximo à linha férrea. Nessa porção, que compreende um dos limites do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, verifica-se uma coesão nas características dos bairros Bonfim e Carlos Prates, em função da presença mais intensa de comércios de serviços, com edificações de baixa altimetria próximo à Avenida Dom Pedro II e pelas especificidades de interação entre os moradores. Já na porção mais à norte do Conjunto Urbano, verifica-se coesão das características entre os bairros Bonfim e Lagoinha, sobretudo pelas condições similares das ambiências nas ruas Bonfim, Além Paraíba e Itapecerica (BICALHO, 2016).

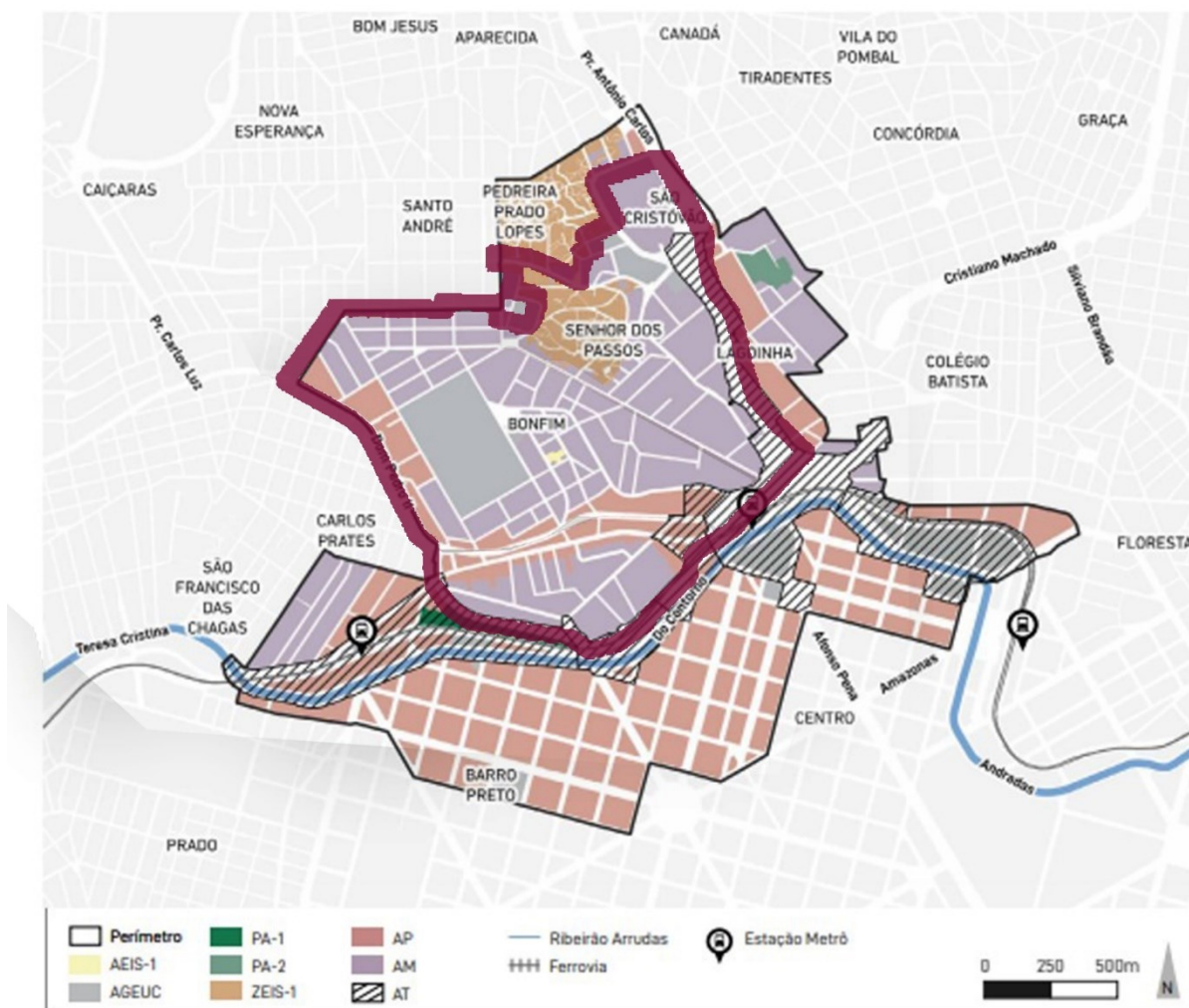
Como já mencionado, essas diretrizes de ocupação mais restritivas do Plano Diretor de BH (Lei nº 11181/2019) se contrapõem as diretrizes de ocupação mais permissivas definidas a partir dos critérios de sobrezoneamento com a Operação Antônio Carlos /Pedro I Leste-Oeste e seus desdobramentos com a Operação Centro-Lagoinha, dificultando a manutenção dos interesses de preservação do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

Vale destacar que, com o plano da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos /Pedro I Leste-Oeste e seus desdobramentos com a Operação Urbana Centro-Lagoinha, há o interesse de flexibilização desses parâmetros urbanísticos por meio

da proposta de um sobrezoneamento, que resultaria na possibilidade de alcance de maior potencial construtivo nessa região em função do interesse mercadológico da área de se promover o adensamento dos eixos viários prioritários de Belo Horizonte, no caso específico da região representado pelas avenidas Antônio Carlos e Pedro II.

Em linhas gerais, com a proposta da Operação Urbana (Figura 39) passa a ser definido um sobrezoneamento para a região, com a atribuição de novas classificações, a saber: as Áreas de Transformação (ATs), com maior interesse de adensamento por constituírem centralidades regionais (admite-se o coeficiente máximo de 8) que abrange, nesse caso, as áreas adjacentes à Avenida Antônio Carlos e Pedro II; as Áreas de Adensamento Preferencial (AP) que também são de interesse de maior adensamento devido às condições de infraestrutura existentes (admite-se o coeficiente máximo de 6), nesse caso compreende os terrenos adjacentes à Rua Bonfim, no Bairro Bonfim e à Rua Diamantina, na Lagoinha; e as Áreas de Adensamento Moderado, que abrangem as áreas com maior relevância histórica e tradicional da região da Lagoinha. Apesar destas últimas serem classificadas como áreas de ocupação mais controlada, ainda admite-se maior potencial construtivo, quando comparado ao que é definido pelo Plano Diretor (admite-se o coeficiente máximo de 2,5).

Figura 39 - Sobrezoneamento proposto para a Região da Lagoinha por meio da Operação Centro-Lagoinha



Zoneamento

Área de Transformação (AT)

Área de Adensamento Preferencial (AP)

Área de Adensamento Moderado (AM)

Zona de Preservação Ambiental 1 (PA-1)

Zona de Preservação Ambiental 2 (PA-2)

Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS - 1)

Área Especial de Interesse Social 1 (AEIS-1)

Área de Grandes Equipamentos de Uso Coletivo (Ageuc)

Limite do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates (2016)

Limite da Operação Urbana Centro-Lagoinha (2021)

Fonte: Belo Horizonte. Plano de Qualificação Urbanística Centro-Lagoinha, 2021. Adaptado pela autora.

Assim, pode-se dizer que diante da possibilidade de aumento do potencial construtivo nas áreas demarcadas pelo zoneamento proposto como de Adensamento Moderado, Adensamento Preferencial e Áreas de Transformação, especula-se que

esses parâmetros urbanísticos poderão resultar em alteração significativa da paisagem urbana e na perda da coesão do Conjunto Urbano em relação aos aspectos morfológicos, diante da possibilidade de alcance do potencial construtivo máximo nas áreas que caracterizam centralidades (BELO HORIZONTE, 2021a).

Tal situação caracteriza um conflito no âmbito do planejamento urbano existente na região delimitada pelo Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates tendo em vista que os parâmetros urbanísticos mais restritivos, estabelecidos a partir das diretrizes de uso e ocupação do solo já mencionadas, se contrapõem aos interesses de adensamento da área, a partir da definição de parâmetros urbanísticos mais permissivos com a proposta da operação urbana Centro-Lagoinha. Tais aspectos serão aprofundados no Capítulo 5 da tese “As diretrizes de política urbana e as dinâmicas do mercado imobiliário na Região da Lagoinha”.

Para além das diretrizes de política urbana associadas ao uso e ocupação do solo de Belo Horizonte, a região em estudo também é classificada como área de diretrizes especiais da Região da Lagoinha em função das suas particularidades de consolidação e relevância cultural. Desse modo, serão analisadas, em sequência, as diretrizes relacionadas com esse sobrezoneamento.

4.3 A Área de Diretrizes Especiais da Região da Lagoinha

A Área de Diretrizes Especiais (ADE) da Lagoinha²⁹ foi inicialmente relacionada na política urbana a partir da sua incorporação a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Belo Horizonte de 1996 (Lei nº 7.166/1996). Instituída como um sobrezoneamento, a ADE possibilita a definição de parâmetros urbanísticos iguais ou mais restritivos em áreas que apresentam especificidades socioculturais, ambientais e paisagísticas, demandando critérios especiais para garantia da sua proteção. Assim, existe esse interesse em se resguardar, pela definição de uma mancha maior de proteção, a paisagem urbana inserida dentro dos limites da ADE. Diferente da instituição dos Conjuntos Urbanos, que determinam diretrizes voltadas à proteção do

²⁹ A ADE foi inicialmente denominada de ADE da Lagoinha e, a partir da IV Conferência de Política Urbana, passou a ser denominada de ADE da Região da Lagoinha, incorporando em seu perímetro o Bairro Bonfim.

patrimônio existente por meio da identificação dos bens tombados, passíveis de tombamento e de interesse de registro documental, no caso da ADE, configura um sobrezoneamento que instituí diretrizes mais restritivas do que o zoneamento já estabelecido a partir da Lei de Uso e Ocupação do Solo do município, prevendo parâmetros urbanísticos que possibilitam controle de altimetria, de permeabilidade do solo e de usos, conforme especificidades locais.

Em se tratando da ADE da Lagoinha, foram apresentadas como diretrizes, a partir da Lei nº 7.166/1996, o interesse “I - à proteção do patrimônio cultural e da paisagem urbana; II - à revitalização de áreas degradadas ou estagnadas; III - ao incremento ao desenvolvimento econômico. Já a partir da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 9.959/2010), a revisão do inciso II - à requalificação de áreas degradadas ou estagnadas, mostra um maior cuidado em relação ao uso do termo requalificação ao invés de revitalização, visto que o termo revitalização acaba configurando um conceito emblemático, ancorado nos princípios do planejamento estratégico, que pressupõe dar vida à um lugar, o que ignora a realidade sociocultural e econômica já existente. Por outro lado, o termo requalificação busca, conceitualmente, incorporar nas estratégias de intervenção a população residente e as atividades socioculturais e econômicas já existentes, promovendo a recuperação da qualidade do ambiente urbano.

Também, a partir das diretrizes da referida lei (Lei nº 7.166/1996) foi relacionado o interesse de manutenção das condições de ocupação já existentes na região, com as demandas de permanência do uso residencial, das atividades comerciais e o estímulo as novas vocações econômicas. Em relação ao interesse de preservação cultural da área, é mencionada como diretriz o incentivo aos processos de inventários e tombamentos de imóveis de relevância histórica e a possibilidade do uso do instrumento de operação urbana para recuperação de áreas degradadas ou subutilizadas. Tais diretrizes se articulam com a instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates e com a proposta da Operação Centro-Lagoinha, visto o interesse de se promover a conservação do patrimônio existente (Figura 40), que se encontra significativamente degradado e, em contraponto, de se induzir o processo de renovação urbana nas áreas subutilizadas ou residuais da Lagoinha.

Dessa forma, novamente manifestam-se conflitos urbanos na região pela relação dialética existente entre a valorização da importância histórica e cultural da

área, por meio de um sobrezoneamento que define parâmetros urbanísticos ainda mais restritivos que a legislação vigente, que é o caso do uso do instrumento de ADE, além de diretrizes voltadas a conservação de seu patrimônio material; em contraposição à expectativa de renovação de áreas degradadas pelo poder público, para torná-las mais atrativas aos interesses de mercado. Apesar de existirem áreas subutilizadas ou residuais na Região da Lagoinha, pensar no adensamento da área sem promover melhoria de qualidade de vida para a população residente, além de ser contrário aos interesses de conservação expressos nas diretrizes de uso e ocupação do solo e a ADE da Região da Lagoinha, pode resultar em efeitos catastróficos nessa região, que já sofreu muito com intervenções públicas que comprometeram a qualidade de ambiência urbana na escala local. Assim, esse interesse de adensamento deve envolver um olhar cuidadoso da política urbana municipal para as demandas da população residente relacionadas com a melhoria da infraestrutura e ambiência dos espaços públicos, das condições de mobilidade e de acessibilidade.

Figura 40 – Edificações de importância patrimonial na Rua Além Paraíba



Fonte: Fotógrafa Paola Campos, 2021. Montagem da autora.

Vale destacar que, inicialmente, a ADE da Lagoinha (Figuras 41 e 42) apresentava como limites incorporados em seu perímetro na porção Leste, a Avenida Antônio Carlos, na porção Norte, o Conjunto IAPI e a Vila Senhor dos Passos, e em relação ao Bairro Bonfim, tinha como limites, na porção sul, a Avenida Pedro II e, na porção oeste, a Rua Mariana, não incluindo as áreas que compreendem o Cemitério do Bonfim e a Pedreira Prado Lopes.

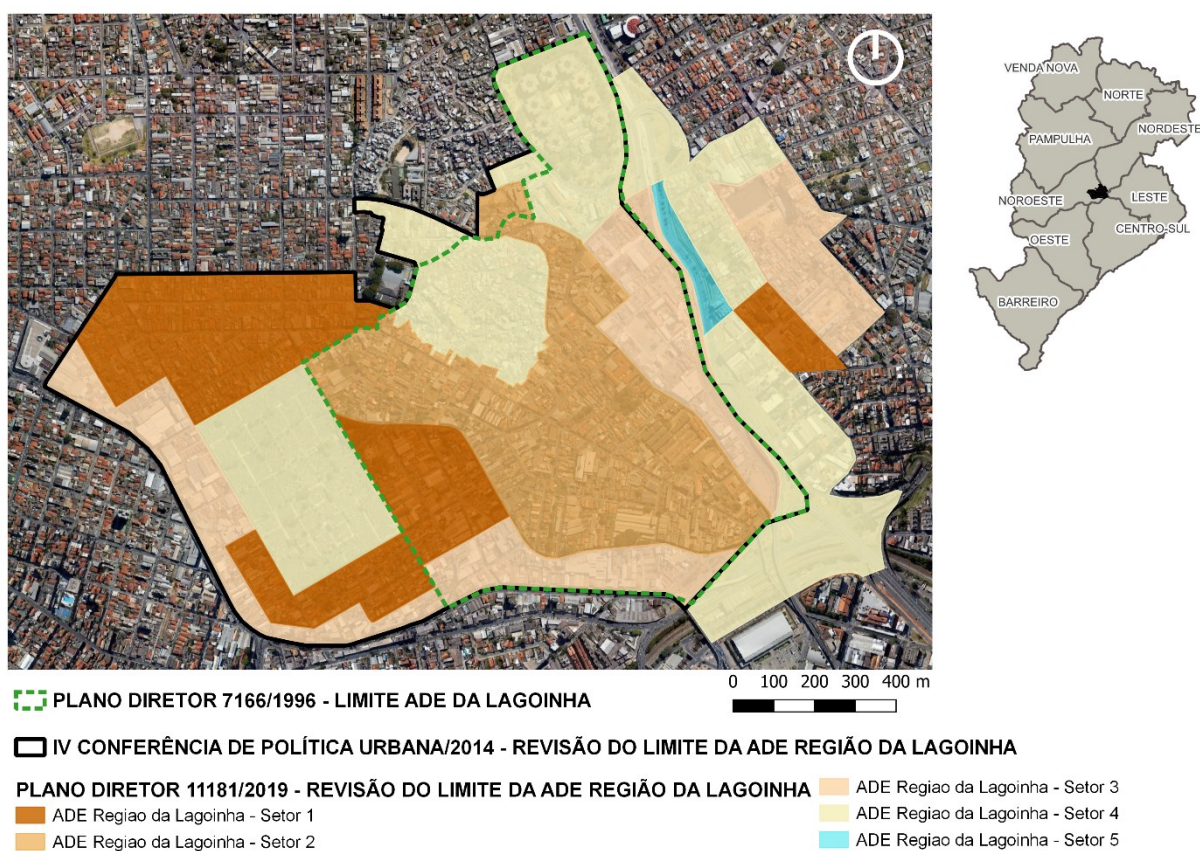
A partir da IV Conferência de Política Urbana, que contribuiu para a construção do Projeto de Lei do Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 1.749/2015)³⁰, foi definida a proposta de ampliação do perímetro da ADE (Figura 39), que passou a incorporar em seus limites a porção que compreende o Cemitério do Bonfim e seu entorno, passando a denominar ADE da Região da Lagoinha (AUDIÊNCIA PÚBLICA LAGOINHA/BONFIM, 2015; BERNARDES, 2016). Assim, com a IV Conferência de Política Urbana, realizada em 2014, foi mencionada a importância da definição de uma mancha maior de proteção diante da possibilidade de implementação, naquele período, da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste-Oeste (OUC ACLO), sendo, inclusive, necessária a regulamentação da ADE para que os recursos financeiros provenientes do potencial de arrecadação da operação pudessem ser utilizados, em parte, para recuperação das áreas e imóveis em estado de degradação dentro desse perímetro. Vale ressaltar que a ADE Região da Lagoinha passou a ser regulamentada a partir do Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei 11181/2019).

Além disso, a delimitação da ADE em setores a partir da IV Conferência de Política Urbana, sendo essa proposta incorporada ao Plano Diretor (Lei 11181/2019), dialoga com os interesses de manutenção da paisagem urbana a partir da determinação de restrições altimétricas (Figuras 41 e 42), sendo os parâmetros variáveis de acordo com as demandas de manutenção de visadas. São instituídos como limites altimétricos: 7,5 metros para as áreas de entorno do Cemitério do Bonfim, no Conjunto IAPI e na Vila Senhor dos Passos; entre 7,5 metros e 15 metros para o núcleo residencial onde concentra patrimônio expressivo dos bairros Lagoinha e Bonfim, incorporando também áreas com vista privilegiada para a Serra do Curral,

³⁰ Esse perímetro foi novamente revisado na promulgação do Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei 11181/2019) passando a incorporar a porção Leste da Região da Lagoinha, fragmentada pela Avenida Antônio Carlos, e a porção Sul, onde se situa o Complexo Viário da Lagoinha.

como é o caso do eixo conformado pelas ruas Além Paraíba e Itapecerica e o ponto focal da Praça Quinze de Junho, situada ao final da Rua Além Paraíba. Já as regiões que abrangem as quadras adjacentes à Avenida Pedro II e à Avenida Antônio Carlos, passa a ser admissível o limite altimétrico entre 7,5 e 21 metros, onde se verifica a existência de quadras subutilizadas ou residuais pelas obras viárias já realizadas.

Figura 41- Delimitação da ADE Região da Lagoinha e classificação dos setores



Fonte: Mapa-base QGIS; Base cartográfica BHMap. Elaborado pela autora.

Figura 42 - Limites de altimetria da ADE Região da Lagoinha

LIMITE DE ALTIMETRIA (LEI 1181/2019 – ANEXO XII – PARÂMETROS URBANÍSTICOS)			
Situação	Altimetria máxima (m)	Observações	
ADE Região da Lagoinha	Setor 1 ou em terrenos lindeiros à edificações tombadas ou indicadas para tombamento	7,5	
	Setor 2	7,5	Até a profundidade de 20,0 m a partir do alinhamento do terreno.
		15,0	No restante do terreno.
	Setor 3, em terrenos lindeiros às ruas Itapecerica, Bonfim e Jaquari	7,5	Até a profundidade de 20,0 m a partir do alinhamento do terreno.
		21,0	No restante do terreno.
	Setor 3, demais situações	21,0	
	Setor 4, para terrenos lindeiros ao trecho da Rua Rio Novo entre Avenida Pres. Antônio Carlos e Rua Pitangui ou ao trecho da Rua Diamantina entre as ruas Adalberto Ferraz e Borba Gato	7,5	
	Setor 4, demais situações	Não se aplica	
Setor 5	Limitado ao nível da Rua Diamantina.	Elementos construtivos acima do nível estabelecido devem ser aprovados pelo CDPCM-BH.	

Fonte: Lei 11181/2019. Adaptado pela autora.

Ainda sobre a delimitação da ADE da Lagoinha, Daniel Queiroga³¹, enquanto representante do setor popular, encaminhou no dia 02 de fevereiro de 2016 à Divisão de Consultoria Legislativa (DIVCOL) emendas relativas ao Projeto de Lei nº 1.749/2015, que constituiu base para o Plano Diretor de 2019 (QUEIROGA, 2016). Dentre as diretrizes apresentadas pelas emendas encaminhadas pelo Daniel Queiroga destaca-se a solicitação de revisão dos limites da ADE, passando a incorporar também a porção Leste do Bairro Lagoinha, fragmentada pela Avenida Antônio Carlos, adjacente ao Colégio Batista (QUEIROGA, 2016). Essa sugestão relaciona-se a importância de se considerar a Região da Lagoinha como um todo nas diretrizes de política urbana, ao invés de fragmentada em duas porções, sendo tal sugestão incorporada no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei 11181/2019). Tal visão constitui uma importante diretriz tendo em vista que a Região da Lagoinha foi tratada pelo poder público, ao longo de décadas, de forma fragmentada, conforme interesses de melhoria viária existentes no âmbito local e metropolitano, desconsiderando os impactos de tais intervenções para a população residente.

³¹ Daniel Queiroga é advogado, professor, ex-morador do Bairro Bonfim e envolvido nas questões culturais relacionados com a Região da Lagoinha.

Além disso, o potencial de mirante (Figura 43) da área conformada pelas ruas Comendador Nohme Salomão, Diamantina e Avenida Presidente Antônio Carlos, que proporcionam vista privilegiada para a Serra do Curral e para a Região da Lagoinha, espaço idealizado por Filipe Thales e Daniel Queiroga em parceria com o coletivo denominado HorizontAU, influenciaram no interesse de definição de parâmetros urbanísticos restritivos de altimetria, de modo que passou a ser denominado como Setor 5 da ADE, a partir do Plano Diretor de 2019 (QUEIROGA, 2021).

Figura 43 - Mirante da Lagoinha



Fonte: Foto da autora, 2022.

Uma das diretrizes vinculadas a ADE da Região da Lagoinha especificada no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei n° 11181/2019) refere-se a vedação na concessão de novos alvarás para atividades comerciais que não são compatíveis com os interesses de desenvolvimento da área, como atividades ligadas à sucataria e comércio de resíduos, sendo tal questão demandada pelos moradores sob a justificativa de comprometimento da qualidade urbana no bairro. Contudo, apesar das diretrizes relacionadas no Plano Diretor, a ausência de fiscalização na região e a falta de diretrizes específicas na regulamentação da ADE, que carece de desenvolvimento de um Plano Local, motivaram a elaboração, por Daniel Queiroga, de um Dossiê Popular de Posturas Urbanas, que trata detalhadamente do diagnóstico da região, com proposições encaminhadas à Câmara Municipal. Vale ressaltar que esse Dossiê foi elaborado com o objetivo de denúncia quanto à situação de degradação atual da Lagoinha e ausência de fiscalização por parte do poder público e como forma de

facilitar a comunicação com a prefeitura, diante da demanda de elaboração de Plano Local para direcionamento mais efetivo das intervenções urbanas na Lagoinha.

São pontuadas, a partir do Dossiê (QUEIROGA, 2022), situações de garagens de ônibus, comércio e de coleta de resíduos e sucata na Região da Lagoinha, que se encontram irregulares por débito em relação aos tributos municipal, estadual ou federal, ou por situação de funcionamento sem alvará, sendo identificados, inclusive, empreendimentos com início de funcionamento após a promulgação do Plano Diretor, o que contraria o que é explicitado no artigo 243 da referida lei, que coloca que é vedada a instalação de novos empreendimentos desse tipo. Além disso, foram identificadas situações de empreendimentos desse tipo com área superior a metragem especificada pelo alvará, sem relacionar medidas de mitigação de impactos, estando parte dessas atividades em funcionamento em imóveis de interesse patrimonial.

Também a partir do referido Dossiê Popular de Posturas Urbanas (QUEIROGA, 2022) são analisadas situações de descaracterização ou degradação de imóveis tombados ou em processo de tombamento em toda a Região da Lagoinha e explicitada a problemática do fluxo intenso e carência de melhorias urbanísticas para o acesso de pedestres, sobretudo na área que abrange o Complexo Viário da Lagoinha e o corredor de trânsito intenso da Avenida Antônio Carlos.

Verifica-se, dessa forma, que apesar da relevância patrimonial da região e do interesse nas ações de proteção dos imóveis que carregam importância histórica e afetiva, o pouco conhecimento dos moradores em relação às questões ligadas ao tombamento associado à ausência de incentivos financeiros, que poderiam contribuir para o interesse pela conservação dos proprietários desses imóveis, intensificam o processo de descaracterização e degradação do patrimônio material existente. Tal situação também se vincula a carência de melhorias urbanísticas na região por parte do poder público, que acabam influenciando na perda da vitalidade dos espaços públicos da Lagoinha e, conseqüentemente, do sentido de pertencimento de seus moradores e interesse pela sua conservação.

Além disso, o aumento da criminalidade, a falta de segurança e de políticas públicas efetivas para lidar com a problemática social na região, que concentra moradores em situação de rua e dependentes químicos, também são questões

pontuadas no Dossiê, bem como, os impactos decorrentes desses funcionamentos irregulares e da situação de degradação do espaço urbano da Lagoinha, como o acúmulo de sujeira nas ruas, realização de triagem de materiais no espaço da rua, sem local apropriado, assim como a queima de lixo e resíduos que comprometem a qualidade ambiental da região.

Tal situação resultou na realização de audiência pública no dia 26 de abril de 2022 pela Comissão de Meio Ambiente, Defesa dos Animais e Política Urbana para discussão e orientação das diretrizes de políticas assistenciais e de segurança pública na área, contando com a participação da Prefeitura, Guarda Municipal, Polícia Militar, Ministério Público e representantes da Região da Lagoinha. Assim, essas denúncias apresentadas pelo Dossiê e mobilizações que têm ocorrido na Lagoinha mostram a insatisfação dos moradores quanto aos rumos da política urbana e a formação da consciência crítica sobre a realidade social da região e seu papel enquanto sujeitos comunitários na reivindicação de melhorias urbanísticas para a região.

A realização da audiência resultou em encaminhamentos, por meio de Requerimento de Comissão (BELO HORIZONTE, 2022b) solicitado pelo Vereador Gabriel Sousa Marques Azevedo, de questionamentos e demandas a respeito da problemática de falta de fiscalização e de direcionamento de políticas urbanas condizentes com as diretrizes e especificidades da ADE da Região da Lagoinha, sendo um desdobramento do Dossiê de Posturas Urbanas. Dentre as questões levantadas, destacam-se demandas por requalificação urbanística relacionadas à melhoria das condições de mobilidade para pedestres – melhoria dos passeios, arborização, sinalização e implementação de faixas de travessia, tratamento paisagístico das áreas residuais conformadas pelas obras viárias; revisão do traçado do Complexo Viário para melhoria das condições de segurança e mobilidade na região; medidas de fiscalização, conforme as irregularidades pontuadas no Dossiê de Posturas Urbanas.

Em relação à importância patrimonial da região, é destacada no requerimento a necessidade de fiscalização e adoção de medidas administrativas de situações de demolição e descaracterização de imóveis em processo de tombamento, bem como, de recuperação da integridade de imóveis com riscos de desabamento. Também é enfatizada a necessidade de utilização de instrumentos de política urbana para

cumprimento da função social em imóveis inutilizados ou subutilizados com valor patrimonial.

Assim, verifica-se a preocupação dos moradores da Região da Lagoinha em se resguardar o valor histórico e cultural da área protegida por meio da ADE e da instituição do Conjunto Urbano, ressaltando que somente a identificação dos bens patrimoniais e a efetivação do processo de tombamento não são capazes de assegurar sua integridade e o cumprimento da sua função social, necessitando de medidas mais eficazes que incluam o envolvimento da população residente e que contribuam para a sua reinserção na vida cotidiana, com a atribuição de novos usos. Esse envolvimento dos moradores nas questões patrimoniais representa uma importante medida para que as decisões não fiquem concentradas somente nas mãos de especialistas, detentores do conhecimento técnico e, muitas vezes, sem vivência do lugar, mas para que seja de construção coletiva.

De fundamental importância, também é colocado a partir do requerimento apresentado a necessidade de maior participação da comunidade na definição de soluções de política urbana para a Região da Lagoinha, o que inclui questões de proteção cultural. Sendo a Lagoinha, ao longo do seu histórico de ocupação, foco de intervenções conduzidas pelo poder público sem consentimento de seus moradores, esse maior envolvimento da população representa, de certo modo, uma resistência dos moradores às ações impositivas que têm sido conduzidas na região e que não têm contribuído para a melhoria da qualidade de vida no âmbito local, deixando de serem sujeitos passivos para se tornarem sujeitos ativos em suas práticas cotidianas. Romper com essa alienação em relação aos rumos da política urbana por meio da formação da consciência crítica dos moradores representa uma importante ferramenta para dinamizar a satisfação de suas necessidades e aspirações.

Dialogando com essa problemática social da Região da Lagoinha, a possibilidade de instalação de uma unidade de acolhimento para moradores de rua na Rua Além Paraíba, nº 951, imóvel onde antes funcionava o Colégio Polimig, sem diálogo com os moradores, levou a realização de uma manifestação contrária aos interesses da prefeitura ocorrida no dia 3 de junho de 2022 na Praça Quinze de Junho, situada na Rua Além Paraíba.

Os moradores alegam que essa proposta da prefeitura por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social, Segurança Alimentar e Cidadania carece de estudo prévio que comprove a demanda na região Noroeste desse tipo de equipamento a partir do Plano Municipal de Assistência Social e compatibilidade de implantação de tal equipamento com as diretrizes explicitadas na ADE da Região da Lagoinha, tendo em vista a recomendação no artigo 242 do Plano Diretor (Lei 11181/2019) de limitação de área de até 360m² para serviços de alojamento. Ressaltam ainda, a partir da visão dos moradores, a necessidade do poder público pensar em outras práticas que contribuam efetivamente para mudança da realidade de vida das pessoas em situação de vulnerabilidade social, como o aluguel social e residência compartilhada, trazendo maior autonomia para essa população.

Vilmar Pereira de Sousa, morador da região da Lagoinha e Diretor Geral do Instituto de Estudos do Desenvolvimento Sustentável (IEDs), também discorre sobre essa problemática ao colocar que pelo diagnóstico apresentado no Relatório de Assistência Social da Prefeitura, cerca de 60% dos moradores de rua estão concentrados na Regional Centro-Sul, o que contraria o interesse de implantação de mais uma unidade de acolhimento para moradores de rua na Região da Lagoinha, que se encontra inserida na Regional Noroeste:

A prefeitura publicou o plano de ação social de 2022 até 2025, e aí tem esse diagnóstico, mas é uma contradição, ao mesmo tempo que eles identificam que a demanda maior está na regional Centro-Sul, eles estão propondo uma solução para um problema que não vai resolver pra Lagoinha. Então esses são os nossos argumentos: além de não estar ofertando onde há maior demanda, que é na Regional Centro-Sul, a gente entende também que esse modelo de abrigo não resolve. A prefeitura oferece 600 vagas de abrigo para as pessoas dormirem a noite e tem cadastrados 9 mil moradores de rua, só os cadastrados, aí imagina, se esta vai continuar sendo a proposta para resolver o problema, quando que vão conseguir atingir essa meta, né? (SOUSA, 2022. Informação verbal).

Essa maior mobilização dos moradores da Lagoinha e o posicionamento contrário às intervenções que têm sido preconizadas para a região reflete a reação da população às ações, muitas vezes, contraditórias de planejamento direcionadas para a Região da Lagoinha. Tais contradições, que caracterizam conflitos urbanos, manifestam-se nos interesses de proteção patrimonial em contraponto aos interesses de renovação urbana; nas diretrizes de valorização econômica da região por meio do

incentivo da economia criativa em contraponto a ausência de melhorias urbanísticas que tornem o espaço urbano convidativo à instalação de novos estabelecimentos comerciais, além do incentivo a implantação de novos equipamentos de assistência social, que muitas vezes não são desejados em áreas valorizadas economicamente, e que são foco de atuação do mercado, como as unidades de acolhimento para moradores de rua.

Pode-se dizer também que o espaço público da Lagoinha tem perdido, cada vez mais, seu valor como local de socialização, pela ausência de elementos urbanos que estimulem a permanência dos cidadãos e tem acolhido equipamentos que, na visão dos moradores, influenciam ainda mais na depreciação da região.

Em contraponto, apesar do descaso da prefeitura com as melhorias urbanísticas na Lagoinha, verifica-se que a região tem atraído eventos culturais que têm ocorrido em espaços públicos, como o Mirante da Lagoinha; nas ruas, por meio dos cortejos dos blocos de carnaval; e em espaços de eventos como a GoFree, que atua no ramo de tecnologia para eventos, a Casa Viva Lagoinha, espaço idealizado pelo empresário Filipe Thales, e a Casa Rosa do Bonfim, idealizada por Paulina Ribeiro de Oliveira juntamente com sua filha Maria Cândida Vecchi. Tanto a Casa Viva Lagoinha quanto a Casa Rosa do Bonfim procuram estimular a cultura e a arte na região.

Vale ressaltar que é compreensível o posicionamento da população residente contrário à instalação de unidades de acolhimento de moradores de rua na região diante do histórico de intervenções já sofridas na Lagoinha e pela condição marginalizada da área em relação aos benefícios urbanos pelo poder público. A possibilidade de funcionamento de atividades não compatíveis com a vocação cultural e com a predominância do uso residencial da área poderiam induzir ainda mais o processo de marginalização e estigmatização da região, situação que não é desejada pelos moradores, sem, contudo, resolver o problema da situação de vulnerabilidade social na Lagoinha.

Sobre os valores associados à região, tendo como referência a Teoria dos Valores de Alois Riegl (2014), percebe-se nas denúncias apresentadas por Daniel Queiroga sobre a situação atual de degradação da Lagoinha o interesse de recuperação dos valores de uso e de rememoração, que se vinculam à importância

que o patrimônio material da Lagoinha desempenha na formação da memória coletiva de seus moradores. Também, a descaracterização dos imóveis de interesse patrimonial e a presença de usos incompatíveis com a importância cultural desses bens não dialogam com os princípios da ADE Região da Lagoinha. Ainda, a partir das reflexões de Alois Riegl (2014) sobre a Teoria dos Valores, os valores de uso, que são associados à contemporaneidade, são manifestados na região quando enfatizada a importância de se atribuir novos usos aos imóveis que se encontram inutilizados ou subutilizados.

Por outro lado, os valores econômicos, ou de troca, que são conceituados por Marx (2013) e Lefebvre (2001), também se manifestam na região de modo conflituoso, por meio das mobilizações contrárias à instalação de equipamentos públicos, como as unidades de acolhimento de moradores de rua. Assim, para os moradores, enquanto proprietários de imóveis situados na região, é desejável a sua valorização no mercado imobiliário. Essa manifestação contrária à instalação de mais unidades de acolhimento de moradores de rua também se articula com o interesse da população residente em se estimular os valores de uso nos espaços públicos da região, tornando-os atrativos para atividades de convívio e lazer, que conflitam com a condição de degradação atual da Lagoinha.

Desse modo, verifica-se que os conflitos urbanos manifestam-se na região não somente em relação a fatores externos, como já enfatizados a partir da contradição existente entre os interesses de proteção patrimonial e de renovação urbana no âmbito do planejamento; como também internamente, por meio dos interesses diversos dos moradores sobre as demandas de investimentos na região, sobre os usos compatíveis com a vocação cultural e as tendências de valorização econômica, que estabelecem uma relação dialética entre os valores de uso e de troca existentes na Lagoinha.

Também como reivindicação dos moradores da Região da Lagoinha foi relacionado no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei 11181/2019) a necessidade de elaboração de um Plano Local da ADE³², visto que a ADE carece de plano específico. Dentre as diretrizes que deverão ser incorporadas ao Plano Local e que são

³² A necessidade de elaboração de um Plano Local da ADE Região da Lagoinha é mencionada no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei 11181/2019), no Capítulo XII: Da ADE região da Lagoinha, artigos 240 e 241.

mencionadas no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei 11181/2019) destacam-se a indução ao cumprimento da função social em imóveis inutilizados ou subutilizados e em terrenos não edificadas; a melhoria das condições de mobilidade na região, assim como a requalificação de seus espaços urbanos; o incentivo à instalação de empreendimentos de uso residencial e misto, sobretudo vinculados à habitação social; a valorização da importância patrimonial da área por meio da implantação do corredor cultural na Lagoinha e no Bonfim; o incentivo à economia solidária, que constitui uma importante diretriz para inclusão social, sobretudo considerando os grupos sociais marginalizados que se encontram na Lagoinha; e o incentivo à economia criativa para estimular a vocação cultural e a economia local na região.

Vale destacar que a Lagoinha, ao longo dos anos, foi foco de estudos pelo poder público que resultaram na elaboração de diversos planos– como exemplo o Projeto Lagoinha (1995-1997), as diretrizes da ADE (Lei 7.166/1996 e Lei 11181/2019), as propostas das Operações Urbanas (2014 e 2021)³³ sem, contudo, haver, na prática, a implementação de melhorias urbanísticas significativas, o que dificultam a efetividade das ações de planejamento urbano de um modo geral, além de influenciar negativamente na credibilidade dos moradores em relação às ações de política urbana preconizadas para a região.

Também, a necessidade de regulamentação do Fórum da Área de Diretrizes Especiais (FADE), relacionada no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei 1181/2019), torna-se essencial para monitoramento das ações do poder público pela sociedade civil, contribuindo para maior envolvimento da população residente nas propostas que são preconizadas para a região. Contudo, apesar da relevância desse mecanismo de participação para incorporação da participação dos representantes das regiões das ADEs nas discussões e implementação de propostas, as limitações na composição dos participantes dos FADEs podem dificultar o real envolvimento dos moradores da Lagoinha nas propostas de proteção da região por meio da ADE. Vilmar (2022) discorre sobre essa questão ao colocar que:

³³ O Projeto Lagoinha foi mencionado no Capítulo 3 da tese nomeado “O patrimônio cultural urbano e as questões contemporâneas da preservação integrada ao planejamento”. Já as operações urbanas foram mencionadas na seção 2.2 “O planejamento neoliberal e sua relação com as políticas urbanas conduzidas no Brasil” e serão objeto de análise no Capítulo 5 “As diretrizes de política urbana e as dinâmicas do mercado imobiliário na Região da Lagoinha”.

Mas, infelizmente, também tem uma composição de fórum, de conselhos, e, ao meu ver, a participação efetiva da sociedade é bastante limitada já na composição. Só pra você ter uma noção o FADE tem seis indicações da prefeitura e outras seis indicações são duas de associação comunitária, duas do setor técnico e duas do setor empresarial, né? Cada ADE tem essa composição. O problema, por exemplo, a gente tem um edital que permite que uma associação do Bairro Buritis se inscreva para representar a ADE da Lagoinha (SOUSA³⁴, 2022. Informação verbal).

A efetiva participação dos moradores da Lagoinha torna-se fundamental no sentido, não só de validar e monitorar as propostas, mas também como forma de se minimizar ou evitar outras ações destrutivas na região.

Para além das diretrizes voltadas à proteção da Região da Lagoinha, é relacionado também na ADE, a partir do Plano Diretor (Lei 1181/2019), o interesse no incentivo à economia criativa. Assim, será analisado, em sequência, como tais diretrizes têm repercutido na Lagoinha e sua relação com as ações culturais que têm sido manifestadas na região.

4.4 A Economia Criativa e as ações culturais na Região da Lagoinha

O conceito de cidade criativa tem embasamento na teoria do economista norte-americano Richard Florida e busca articular nas estratégias que estão vinculadas ao marketing urbano os três Ts “Tecnologia, Talento e Tolerância”, que pressupõem que indivíduos criativos são capazes de estimular negócios ao criar espaços abertos à disseminação de novas ideias, promovendo inovações nos âmbitos social, cultural e tecnológico, sendo importantes aspectos para estimular novos vínculos sociais no território e para produzir impactos na economia. Tais diretrizes vão ao encontro dos interesses de agências internacionais, como a Unesco, por meio da instituição da Rede de Cidades Criativas, e visam impulsionar o crescimento econômico e promover a atração de capital cultural, conforme as demandas que se presencia a partir do século XXI (SOUZA; SILVA, 2022). Da mesma forma, a economia criativa possibilita

³⁴ Vilmar Pereira de Sousa é morador da região da Lagoinha e Diretor Geral do Instituto de Estudos do Desenvolvimento Sustentável (IEDs).

aliar a cultura e a criatividade como motor para ressignificação do espaço urbano, por meio do incentivo ao desenvolvimento econômico, ao turismo e ao consumo cultural.

Esse potencial das cidades para difusão da economia criativa influenciou, no contexto brasileiro, na definição de critérios instituídos pela Secretaria da Economia Criativa do Ministério da Cultura, criada em 2011 e extinta em 2015, a partir da definição dos eixos de atuação – Patrimônio, Expressões culturais, Artes e espetáculo, Audiovisual, livro e literatura e Criações funcionais (SOUZA; SILVA, 2022).

Em Belo Horizonte, o incentivo à economia criativa também tem sido buscado nas políticas urbanas. Vale enfatizar que, a partir de 2019, a capital recebeu o título de Cidade Criativa da Gastronomia pela Unesco, passando a integrar a rede de cidades criativas, por meio da cooperação internacional (BELO HORIZONTE, 2022a). Assim, a partir dos eixos (1) Criações Funcionais, que abrange os setores de arquitetura, design, moda, móveis, publicidade; (2) Cultura, que engloba as atividades artísticas, a gastronomia e o patrimônio cultural; (3) Mídia, que se relaciona aos setores de produção audiovisual, edição/editorial e música; e (4) Tecnologia e Inovação, que abrange os setores de produção de conhecimento e software, são classificadas e definidas diretrizes para as atividades de economia criativa na cidade, sendo de maior expressividade os estabelecimentos gastronômicos (BELO HORIZONTE, 2019b) pelas tradições na capital.

Nessa perspectiva de profusão da economia criativa na capital mineira, o Programa Horizonte Criativo (Figura 42) foi divulgado em 2019 pela Prefeitura de Belo Horizonte e contou com consultoria internacional por meio da participação dos “[...] consultores do programa SAP Social Sabbatical, Margret Klein-Magar e Thomas Zurek, da Alemanha, e Joseph Mullins, do Canadá”. Essa consultoria serviu de base para a elaboração das diretrizes, juntamente com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, de atuação no primeiro território selecionado para estímulo à economia criativa, a Região da Lagoinha (BELO HORIZONTE, 2019c, *online*). Ressalta-se que a vinda de consultores internacionais reforça o interesse de internacionalização desses territórios criativos, tornando-os atrativos ao capital externo, que se ancora nos preceitos do neoliberalismo.

O Programa Horizonte Criativo tem como alguns dos objetivos principais contribuir para a valorização da história, da cultura e do sentido de pertencimento e,

por outro lado, tornar mais favoráveis as características locais dos lugares foco de atuação para que empresas e profissionais criativos possam prosperar e estimular o desenvolvimento econômico local. No estímulo econômico do projeto destacam-se as parcerias com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), enquanto possibilidade de financiamento econômico, e o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE), que atua no incentivo ao empreendedorismo no Brasil (BELO HORIZONTE, 2019d).

Figura 44 - Eixos de atuação da Economia Criativa

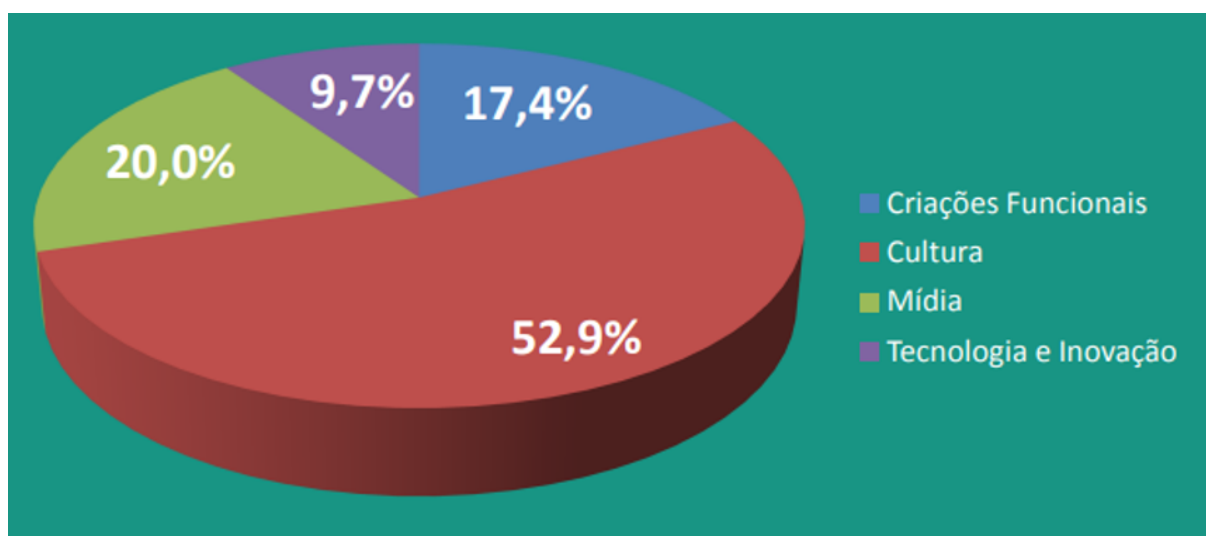


Fonte: Observatório FIEMG, Ed. 04, Panorama da Economia Criativa. BELO HORIZONTE, 2019d.

A justificativa para a escolha da Região da Lagoinha (Figura 43) vincula-se às suas particularidades culturais por historicamente ser reduto do samba e da boemia, contudo, sendo pouco aproveitado seu potencial histórico e cultural em função da existência de áreas e imóveis degradados, carentes em infraestrutura e com baixo estímulo à vida noturna, além de carregar o estigma social em função da concentração de pessoas em situação de rua e dependentes químicos (BELO HORIZONTE, 2019d).

É importante mencionar que o surgimento da economia criativa é fundamentado nas transformações da base da economia fordista, vinculada à busca pela rentabilidade a partir da produção industrial em massa, para uma economia apoiada na comunicação, na informação e em serviços, que tem acompanhado os avanços tecnológicos (BARRETO, 2018).

Figura 45 - Distribuição dos estabelecimentos da Lagoinha nos grupos de Economia Criativa



Fonte: BELO HORIZONTE, 2019d.

Um dos setores que apresenta potencial para a profusão da economia criativa é o de patrimônio cultural. Os valores estético, histórico e cultural tornam rentáveis esses espaços pela possibilidade de aumento do seu potencial turístico, tornando-os atrativos sob o viés econômico e resultando na proliferação de empresas vinculadas à indústria criativa. No âmbito urbano, tais incentivos podem contribuir para ações de requalificação, aliando os interesses do setor patrimonial com outros de política urbana, que resultam em novas dinâmicas urbanas e econômicas para áreas históricas foco de proteção por meio do processo de tombamento. Contudo, essa maior visibilidade em áreas de importância patrimonial, por meio do incentivo à economia criativa, pode resultar no processo de gentrificação.

Sobre a possibilidade de gentrificação, entende-se que é uma situação que já está em curso na Lagoinha, tendo em vista o aumento da visibilidade da região diante

da profusão das ações culturais e das produções intelectuais, que têm despertado o olhar para o potencial cultural que a região carrega.

Vale destacar que o conceito de gentrificação perpassa pelas vertentes econômica e cultural. Neil Smith, um dos autores pioneiros que analisa esse fenômeno, discorre sobre essas duas perspectivas ao colocar que, do ponto de vista econômico, a gentrificação manifesta-se nas tendências de valorização do espaço construído e na rentabilidade da terra pelo mercado, transformando-se em mercadorias impulsionadas pelos valores de troca (SMITH, 2007).

Essa valorização econômica impulsionada, dentre outros fatores, pela especulação imobiliária, pode resultar no processo de expulsão da população residente pelo aumento do custo de vida, intensificando a desigualdade socioeconômica existente.

Em outra perspectiva, o fenômeno de gentrificação pode ser ocasionado por fatores culturais. O consumo de lugares, por meio do estímulo aos novos padrões estéticos e culturais, podem também induzir a mudanças no estilo de vida de lugares e promoverem o fenômeno da gentrificação (ZUKIN, 1987). Nessas condições, áreas que apresentam o potencial para o estímulo cultural em massa passam a ser almeçadas por agentes rentistas. Dentro dessa perspectiva, o incentivo à economia criativa pode tornar os espaços mais propícios ao consumo cultural e, conseqüentemente, podem induzir o processo de valorização econômica da área, resultando na expulsão da população residente por novos padrões de consumo e de usos.

A possibilidade de gentrificação mostra-se presente na Lagoinha tanto por meio da proposta da operação urbana, quanto também no incentivo à economia criativa. O incentivo à economia criativa é previsto no Plano Diretor como diretriz para a ADE da Região da Lagoinha. Apesar da relevância da economia criativa para estimular a vocação cultural da região e trazer impactos na economia estagnada da Lagoinha, o incentivo aos novos usos na região, em uma perspectiva futura, poderá induzir o processo de gentrificação e resultar em benefícios econômicos focados nas mãos de uma minoria, sem, necessariamente, contemplar o aproveitamento da mão de obra e da força cultural local. Assim, entra em conflito o valor de uso com o valor de troca, o valor de uso representado pela possibilidade de estimular a experiência do encontro

e a vocação cultural e artística da Lagoinha e o valor de troca no incentivo ao consumo cultural e no potencial para novas relações econômicas.

Pode-se dizer que os principais desafios associados à economia criativa perpassam pela necessidade de contribuição ao desenvolvimento não só econômico, mas também social da região. Esse desenvolvimento social envolve a democratização do acesso aos seus benefícios aos habitantes, produtores e comerciantes locais, em um processo inclusivo, entendendo a cidade enquanto obra coletiva, capaz de reunir a diversidade cultural, gerar renda e emprego para a população residente, proporcionando o incentivo a permanência e investimento dos talentos e atividades tradicionais já existentes na região, trazendo, de modo positivo, desdobramentos sociais.

Nesse sentido, Sen (2010) ressalta que muitas vezes o desenvolvimento é confundido com progresso econômico e que essa visão equivocada compromete o real significado da palavra. O autor enfatiza que o processo de desenvolvimento deve ser visto como sinônimo de expansão dos diferentes tipos de liberdades que são inerentes aos indivíduos – “(1) liberdades políticas, (2) facilidades econômicas, (3) oportunidades sociais, (4) garantias de transparência e (5) segurança” (SEN, 2010, p.58). Assim, a liberdade humana deve ser vista como meio e fim no processo de desenvolvimento (SEN, 2010).

O que acontece, muitas vezes, é que as facilidades econômicas passam a ser prioritárias na condução dos processos de desenvolvimento nas cidades, de modo que, a utilização dos “[...] recursos econômicos com propósitos de consumo, produção e troca” (SEN, 2010, p.59) tornam-se primordiais nas políticas urbanas, sobretudo, relacionado à possibilidade de concentração de renda e de riquezas por agentes dominantes. Assim, os impactos positivos na economia de uma cidade dependem muito da forma como são aplicados os recursos financeiros obtidos, que ao invés de se concentrarem nas mãos de uma minoria, devem contribuir para o alcance das diferentes formas de liberdade pela população de modo geral.

Vale destacar que a Região da Lagoinha, rica culturalmente pela diversidade social que caracteriza seu histórico de ocupação, onde se presencia a influência da cultura negra e dos descendentes de imigrantes italianos, libaneses, sírios, judeus, portugueses, torna-se território fértil para a profusão da economia criativa.

Considerando as diretrizes que fundamentam a economia criativa, no eixo da cultura (Figura 46), o patrimônio material é representado na Lagoinha pelas edificações que caracterizam estilos arquitetônicos do século XX com feição popular e que apresentam potencial para se tornarem espaços culturais, sendo, inclusive, foco de proteção por meio das diretrizes do tombamento do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates. Tal importância do ponto de vista material da Região da Lagoinha é enfatizada na fala de Françoise Jean de Oliveira Souza, diretora de Patrimônio Cultural e Arquivo Público de Belo Horizonte:

A Lagoinha é uma mistura disso. Ela tem esse patrimônio singelo, em que a gente fala, que registra mais modos de vida e atua pra gente como um registro da história desses outros sujeitos históricos, que nem sempre se veem representados na história da Avenida do Contorno, mas tem também um pouco dessas edificações já consagradas, né? Quando a gente olha a Casa da Loba, por exemplo, ela se destaca pelos ornamentos, pela beleza arquitetônica, então ela é um pouco a mistura da Avenida do Contorno, onde a gente tem as casas da Comissão Construtora do final do século XIX, início do século XX, assim como o Santa Tereza, que a gente tem um conjunto de casarios extremamente singelo, mas que no conjunto ele ganha força, ganha importância. (SOUZA, 2022. Informação verbal).

Figura 46 - Cartilha para divulgação do patrimônio cultural do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates



Fonte: Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público de Belo Horizonte. Montagem da autora.

Esse potencial das edificações, sobretudo as mais consagradas e os equipamentos existentes na Lagoinha, para abrigarem espaços culturais, também é evidenciado na emenda encaminhada por Daniel Queiroga, como sugestão do setor popular à Câmara Municipal de Belo Horizonte para revisão do Projeto de Lei nº1.749/2015³⁵, onde se manifesta o interesse de instituição do Corredor Cultural Lagoinha-Bonfim e do estímulo ao turismo no Cemitério do Bonfim (Figura 47). Também, a diretriz apresentada pela emenda voltada à concessão de incentivo fiscal para manutenção de equipamentos já existentes, como o Mercado da Lagoinha e o Santuário Nossa Senhora da Conceição, e o vislumbre de novos equipamentos com vocação cultural, como o Centro Cultural Casa da Loba, o Museu do Cotidiano, o Centro de Referência do Imigrante, o Museu Histórico e Arte Funerária do Bonfim e o Centro de Referência do Cemitério do Bonfim (QUEIROGA, 2016b), demonstram o interesse no estímulo ao potencial cultural e turístico da Região da Lagoinha. Tais diretrizes foram inicialmente relacionadas na proposta da OUC ACLO e foram encaminhadas como sugestões para incorporação ao Plano Diretor Municipal, diante das incertezas de continuidade da proposta da operação.

Figura 47 – Cemitério Nosso Senhor do Bonfim



Fonte: Foto e montagem da autora, 2022.

³⁵ Parte das diretrizes que foram apresentadas na emenda encaminhada por Daniel Queiroga foram incorporadas ao Projeto de Lei e ao Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019), por meio das diretrizes de estímulo ao turismo no Cemitério Nosso Senhor do Bonfim (Art. 240º, inciso III), de incentivo à economia criativa e solidária na região (Art. 240º, inciso II), do interesse em se instituir o Corredor Cultural da Lagoinha e do Bonfim (Art. 240º, inciso IV) e de proteção dos bens patrimoniais, bem como, sua restauração (Art. 240º, inciso I). Também foram incorporadas ao Plano Diretor as diretrizes vinculadas ao interesse de elaboração do Plano Local da Lagoinha (Art. 241º).

A visão da importância cultural da Região da Lagoinha por Daniel Queiroga também é compartilhada pelos moradores locais. Assim, é compreensível que os moradores da Lagoinha se interessem pelo estímulo ao seu potencial cultural, tendo em vista que a região sempre permaneceu invisibilizada pelo poder público em relação aos investimentos voltados à melhoria do seu espaço público e diante da situação de degradação de grande parte dos imóveis que não dispõe de recursos ou benefícios financeiros para sua conservação.

Nesse sentido, o interesse em se estimular o valor de uso de imóveis que se encontram degradados e inutilizados na região, como é o exemplo da Casa da Loba, pode ser conferido não somente ao resgate da memória coletiva, entendendo a importância desses bens culturais enquanto testemunhos do passado e na manifestação de seus valores artísticos, como também pela atribuição de sua importância no momento presente, ou seja, o papel que desempenham para abrigarem encontros, atividades culturais e para se reintegrarem à vida cotidiana.

Também, esses valores de uso podem potencializar ainda mais os valores de troca dos imóveis históricos, devido ao papel que desempenham no estímulo ao consumo cultural, podendo se transformar em mercadorias. O consumo de estilos e de padrões culturais mostra-se atrativo para promover a rentabilidade de tais lugares, conforme interesses de acumulação de capital, sendo mais visado em função do processo de tombamento do Conjunto Urbano. Assim, pode-se dizer que o processo de tombamento do Conjunto Urbano contribui, não só para resguardar as características históricas e culturais da região, mas também para promover novas dinâmicas urbanas, tornando atrativas atividades de consumo cultural.

Vinculado ao potencial de uso desses espaços históricos e culturais na Região da Lagoinha, as iniciativas conduzidas pelos ativistas Daniel Queiroga, por meio do projeto Casas da Lagoinha³⁶, e pelo Filipe Thales, criador do Rolezin na Lagoinha³⁷

³⁶ O Casas da Lagoinha é um projeto criado em 2017 pelo Daniel Queiroga, professor, advogado e ativista do patrimônio cultural, que utiliza do princípio de educação patrimonial para condução de atividades na Região da Lagoinha, que promovam o reconhecimento da sua história, e para o fortalecimento da memória afetiva de seus moradores (QUEIROGA, s.d., *online*).

³⁷ O Rolezin na Lagoinha foi criado pelo Coletivo Viva a Lagoinha, fundado por Filipe Thales, morador do Bairro Lagoinha, publicitário autodidata, em parceria com o movimento Nossa Grama Verde. “É um passeio turístico guiado que convida moradores e transeuntes a redescobrir a Lagoinha com olhares frescos” (SANTOS, 2022. Informação verbal).

(Figura 48), através do Coletivo Viva Lagoinha, reforçam a importância do olhar direcionado para o patrimônio e paisagem urbana da Lagoinha, como forma de valorização das suas particularidades culturais, da sua memória e de seus aspectos identitários, a partir de percursos guiados, em um processo educativo.

Figura 48 - Rolezin na Lagoinha



Rolezin na Lagoinha, idealizado por Filipe Thales

Fonte: Fotógrafos Cadu Passos, Luís Felipe Américo e Marcos Paulo Araújo, 2017-2020. Fotos cedidas por Filipe Thales dos Santos. Montagem da autora.

Outra ação conduzida por Filipe Thales, juntamente com a gestora pedagógica do programa e educadora Raquel Alves, é o Projeto Lagoinha Educadora. Essa ação foi implementada no ano de 2019, como parte da programação oficial do Festival Circuito Urbano de Arte (CURA), e buscou, a partir da participação dos estudantes de ensino médio da escola Silvano Brandão, situada na Rua Itapecerica, 685, promover um passeio educativo com a pintura dos muros da rua Diamantina, por meio da arte urbana. Tal iniciativa visa contribuir para o fortalecimento do sentido de pertencimento no bairro, conectando saberes em um ambiente educador e alertando sobre a necessidade de articulação em prol do desenvolvimento humano e social do bairro (SANTOS, 2022. Informação verbal).

Também, essas experiências mostram a importância de se promover a inclusão social nessas ações voltadas ao estímulo da economia criativa e de requalificação da região, por meio de atividades que priorizem a população local - artistas, comerciantes, moradores e estudantes da Lagoinha. É relevante destacar que, apesar da tendência quanto ao processo de gentrificação na região diante desse interesse de incentivo à economia criativa na Lagoinha, que tem sido manifestado por agentes externos, como empresas ligadas à eventos culturais e da vinda de consultores internacionais, os ativistas sociais da Lagoinha têm atuado no sentido de minimizar os efeitos negativos desse processo ao contribuir para que a valorização econômica da região seja benéfica aos comerciantes, moradores e artistas locais.

Verifica-se, nessa perspectiva, a condução de ações culturais que valorizam o que já existe na Lagoinha, como a gastronomia local com influência dos imigrantes; a arte urbana (Figura 49) produzida por artistas que residem e que mantêm conexão com a Lagoinha; os percursos guiados, que também visam contribuir para melhoria da autoestima, estímulo ao sentido de pertencimento de seus moradores e para o conhecimento dos estabelecimentos comerciais locais e das edificações históricas que integram a vida cotidiana e que formam a memória coletiva na região.

Figura 49 - Arte urbana na Região da Lagoinha



Fonte: Fotógrafo Cadu Passos, 2019-2020. Montagem da autora.

Uma das diretrizes que é prevista no Projeto Horizonte Criativo e que apresenta grande importância na proposta é a inclusão socioprodutiva, que engloba estratégias voltadas à capacitação da população local no empreendedorismo e diretrizes voltadas à melhoria da qualidade de vida das pessoas em vulnerabilidade social na região (BELO HORIZONTE, 2019d). Constituem, dessa forma, importantes iniciativas, caso sejam implementadas, como caminho para se garantir que tais interesses não sejam voltados somente ao crescimento econômico, mas entendendo que esse crescimento deve ser aliado ao desenvolvimento social, de modo que os benefícios possam refletir na melhoria da qualidade de vida da população residente.

Ainda como parte do eixo da cultura, como manifestação do patrimônio imaterial por meio das expressões culturais, destacam-se na Região da Lagoinha os terreiros de umbanda e candomblé, as festas religiosas, o samba, o carnaval, os saberes de mestres por meio dos ofícios relacionados, por exemplo, ao samba e a produção e conserto de instrumentos, que são práticas tradicionais na região. Filipe Thales reforça essa importância das tradições das comemorações religiosas na Lagoinha e a pluralidade de crenças que contribuem para a riqueza cultural da região:

Tem algumas manifestações, por exemplo, a Festa da Igreja Nossa Senhora da Conceição, que é uma das principais manifestações culturais que tem aqui [...] as festas que a Casa Pai Jacob do Oriente realiza, que é, por exemplo, uma caminhada dentro da Vila Senhor dos Passos no Dia de Oxalá, caminhada de Oxalá, isso é muito importante para a comunidade [...] Uma outra coisa também que é interessante de festa religiosa é de Santo Expedito, que fica lá no Mirante, na rua Diamantina, que aquela igreja lá também tem uma festa que são as quermesses [...] (SANTOS³⁸, 2022. Informação verbal).

Também a tradição do carnaval e do samba, que tem raízes na Pedreira Prado Lopes e que tem sido retomada por meio dos blocos, servindo inclusive de inspiração para novos projetos, é enfatizada na fala de Filipe Thales:

O carnaval, né, o carnaval que nasceu aqui, ficou um bom tempo sem ter e em 2018 a gente volta com uma proposta de juntar o Rolezin com o carnaval, então junto com o Bloco Afro Magia Negra e a Banda de rua do Magia Negra, que é o Babadan, a gente fez um 2019, a gente fez um carnaval que sai lá da

³⁸ Filipe Thales dos Santos é morador da região da Lagoinha, fundador do Viva Lagoinha, publicitário autodidata, empreendedor social e modelo, membro da rede mobiliza RMBH e da Rede Nacional de Experiência e Turismo Criativo.

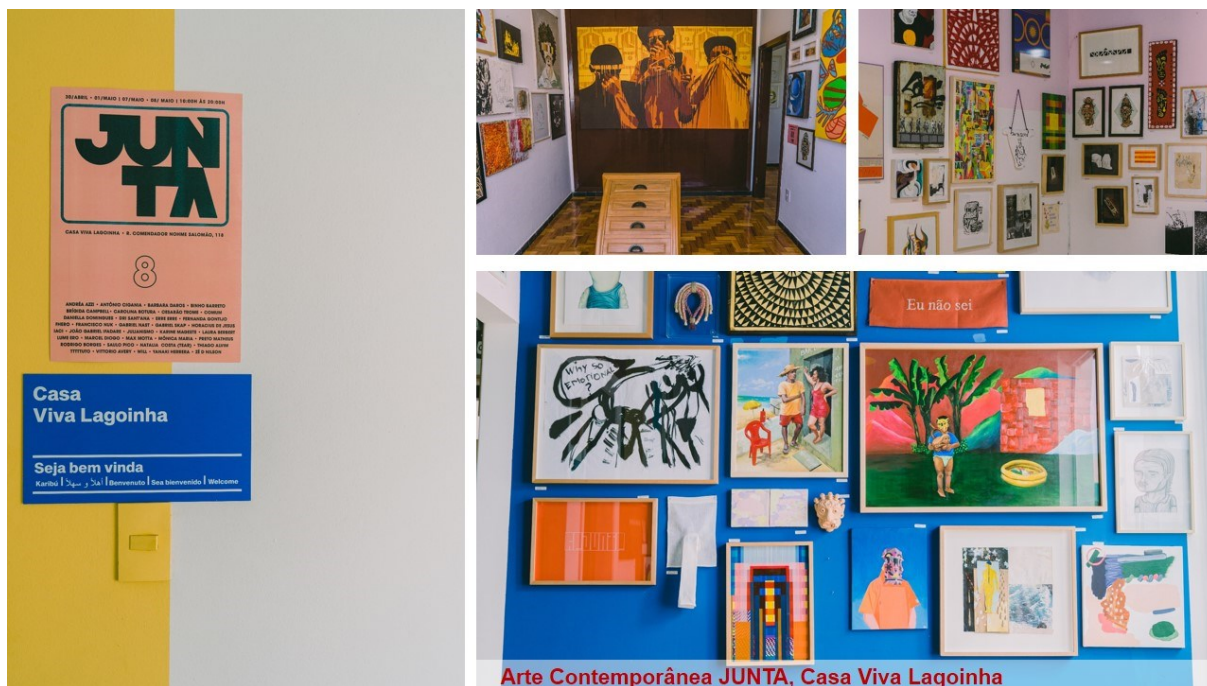
rua Paquequer, anda a rua Bonfim, Fortaleza, Praça XV e entra dentro da Vila Senhor dos Passos e sai no terreiro do Pai Ricardo, passa também pelo terreiro do Joviano, da Dona Rosa, e depois a gente termina na Itapecerica e volta lá para a Paquequer de novo [...] o Bonfim tem ligado ao carnaval também o bloco Cintura Fina, que inclusive está com um galpão lá, [...] na Bonfim [...] (SANTOS, 2022. Informação verbal).

Esse despertar da região para as tradições vinculadas ao carnaval também tem se mostrado atrativo para a atuação de outros produtores culturais, como é o exemplo do Evento Bora Pro Giro, que ocorreu no espaço GoFree em 2020, aberto no mesmo ano na Região da Lagoinha. A empresa de tecnologia GoFree, que constitui uma plataforma que atua no ramo de gestão e venda de ingressos para eventos, também abriu um espaço físico na Lagoinha para abrigar eventos culturais, o que dialoga com os interesses de fortalecimento da economia criativa na região.

O Leão da Lagoinha volta em 2017 e ele abre o carnaval, né, a ideia é que, principalmente o carnaval dos Blocos Caricatos, o Bloco o Leão da Lagoinha ele abre o carnaval. Isso é muito importante porque aí meio que retoma essa coisa que o pessoal saia daqui, descia, e ia pra abrir o carnaval. E aí, um negócio muito interessante que a gente viu é que depois do Cura, com a visibilidade, outras produtoras começam a se interessar pela Lagoinha, né, então a do Brasil, que é uma produtora que produz o carnaval de Belo Horizonte, né, pegou esse galpão e fez o Bora pro Giro, que foi o projeto de carnaval onde ficou 2 meses tendo atividade lá direto lá de carnaval e culminou no carnaval mesmo, o ensaio dos blocos eram lá, no dia da abertura teve o Leão da Lagoinha, teve os blocos daqui, a gente dava lá a comida daqui, principalmente, que foi super interessante (SANTOS, 2022. Informação verbal).

Ainda, vinculado à mídia e cultura, a região mostra-se atrativa para manifestações ligadas à arte, ao espetáculo e à música, sendo palco de eventos como o Circuito Urbano de Arte CURA, realizado em 2019 no Mirante da Lagoinha, que contou com a participação de artistas e show do Mestre Lagoinha e sambistas; o Evento de Arte Contemporânea JUNTA (Figura 50), realizado na Casa Viva Lagoinha em 2022, que contou com obras de artistas visuais; o Festival de Jazz (Figura 51), também realizado em 2022 no Mirante da Lagoinha.

Figura 50 – Evento de Arte Contemporânea JUNTA, realizado na Casa Viva Lagoinha



Fonte: Fotógrafo Artur Souza, 2022. Fotos cedidas por Filipe Thales dos Santos.

É importante mencionar que tais iniciativas têm sido conduzidas, muitas vezes, em parcerias com empresas privadas, interessadas em estimular esse potencial criativo e, sobretudo, turístico da região. Nessa perspectiva, por serem ações ainda incipientes, é difícil mensurar quais serão os impactos dessa valorização cultural na qualidade de vida dos moradores, ao invés de meramente alimentar o consumo cultural e potencial turístico da região. Assim, tornam-se frequentes em áreas que apresentam esse potencial ao estímulo cultural a parceria entre agentes rentistas, como forma de se alcançar os interesses econômicos por meio da criação de cenários que induzem o consumo cultural em massa.

Figura 51- Festival de Jazz no Mirante da Lagoinha



Fonte: Fotógrafa Janine Moraes, 2022. Fotos cedidas por Filipe Thales dos Santos.

No que abrange as produções audiovisuais, livro e literatura, ao longo da história da Lagoinha, cronistas, jornalistas e escritores contribuíram para a formação do rico acervo da região, como Wander Pirolí e Plínio Barreto, bem como, os contos sobre os lendários personagens da Lagoinha como a Loira do Bonfim e o Cintura Fina contribuíram para a construção do seu imaginário. Também, o olhar direcionado para o espaço urbano da região, por meio da valorização das toponímias das ruas da Lagoinha, abordadas no livro “Nossas ruas, nosso patrimônio (in)visível: Dicionário toponímico da região da Lagoinha”, publicado em 2021, por Daniel Queiroga, e também as divulgações do Casas da Lagoinha do mesmo autor, demonstram a vivacidade da história da Lagoinha, sempre lembrada e contada por seus moradores e escritores, além de contribuírem para o processo de educação patrimonial, sendo um aspecto fundamental para se promover a inclusão social da população na conscientização das questões vinculadas ao patrimônio na região. Daniel Queiroga ressalta essa importância ao colocar que:

A gente está falando de gente de várias gerações, o campo do patrimônio cultural é muito circunscrito, tem lá o pessoal da arquitetura e da história, mais

os arqueólogos, antropólogos, povo até mesmo do direito, que é a minha área, pouquíssima gente que tá ligada com isso, que mexe com isso, pouco, então é uma área que está muito circunscrita na academia e em meia dúzia de pessoas. O patrimônio cultural não é algo popular, no aspecto do patrimônio material, o imaterial é outra discussão. [...] As pessoas não enxergam isso, então assim, você tem que ter... e acho assim, essa conversa é de você chegar e dim dom, vamos conversar? [...] De vez em quando, tipo assim, do Casas da Lagoinha as pessoas me conhecem, né? Mas eu vou informando, as pessoas me perguntam no Instagram, pedindo informação, então assim, é muito assim distante [...] e assim, o trabalho que eu faço é de formiguinha, as vezes eu mostro uma casa, o proprietário vê, poucos me xingam, mas eles falam, todo mundo se interessa. Mas assim, é um trabalho de conscientização, entendeu? (QUEIROGA³⁹, 2022. Informação verbal).

Nas criações funcionais, as ações de publicidade conduzidas pelo publicitário e empreendedor Filipe Thales têm contribuído para o destaque da Lagoinha nas mídias e para o fortalecimento da economia local, por meio das parcerias estabelecidas com o setor privado. Destaca-se nessas ações a parceria com a cervejaria Wäls, na produção do rótulo da cerveja Copo Lagoinha e no incentivo ao Projeto Rolezin na Cozinha (Figura 52), que é idealizado por Filipe Thales juntamente com a Raquel Alves. Esse projeto resultou na produção de quatro episódios da websérie, que buscam valorizar os cozinheiros tradicionais da Região da Lagoinha, a partir de um roteiro gastronômico que perpassa pelos restaurantes Bernardino Gourmet, situado na Pedreira Prado Lopes, Prazer da Esfiha, cozinha síria na Rua Itapecerica, Casa Velha Restaurante na Rua Além Paraíba, pela comida italiana do Alê Ferri na rua Resende Costa e, por fim, pela Vila Senhor dos Passos, no Quintal do Degas.

³⁹ Daniel Silva Queiroga é advogado, professor, doutor em direito e ativista do patrimônio cultural e do direito à cidade. Atua na área do direito imobiliário, urbanístico e patrimônio cultural. Ex-morador do Bairro Bonfim, é o fundador do projeto Casas da Lagoinha - uma iniciativa que realiza atividades educacionais que buscam valorizar a história da cidade de Belo Horizonte, especialmente a memória de pessoas e lugares com significativo valor afetivo.

Figura 52- Encarte divulgação Rolezin na Cozinha



Fonte: Viva Lagoinha com patrocínio da Cervejaria Wäls. Montagem da autora.

Novamente percebe-se o interesse do Filipe Thales na inclusão dos estabelecimentos comerciais já existentes na região, que dialoga com as diretrizes de inclusão socioprodutiva da economia criativa, contribuindo para estimular o desenvolvimento econômico da área. Essa situação pode ser identificada na fala de Filipe Thales dos Santos: “[...] mas os moradores que estão mais engajados, assim e tal, muita gente participa, galera apoia, a gente também tem dentro do nosso sistema de desenvolvimento econômico local, nós temos essa premissa de priorizar os moradores, né, da gastronomia local, da mão de obra local” (SANTOS, 2022. Informação verbal). Também, a Casa Viva Lagoinha, espaço idealizado por Filipe Thales, tem funcionado como um espaço catalisador das ações culturais e sociais na região.

Assim, pensar em estratégias vinculadas à economia criativa para manutenção e fortalecimento das tradições manifestadas no patrimônio imaterial da Região da Lagoinha torna-se fundamental para se garantir que a população residente possa usufruir dos possíveis benefícios econômicos que poderão estar atrelados à região.

Vale destacar que, a carência de melhorias urbanísticas na qualidade dos espaços públicos e das condições de mobilidade na Lagoinha são considerados barreiras para que o espaço da rua seja atrativo para encontros, de modo que as edificações como a Casa Viva Lagoinha e o Mirante da Lagoinha, na Lagoinha, a Casa Rosa do Bonfim, no bairro Bonfim, o Galpão da Ocupação Pátria Livre, na Pedreira Prado Lopes, têm desempenhado esse papel. Tal situação pode ser reforçada na fala de Filipe Thales dos Santos, morador da Lagoinha e empreendedor:

Essa coisa dos eventos, [...] as casas acabam sendo esse espaço de permanência da cultura, como o galpão da Pátria Livre, por exemplo, a ocupação Pátria Livre, lá na Rua Pedro Lessa, lá rola muita coisa de evento, principalmente ligada ao carnaval, ligada ao audiovisual, música, comida, a Casa Rosa...[...] E aí é o seguinte, assim, a gente tá falando de arquitetura e urbanismo e hoje essas festas geralmente acontecem dentro das casas, por exemplo, aqui na Casa Viva a Lagoinha, porque a rua, não tem praça o bairro, né, essa coisa assim, tem a praça, a Praça XV e tal, mas ela fica no alto do morro. [...] Ali tem essa movimentação mas, eu percebo assim que esses pequenos guetos é porque a Praça Vaz de Melo que era o grande palco das manifestações culturais acabou (SANTOS⁴⁰, 2022. Informação verbal).

Assim, essa tendência de transformação na percepção da paisagem da Lagoinha estimulada pelo capital cultural, que busca, nessa ressignificação, estabelecer um diálogo entre os novos valores sociais e culturais da região com os valores tradicionais já existentes, manifestados a partir do seu patrimônio imaterial, presente na vocação musical e artística da região, impulsionam a transformação na dinâmica urbana da Lagoinha. Vale ressaltar que a ausência de investimentos na melhoria da qualidade urbana da Lagoinha pode ser considerada um dos propulsores nessa dinâmica urbana, tendo em vista o maior engajamento dos moradores e coletivos em mostrarem uma Lagoinha possível. Os eventos culturais que têm ocorrido na Lagoinha refletem o interesse dos moradores, artistas e empresários locais em fortalecer a sua vocação cultural, mesmo com a ausência de investimentos por parte do poder público voltado à melhoria da qualidade urbana da região.

Também, outro espaço cultural que se destaca na Região da Lagoinha, nesse caso voltado à realização de eventos, é o espaço feminista Casa Rosa do Bonfim (Figura 53). Situada no Bairro Bonfim, a casa foi criada pela estilista Paulina Ribeiro

⁴⁰ Filipe Thales dos Santos- Casa Viva Lagoinha.

de Oliveira juntamente com sua filha Maria Cândida Vecchi e busca aliar música, cultura e arte em um terreno que abriga residência e espaço-ateliê. O espaço inicialmente foi utilizado para abrigar um Atelier de Moda, por meio do lançamento de coleções e exposições, posteriormente a Casa passou a ser voltada para a realização de festas, celebrações e shows, comportando um público de até 200 pessoas: “É um outro mundo, completamente diferente, eu estava naquele momento, isto daqui era um Ateliê de Moda, a gente tinha feito, eu e minha filha, aí sai da moda para virar um espaço de eventos, tem sido um grande desafio” (OLIVEIRA, 2022. Informação verbal).

Figura 53 - Casa Rosa do Bonfim



Fonte: Foto da autora, 2022.

Paulina Ribeiro de Oliveira também destaca o potencial da Casa para abrigar não somente esses eventos, mas também para a realização de feiras esporádicas abertas aos moradores e o potencial para ser palco de debates e mobilizações em defesa da região:

Agora a gente até criou um grupo, dia 1 de julho vai ser a primeira vez que a casa vai abrir pra comunidade assim, sem cobrar, só para falar de política [...] chama Bonfim na resistência que a gente está chamando [...] A casa eu quero

que seja palco de muita coisa, eu acho que realmente ela tem o papel aqui nesse reduto que eu acho que é importantíssimo [...] Então eu quero ver se eu coloco uma programação pelo menos uma vez no mês uma feirinha, pra ir trazendo a comunidade, a gente quer, bom, muitos sonhos, muita coisa pra fazer... (OLIVEIRA⁴¹, 2022. Informação verbal).

As feiras – Feira Chica e Feira Fresca já ocorreram na Casa nos primeiros anos de abertura, mas, em função da pandemia⁴², houve a descontinuidade desses eventos, assim, existe o interesse de serem retomadas. Também a possibilidade de abertura da casa para mobilizações é enfatizada por Paulina, bem como, a necessidade de maior envolvimento da comunidade nessas ações em defesa da região (OLIVEIRA, 2022. Informação verbal).

Paulina também tem atuado no projeto Elas Cultivam a Lagoinha, conduzido pelo Instituto de Estudos do Desenvolvimento Sustentável (IEDS), o que mostra o engajamento do estabelecimento local na condução de ações sociais vinculadas às demandas comunitárias. Nesse projeto, que busca a inclusão das mulheres em situação de vulnerabilidade social – que moram nas ruas ou que são dependentes químicas, Paulina tem atuado nas ações culturais:

A gente faz as oficinas, né, ligada à agroecologia, eu faço mais a parte cultural, então a gente faz roda de música, cria música junto, agora a gente vai entrar em um segundo projeto que vai ser de teatro [...] é muito difícil, não dá para falar assim, eu vou fazer uma oficina três, quatro dias, é muito complexo trabalhar com moradores em situação de rua, não tem um ritmo, hoje é uma turma amanhã é outra. A verdade assim, pra mim, tem sido maravilhoso assim, mudou a minha vida [...] Aí você tem que pegar de um jeito que elas se interessem, elas gostam muito de fotografia, então eu tenho muita coisa de moda, chapéu, Maria Cândida, milha filha, é produtora, então assim a gente arruma, agora, por exemplo, a gente vai fazer uma festa junina, eu sou responsável pelos adereços, e eles amam, a gente cria aí chama um grupo bacana que vai introduzi-las, fazer um trabalho inclusive da dança agênero, porque que até na dança tem a questão do gênero, né? [...] Então assim, nós estamos na maior expectativa e vai ser uma festa junina e minha parte é, além de participar das oficinas com música que vai fazer o projeto, é dar o feedback de compor figurino, fotografia, maquiagem, coisas que elas adoram! (OLIVEIRA⁴³, 2022. Informação verbal).

⁴¹ Paulina Ribeiro de Oliveira é moradora do Bairro Bonfim, estilista e empresária fundadora da casa/espço-ateliê Casa Rosa do Bonfim.

⁴² De acordo com Paulina, em função da pandemia a Casa Rosa do Bonfim ficou um ano e sete meses fechada, o que prejudicou muito a continuidade dos eventos que abrigava, como exemplo as feiras abertas aos moradores e visitantes focada em produtos orgânicos e nas coleções de moda do Ateliê.

⁴³ Paulina Ribeiro de Oliveira – Casa Rosa do Bonfim.

Tais ações reforçam a importância de um olhar mais direcionado para os problemas sociais que assolam a Região da Lagoinha e a motivação dos moradores e coletivos na condução de iniciativas voltadas à melhoria da qualidade de vida em uma região historicamente marcada pelo descaso do poder público, em termo de investimentos que beneficiem a população local.

As iniciativas conduzidas pelos movimentos culturais representam importantes ações no território no sentido de transformar o estigma social que a Lagoinha carrega, por meio do incentivo à vocação cultural e artística, a partir de conexões estabelecidas entre o comércio local e moradores. Se, por um lado, tais iniciativas representam o interesse de mudar a realidade da região fadada à degradação, de se fortalecer o sentido de pertencimento, além de mostrar a resiliência da população local, por outro lado, indiretamente, tais ações podem despertar o maior interesse econômico da região, como também contribuir para um movimento de especulação do mercado imobiliário, de modo a tornar difícil, para os estabelecimentos comerciais locais e moradores, competir com o que vem de fora, que pode ter maior potencial de divulgação e possibilidade de arrecadação.

Assim, torna-se difícil mensurar até que ponto é possível colocar em pé de igualdade a vocação cultural e gastronômica já existente na Região da Lagoinha com a possibilidade de torná-la mais atrativa aos interesses externos. Vale destacar que algumas das ações conduzidas por empreendedores, como o Filipe Thales, que reside na Lagoinha, geram retorno social e renda diretamente para a região, como é o exemplo dos cortejos de carnaval, do Rolezin Gastronômico, que estão associados à economia criativa e que potencializam o encontro e a diversidade cultural e social na Lagoinha.

Não há como negar que o descaso que a Região da Lagoinha passou ao longo dos anos torna emergente a necessidade de realização de investimentos voltados à requalificação do seu espaço público, à recuperação do seu patrimônio material e fortalecimento do seu patrimônio imaterial. Contudo, é importante que tais estratégias de planejamento não estejam ancoradas no interesse meramente econômico da área, que não seja confundida a possibilidade de crescimento econômico da região com o desenvolvimento, essa última perspectiva teria um papel fundamental para o processo

de emancipação e autonomia da população residente. Existem tensões entre os valores culturais e econômicos quando se trata de espaços com importância patrimonial, entretanto, a questão econômica não pode ser o único viés que determina o destino dessas áreas.

Para melhor compreensão das diretrizes de proteção patrimonial que se relacionam com a região em estudo será abordado, em sequência, os critérios de instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

4.5 O Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates

O Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates foi reconhecido pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte a partir da Deliberação nº 193/2016, sendo inscrito no Livro do Tombo Histórico e Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico (BELO HORIZONTE, 2016a).

Sobre a importância do conjunto urbano, a diretora de Patrimônio Cultural, Françoise Jean de Oliveira Souza (2022. Informação verbal), coloca que:

Eu acho que esse conjunto é uma síntese de Belo Horizonte [...] porque se você olha para a arquitetura, é isso, a gente encontra desde arquitetura singela, vernacular, até edificações ecléticas muito interessantes. [...] tem a presença dos imigrantes, que sempre que a gente fala da história de Belo Horizonte, os imigrantes aparecem, mas também tem uma presença muito forte da cultura negra, né? Do povo de matriz africana, que construiu essa cidade tal qual os imigrantes, da mesma forma, mas que [...] quase não aparecem na história, quando a gente vai recontar a história de Belo Horizonte. [...] Então, aquilo dali é uma síntese de Belo Horizonte [...] do que há de mais diverso em Belo Horizonte. Então, preservar esse conjunto urbano, para além da arquitetura, é preservar isso, assim, o processo histórico da cidade de Belo Horizonte, visto a partir de toda pluralidade que, de fato, constituiu essa história.

Pode-se dizer que no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates verifica-se a influência da mão-de-obra imigrante na construção das edificações, por meio da apropriação mais livre dos estilos arquitetônicos da época, com a concentração de edificações em estilo protomoderno, moderno, art déco e eclético. Também, a influência da cultura de matriz africana manifesta-se no seu patrimônio

imaterial, estando presente nas tradições e celebrações que se encontram enraizadas na região⁴⁴.

Sobre a definição do perímetro de proteção do Conjunto Urbano, foram considerados como critérios de análise pelo Conselho Deliberativo de Patrimônio a identificação dos elementos polarizadores na paisagem urbana da região e como eles promovem a articulação do Bairro Bonfim e parte dos bairros Lagoinha e Carlos Prates, contribuindo para sua coesão. Nesse sentido, os eixos representados pelas ruas Itapecerica, Além Paraíba e Bonfim delimitam áreas que apresentam homogeneidade nas condições de ocupação e que promovem conexão social de seus moradores. Por outro lado, foi identificado nesta análise que a Avenida Presidente Antônio Carlos representa uma ruptura quanto a essas características, provocando a desarticulação da porção Leste da Região da Lagoinha e, por essa razão, é excluída do perímetro. Já na porção Sul, a Avenida Dom Pedro II configura ambiência distinta, com caráter mais comercial, e contribui para maior articulação entre os bairros Bonfim e Carlos Prates, influenciando no caráter identitário do local. Ainda sobre essa delimitação, conforme se adentra o Bairro Bonfim, o Cemitério exerce um forte papel enquanto elemento polarizador, influenciando na dinâmica urbana dessa área, sendo também incorporado ao perímetro de proteção (BELO HORIZONTE, 2016a).

Vale destacar que, apesar da Pedreira Prado Lopes também influenciar nas características identitárias e na importância cultural da Região da Lagoinha, sobretudo por concentrar expressivo patrimônio imaterial, não foi incluída no perímetro de proteção do Conjunto Urbano. Tais condições reforçam a visão hegemônica de preservação, que se apoia no reconhecimento dos bens consagrados ou representativos da história oficial de um lugar, ignorando, muitas vezes, os espaços periféricos e a cultura popular, que consolida a memória de grupos sociais marginalizados. Desse modo, pensar em outras formas de reconhecimento do patrimônio que não seja institucionalmente protegido significa buscar outras referências identitárias na formação sociocultural de grupos sociais invisibilizados.

⁴⁴ Na subseção seguinte será analisada a Cartografia Cultural da Região da Lagoinha.

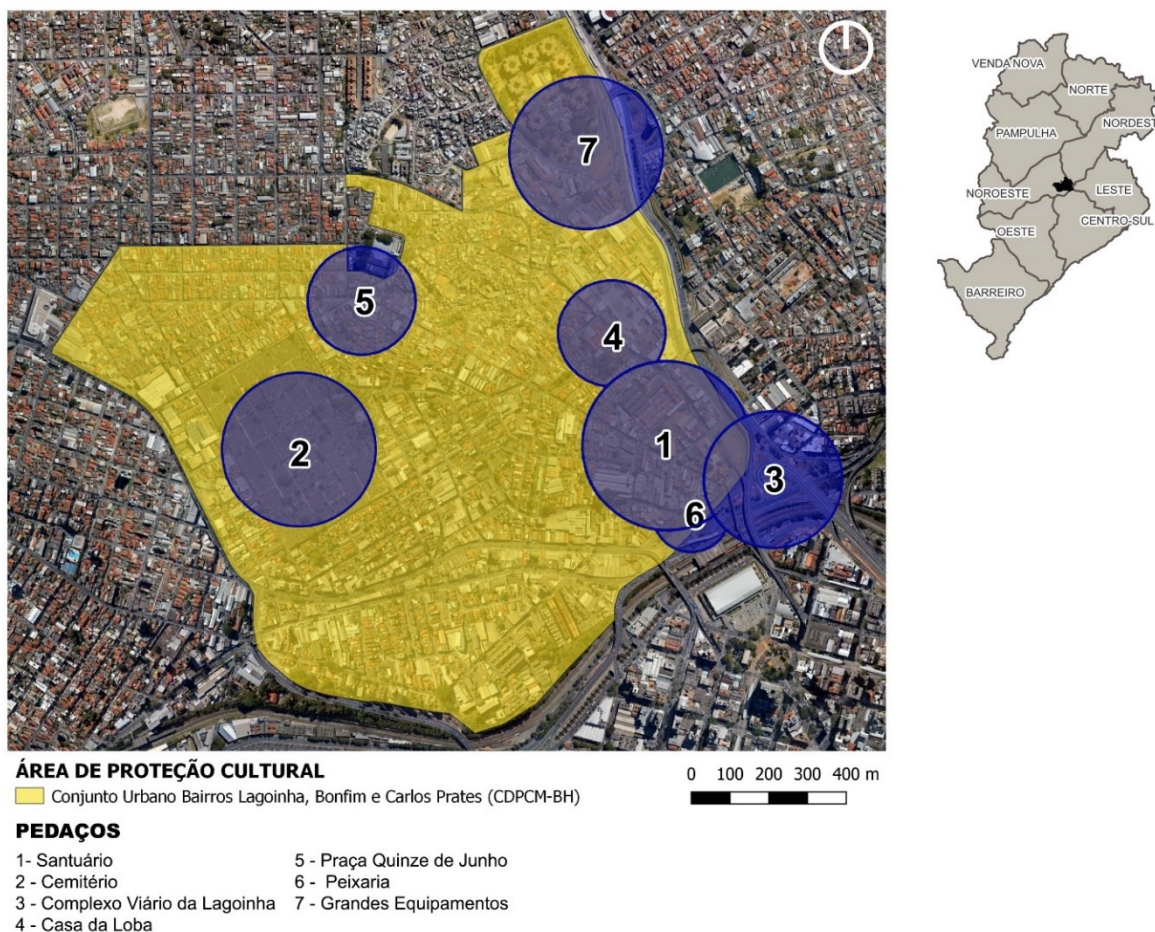
Em relação aos critérios de definição dos Conjuntos Urbanos⁴⁵ em Belo Horizonte, eles são embasados na Antropologia Urbana, com influência nos estudos produzidos por José Guilherme Cantor Magnani, professor doutor coordenador do Núcleo de Antropologia Urbana NAU/USP (BRANDÃO; SOARES, 2017).

Como conceitos já mencionados oriundos da Antropologia Urbana que são usados na classificação dos Conjuntos Urbanos destacam-se os **pedaços**, as **manchas** e os **trajetos**. De modo geral, os **pedaços** constituem áreas que apresentam similaridades quanto às condições de apropriação, relações sociais e particularidades da vida cotidiana; já as **manchas** podem integrar vários pedaços que, em função dos seus aspectos morfológicos e identitários, ora se complementam e dialogam, ora manifestam oposição, sem, contudo, deixarem de expressarem sentido de unidade ou de conjunto; os **trajetos** representam articulações, concentram fluxos que conectam pontos diferentes que passam no interior das manchas (MAGNANI, 1992).

Sobre à aplicabilidade desses critérios na área em estudo, os **pedaços** (Figura 54) são representados na Região da Lagoinha por locais que conformam ambiências específicas e atraem relações sociais. Destaca-se, como um dos elementos que exerce esse papel no Conjunto Urbano, o Santuário Nossa Senhora da Conceição, situado em um dos pontos mais altos da Rua Além Paraíba. É um importante equipamento catalisador das relações sociais e de relevância na manifestação das tradições religiosas, contribuindo para a convivência e realização de celebrações entre os moradores. O Cemitério do Bonfim, situado na Rua Bonfim, também desempenha o papel de elemento polarizador e caracteriza-se como um ponto de referência e de valor afetivo para seus moradores. Por ocupar uma posição elevada, contribui para a legibilidade na região (BICALHO, 2016).

⁴⁵ Os critérios oriundos da Antropologia Urbana que serviram de base para a delimitação dos Conjuntos Urbanos em Belo Horizonte foram mencionados no Capítulo 3 da tese, na seção 3.1.1 “Os Conjuntos Urbanos”.

Figura 54 - Pedacos no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates



Fonte: Mapa-base QGIS; Base cartográfica BHMap e Dossiê de tombamento. Elaborado pela autora.

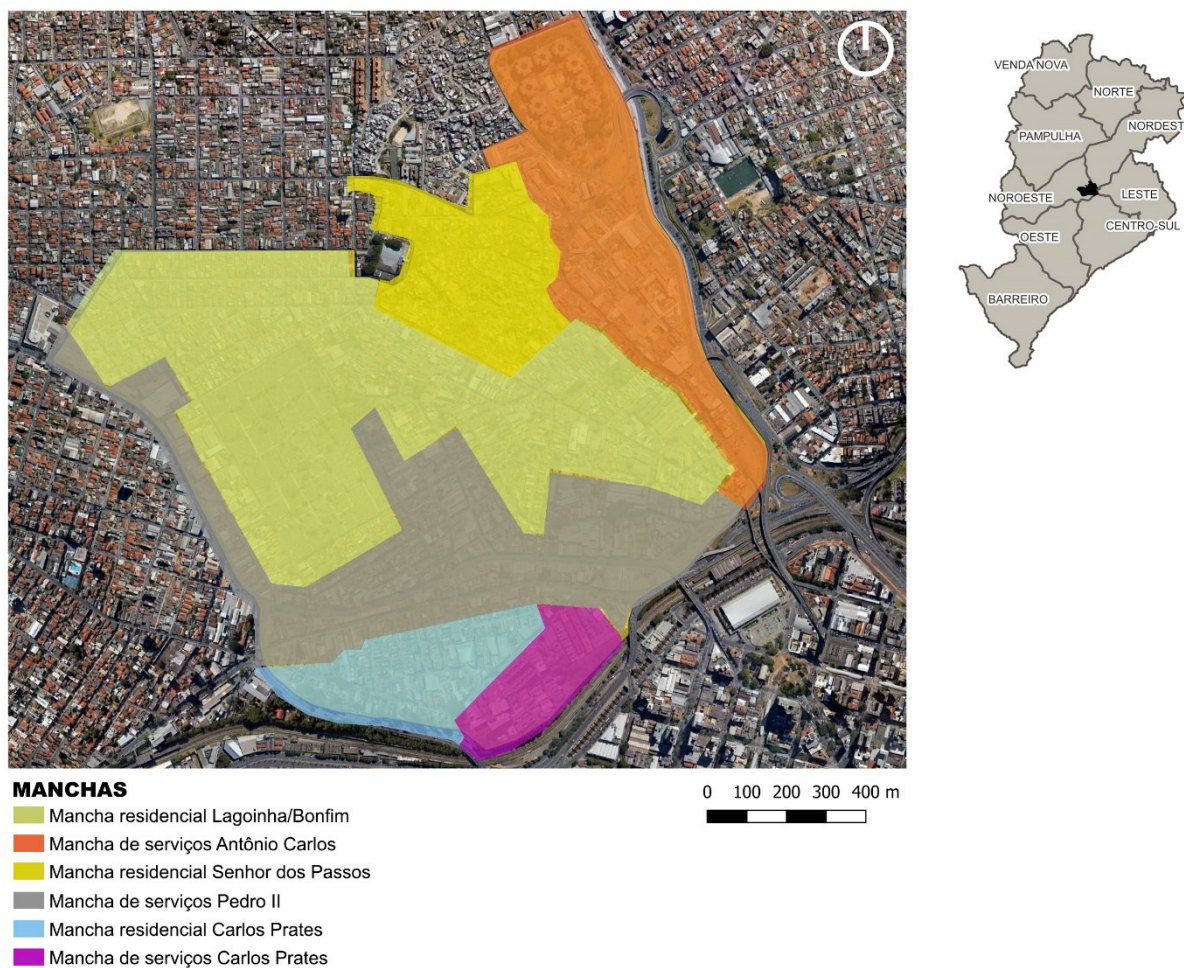
Outros **pedacos** também reconhecidos na região por seus moradores são o Complexo Viário, ainda que seja considerado como uma obra de impacto negativo na ambiência da Lagoinha, ganha destaque na porta de entrada da região e faz parte do imaginário coletivo do lugar; a Escola Silviano Brandão e a Casa da Loba, ambos imóveis situados na Rua Itapecerica carregam valor afetivo para seus moradores por representarem, historicamente, a memória de um período de efervescência da Lagoinha, em relação às atividades comerciais e sociais. Também são pontos de destaque a Praça Quinze de Junho, situada no ponto mais alto da Rua Além Paraíba, confluência dos bairros Lagoinha, Bonfim e da Vila Senhor dos Passos, caracteriza-se como um local familiar e de convivência na região; as tradicionais peixarias no Bonfim; e os grandes equipamentos como o Conjunto IAPI, o Mercado Popular da Lagoinha e o Hospital Odilon Brehns. Esses grandes equipamentos, em função do

fluxo de pessoas que atraem, conferem uma dinâmica própria a esse pedaço (BICALHO, 2016).

Outros elementos de destaque na malha urbana da região, configurando **marcos**, são a Praça Mirante Carlos Prates, ou popularmente chamada de Praça Pisa na Fulô, e a Praça Doze de Dezembro, no Bairro Bonfim. Ambas as praças apresentam vista privilegiada para a Serra do Curral. Além disso, a própria Serra do Curral conforma um marco na paisagem, sendo considerada referência geográfica para os moradores (BICALHO, 2016).

Já em relação as **manchas** (Figura 55), a Rua Itapecerica promove ambiências distintas em seu entorno de modo que, nas quadras situadas entre a Avenida Antônio Carlos e a Rua Itapecerica, percebe-se que é mais acentuado o processo de degradação das edificações, diante da influência das barreiras conformadas pelo corredor viário da Antônio Carlos e pelo Complexo Viário da Lagoinha. Desse modo, esse trecho é denominado pelo Conselho de Patrimônio como Mancha de serviços Antônio Carlos. Por outro lado, na porção oeste da Rua Itapecerica, no trecho que abrange a Rua Além Paraíba, na porção norte do Bairro Bonfim e no entorno do Cemitério, verifica-se homogeneidade em relação às condições de ocupação, com a predominância do uso residencial, melhor estado de conservação das edificações e ambiência interiorana, sendo, então, classificada como Mancha residencial Lagoinha/Bonfim (BICALHO, 2016).

Figura 55 - Manchas no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates

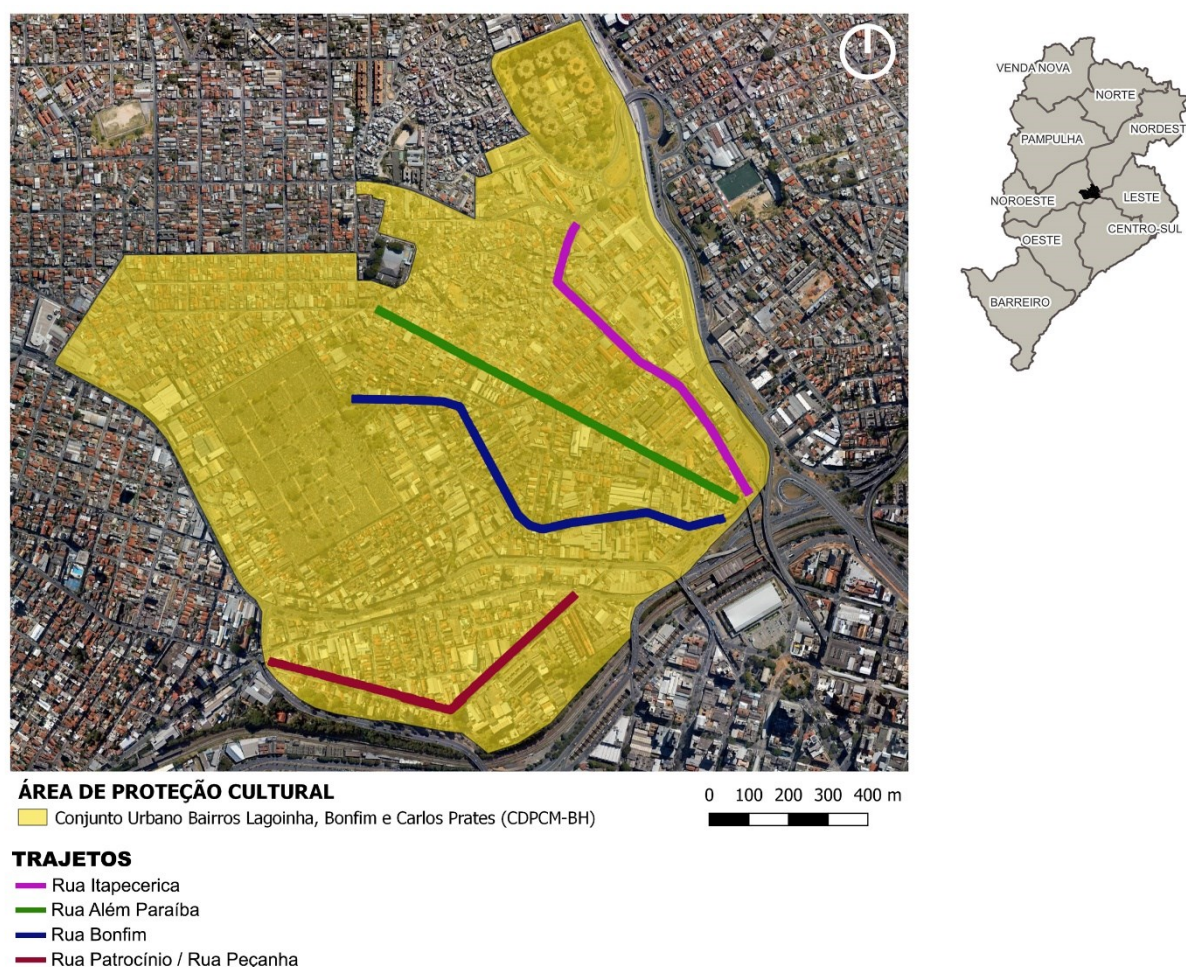


Fonte: Mapa-base QGIS; Base cartográfica BHMap e Dossiê de tombamento. Elaborado pela autora.

Já a Vila Senhor dos Passos caracteriza-se pela menor articulação com o restante do conjunto, apresentando condições específicas de ocupação, vitalidade e dinâmica própria, por esse motivo é denominada de Mancha residencial Senhor dos Passos. A Mancha de serviços Pedro II é conformada pela porção entre a Rua Bonfim e Avenida Pedro II, onde se presencia padrões tipológicos distintos com a predominância de estabelecimentos comerciais e galpões, caracterizando uma ambiência diferente em relação às outras manchas, sendo menos apropriada, sobretudo no período noturno. Nas porções situadas mais a sul do Conjunto Urbano, identifica-se a Mancha de serviços Carlos Prates e a Mancha residencial Carlos Prates, que apresentam mais variações tipológicas em relação ao padrão das edificações que integram o restante do conjunto, assim como diferenças de usos e nas relações de pertencimento de seus moradores (BICALHO, 2016).

Como **trajetos** (Figura 56) marcantes dentro do Conjunto Urbano é importante mencionar a relevância simbólica para os moradores da Região da Lagoinha das Ruas Itapecerica, Além Paraíba, Bonfim, Patrocínio/Peçanha pelo fluxo e apropriações que atraem, além de contribuírem para a manutenção da coesão do perímetro de proteção (BICALHO, 2016).

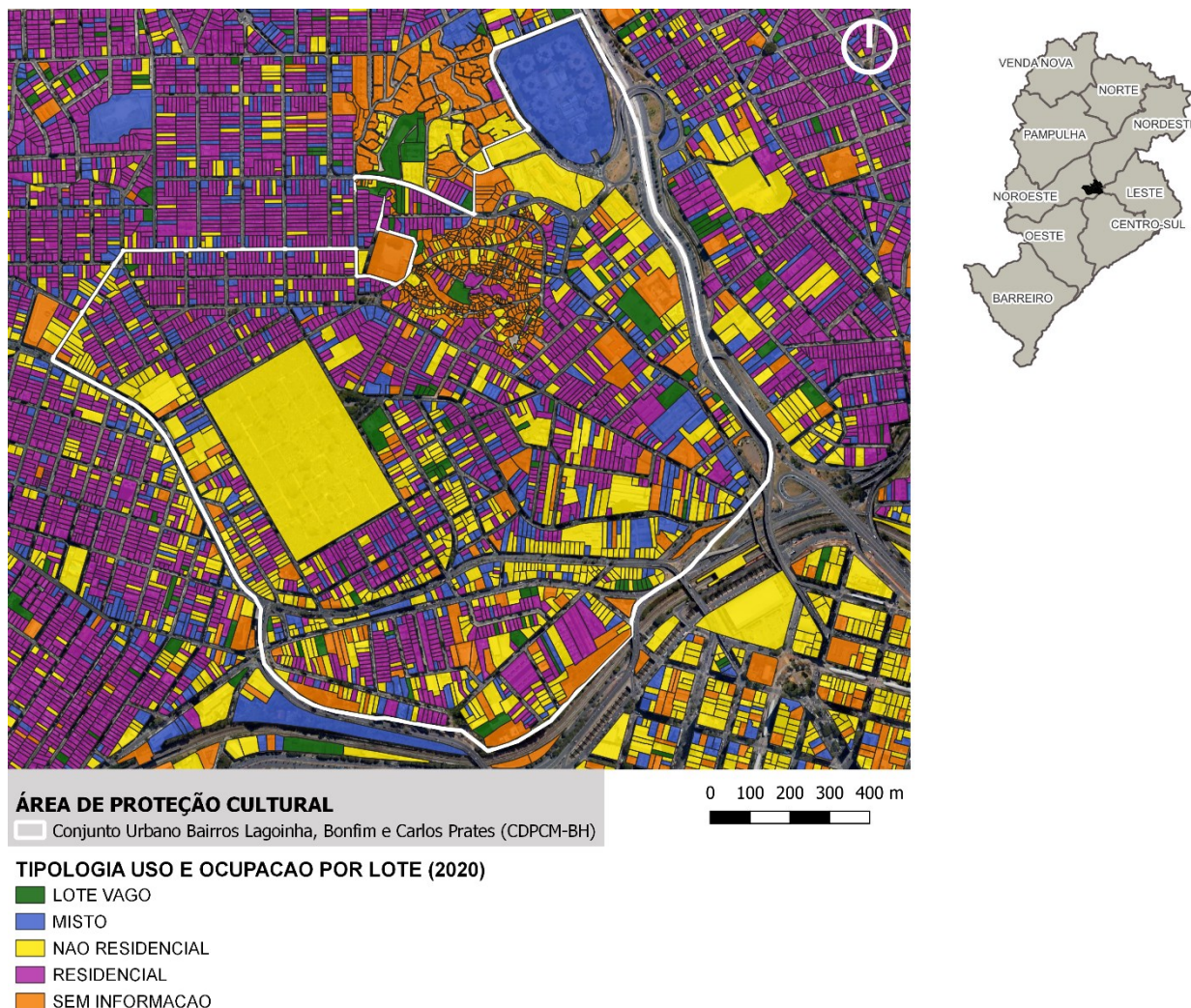
Figura 56 - Trajetos no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates



Fonte: Mapa-base QGIS; Base cartográfica BHMap e Dossiê de tombamento. Elaborado pela autora.

Tendo como referência os critérios antropológicos de demarcação do Conjunto Urbano, percebe-se na Região da Lagoinha certa homogeneidade quanto às condições de ocupação (Figura 57).

Figura 57 - Uso e ocupação do solo Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates



Fonte: Mapa-base QGIS; Base cartográfica BHMap. Elaborado pela autora.

Verifica-se a predominância de edificações mais singelas, de baixa altimetria, com forte concentração do uso residencial nas quadras mais internas ao perímetro de proteção e na porção mais ao Norte, que compreende os bairros Lagoinha e Bonfim. Já na porção mais ao Sul, que abrange os bairros Bonfim e Carlos Prates, identifica-se um caráter mais comercial de ocupação, com a predominância de galpões. Diferente da área central de Belo Horizonte, que esteve mais sujeita às tendências de substituição da paisagem em função da especulação imobiliária, que resultaram na demolição de edificações de importância histórica e no seu processo de adensamento e verticalização, no caso da região da Lagoinha, que ocupa a área pericentral, antigamente denominada de zona suburbana, presenciou-se a transformação mais lenta da paisagem. Tais condições contribuíram para a manutenção das suas

características históricas e do seu valor patrimonial, com exceção das quadras adjacentes às obras viárias já mencionadas, que ocasionam impactos negativos na ambiência da região.

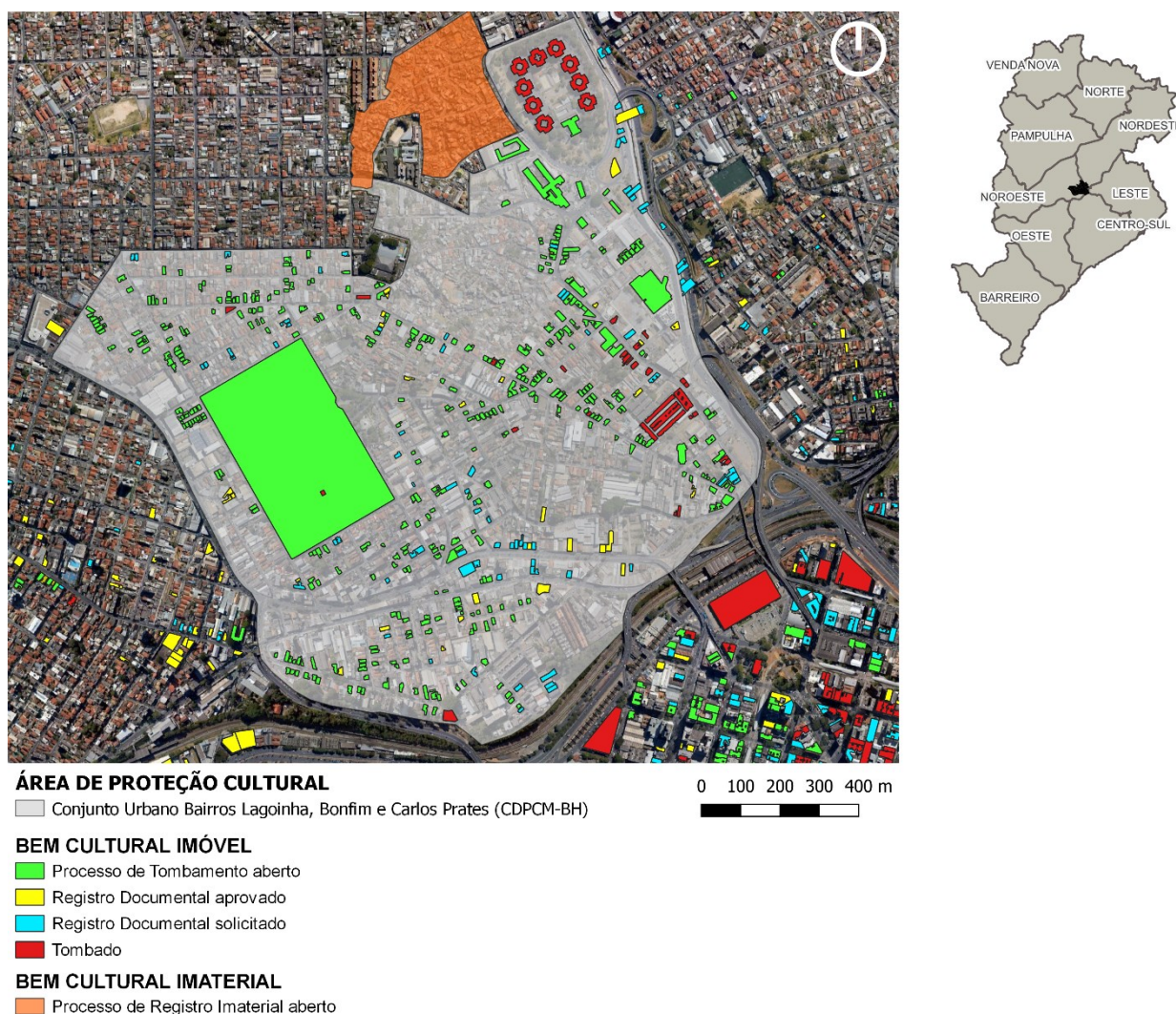
No que se refere às ambiências conformadas, ao mesmo tempo em que se verifica um caráter mais interiorano quanto às formas de apropriações, associado aos valores afetivo e histórico das edificações que integram o conjunto, sobressai, por outro lado, em suas bordas, a característica de passagem da região, sobretudo nas proximidades da Avenida Antônio Carlos e do Complexo Viário da Lagoinha. Nessa porção, a degradação mais intensa das edificações, muitas delas inutilizadas ou subutilizadas, contrastam-se com a vitalidade da Região da Lagoinha.

É interessante observar também como que os trajetos representados pelas ruas Itapecerica, Além Paraíba e Bonfim promovem, não só a articulação e coesão do conjunto, mas também a interação entre bairros vizinhos, sendo uma região que se caracteriza por limites difusos, destacando-se as conexões estabelecidas com o Bairro São Cristóvão, onde se encontra o IAPI, com a Pedreira Prado Lopes e com a Vila Senhor dos Passos.

Em relação aos bens patrimoniais que integram o Conjunto Urbano, é instituída como uma das formas de proteção a categoria de Bens Culturais Tombados. Vale destacar que o tombamento constitui um mecanismo mais rígido de proteção, que limita intervenções nesses bens pelos proprietários sem autorização prévia da instância em que foi tombado, no intuito de se garantir a conservação de suas características originais e de se evitar processos de descaracterização. São tombados na região dois imóveis situados na Rua Além Paraíba, dois imóveis na Rua Bonfim, um imóvel na Rua Serro, um imóvel na Rua Rio Novo, um imóvel na Rua José Ildeu Gramiscelli, um imóvel na Rua Itabira, 11 imóveis na Rua Itapecerica e o conjunto de prédios do IAPI.

Tendo em vista a importância conferida às ruas Além Paraíba, Bonfim e Itapecerica no reconhecimento pelos moradores da região dos trajetos que integram o Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, será atribuída ênfase a breve descrição dos imóveis tombados (Figura 58) inseridos nessas vias para melhor compreensão da ambiência conformada e das demandas de conservação e restauro do patrimônio cultural.

Figura 58 - Categorias de proteção cultural no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates

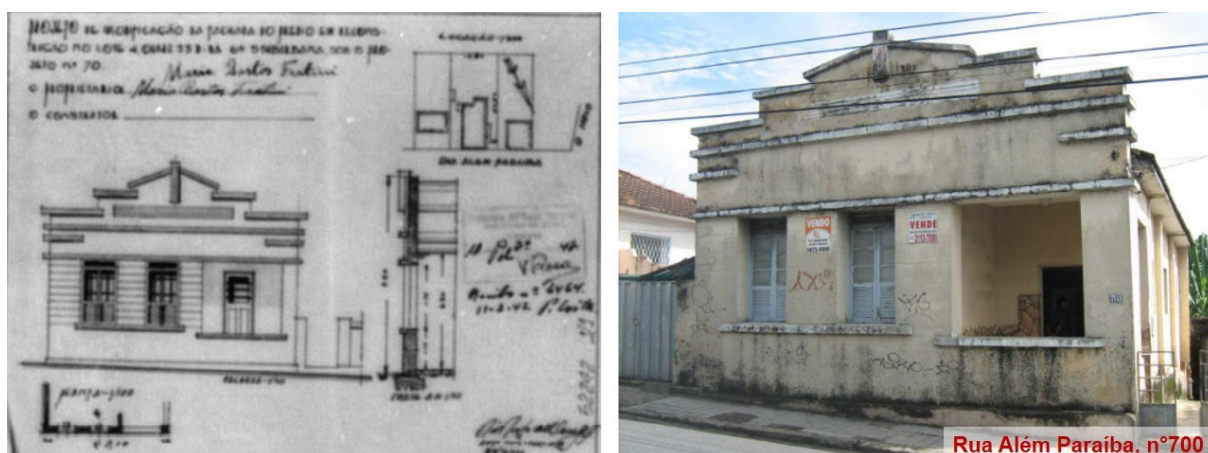


Fonte: Mapa-base QGIS; Base cartográfica BHMap. Elaborado pela autora.

Sobre o imóvel tombado situado na Rua Além Paraíba, número 700 (Figura 59), de acordo com o Dossiê de Tombamento, o projeto da edificação, de características ecléticas, foi desenvolvido pelo arquiteto Otaviano Lapertosa, sendo aprovado em 1922. A edificação foi residência da família Fratini, de origem portuguesa e italiana. A construção foi inicialmente prevista para abrigar uso misto – residência e comércio e, posteriormente, passou a ser somente residencial, passando por reforma da fachada frontal sob responsabilidade do engenheiro civil Pio Porto de Menezes, que resultou na alteração dos elementos compositivos ecléticos para o *art déco*, estilo popularizado entre as décadas de 1930 e 1940. Atualmente, o imóvel encontra-se desocupado e apresenta-se em estado progressivo de degradação, sendo relatada no dossiê a

descaracterização das fachadas laterais, com a substituição das janelas laterais originais por outros modelos, a condição deteriorada do piso em tábua corrida, problemas de recalque e rachaduras na edificação que comprometem sua estabilidade estrutural, além do desgaste pela ação de intempéries nos materiais construtivos e revestimentos (DIRETORIA DO PATRIMÔNIO CULTURAL, 2016).

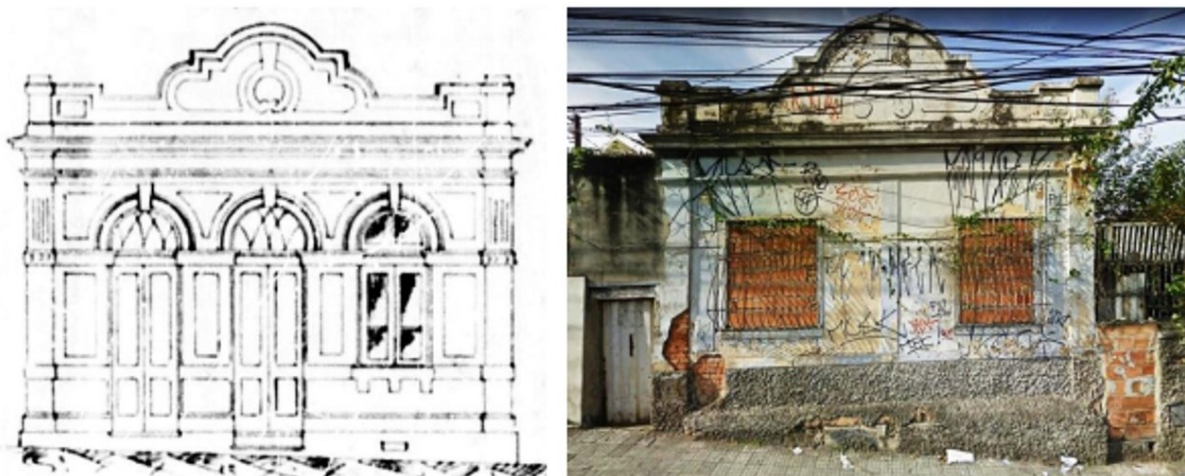
Figura 59- Imóvel na Rua Além Paraíba, 700



Fonte: Dossiê de tombamento. Diretoria de patrimônio cultural, 2016.

A edificação situada na Rua Além Paraíba, número 426 (Figura 60) é eclética, foi projetada em 1911 e segue o padrão das primeiras residências construídas em Belo Horizonte, de partido mais simples, fachada mais estreita e pouca ornamentação. A edificação ainda mantém sua fachada que compõe, juntamente com imóveis vizinhos (424, 408 e 400), conjunto arquitetônico de expressivo valor histórico. Contudo, o volume da edificação foi demolido entre 2009 e 2011, segundo registro no dossiê de tombamento (DIRETORIA DE PATRIMÔNIO CULTURAL, 2019f, p.48), o que confirma a dificuldade em se manter o estado de conservação dos imóveis pelo poder público, associado à falta de fiscalização e o conflito da demanda de conservação do imóvel com os interesses do proprietário.

Figura 60 - Imóvel situado na Rua Além Paraíba, 426



Fachada da Rua Além Paraíba, 426, conforme projeto original de 1911 e situação em 2018. Fonte DPAM.

Fonte: Dossiê de tombamento. Diretoria de patrimônio cultural, 2019f.

Destaca-se na fachada o fechamento dos vãos com tijolos, que contribui para sua descaracterização. O projeto original sofreu alterações na composição de seus arcos entre as décadas de 1940 e 1950 (DIRETORIA DE PATRIMÔNIO CULTURAL, 2019f, p.48).

Ressalta-se que, muitas vezes, para o proprietário, o processo de tombamento é visto como um empecilho quanto à possibilidade de venda de imóvel, devido às restrições de intervenções nesses bens, e de limitação no aproveitamento de condições de valorização econômica de terrenos e imóveis no mercado imobiliário. Assim, a situação de degradação de parte das edificações situadas na Região da Lagoinha também pode ser associada ao desinteresse por parte dos proprietários em manterem seu estado de conservação, devido às limitações que recaem sobre os bens tombados. Antônio José Vital, antigo morador da região da Lagoinha discorre sobre essa questão ao colocar que:

[...] você tem uma relutância da sociedade nessa questão do tombamento, porque quem é dono, a gente vive em uma sociedade muito patrimonialista, ele não está pensando na coletividade. Ah, meu imóvel vai ser tombado? [...] estou preocupado com o meu patrimônio. Nós mesmos não temos essa cultura de preservação (VITAL, 2022. Informação verbal).

Já os imóveis situados na Rua Bonfim, números 118 e 128 (Figura 61), são edificações de estilo eclético indicadas para tombamento devido ao seu valor não só arquitetônico e artístico, mas também histórico e afetivo (CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL, 1998, p.286).

Figura 61- Imóveis situados na Rua Bonfim 128 e 118



Fonte: Dossiê de tombamento. Conselho Deliberativo de patrimônio cultural, 1998.

Respectivamente o imóvel 118 passou pelo processo de descaracterização por meio do preenchimento com alvenaria do vão central da fachada frontal, da inclusão de outras edificações ao fundo do terreno e da incorporação de cobertura com telhas de amianto no recuo da fachada lateral direita, sendo indicado no Dossiê o tombamento parcial da edificação, que compreende a fachada frontal e o volume, e ressaltada a necessidade de restauro (CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL, 1998).

Já o imóvel situado no número 128, além de estar degradado, encontra-se em estado de abandono, sendo, inclusive, do interesse do proprietário sua demolição, o que reforça a maior preocupação do Conselho de patrimônio na adoção de medidas de proteção do bem. A partir do dossiê é indicado o tombamento parcial da edificação, que contempla a fachada frontal e volume, sendo necessária a restauração para garantia de sua integridade e possibilidade de associação de novos usos (CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL, 1998).

Outros bens tombados, nesse caso situados na Rua Itapeçerica, estão situados nos números 251, 373, 409 a 465, 454, 464/468, 551, 579, 613, 622, 625/633, 714.

Uma das edificações tombada que se destaca na Rua Itapeçerica, estando situada no número 454 (Figura 62), pertenceu à um imigrante, Raphael Sanches, e teve seu projeto inicial desenvolvido por Octaviano Lapertosa, arquiteto italiano, em 1920. Inicialmente prevista para abrigar área para torrefação de café, o imóvel passou por intervenções e acréscimos, projetados pelo mesmo arquiteto e também por Francisco Farinelli, sendo atualmente de uso comercial. Contudo, a partir de 2009, as obras de alargamento da Avenida Antônio Carlos e a construção de uma alça do viaduto Senegal levaram à demolição de parte das edificações que compunham o conjunto, mantendo apenas uma parte das edificações. Sobre as características estilísticas, o imóvel apresenta Estilo Eclético da primeira fase, com influência neoclássica (DIRETORIA DE PATRIMÔNIO CULTURAL, 2020, p.68). Outros imóveis tombados que contribuem para as particularidades da ambiência local da Rua Itapeçerica, em função do seu valor patrimonial, estão situados nos números 464/468 e 622 (DIRETORIA DE PATRIMÔNIO CULTURAL, 2020).

Figura 62 - Imóvel situado na Rua Itapeçerica, 454



Rua Itapeçerica n°454 e microfilme do projeto, datado de 14 de abril de 1928, de Francisco Farinelli.
Fonte: Google Street view, 2019 e SMPU, 2020.

Fonte: Dossiê de tombamento. Diretoria de patrimônio cultural, 2020.

Em relação ao bem situado no número 464/468, não foi possível ter acesso ao dossiê de tombamento, contudo, a partir da leitura do Inventário IPUCBH – Lagoinha,

de 1995, é possível identificar alguns aspectos tipológicos e características de intervenção sobre esse imóvel. Desse modo, o bem 464/468 caracteriza-se como uma edificação de interesse arquitetônico em estilo eclético, encontrando-se em melhor estado de conservação.

O imóvel situado na Rua Itapecerica, 622 (Figura 63), remete ao Ecletismo de primeira fase, tendo inspiração formal neoclássica. O projeto foi desenvolvido em 1923 por Antônio da Costa Cristino, arquiteto, construtor e desenhista português e, posteriormente, passou por alguns acréscimos, como as varandas de acesso lateral. A edificação passou por processo de descaracterização com acréscimo de volume acima da cobertura e de anexos e alteração de esquadrias. A ênfase na proteção do bem é na volumetria, sendo necessárias intervenções voltadas à recuperação da sua harmonia, tendo em vista o processo de descaracterização (DIRETORIA DE PATRIMÔNIO CULTURAL, 2019c).

Figura 63 - Imóvel situado na Rua Itapecerica, 622



Fonte: Dossiê de tombamento. Diretoria de patrimônio cultural, 2019c.

Um imóvel que é considerado emblemático e que está situado na Rua Itapecerica é conhecido como a Casa da Loba, situando-se no número 579 (Figura 64). A edificação pertenceu, inicialmente, ao italiano João Abramo, sendo construída pelo arquiteto Octaviano Lapertosa, em 1923. A edificação destacava-se por apresentar na parte mais elevada da fachada frontal a escultura de uma loba, que é uma homenagem a lenda associada à fundação de Roma, terra natal do primeiro

proprietário. Fazia analogia aos irmãos Rômulo e Remo que, na história, ao serem abandonados pela mãe, foram amamentados por uma loba, sendo considerados, então, símbolos romanos. A edificação sempre se caracterizou pela exuberância presente nos detalhes de construção com materiais importados, caracterizando como uma residência em estilo eclético com influência “[...] góticas, clássicas e art nouveau”. A edificação carrega valor afetivo para seus moradores, permanecendo na memória como representativa dos tempos áureos da Rua Itapecerica, entre as décadas de 1920 e 1930. Vale destacar que, em função da sua importância patrimonial, a Casa da Loba foi tombada pelo Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA) em 1977, contudo, a anulação do tombamento na esfera estadual por impugnação da proprietária demonstra a dificuldade em se consolidar as ações de conservação dos imóveis de valor patrimonial na região, tendo em vista as condições de degradação em que se encontra, além do seu processo de descaracterização e, conseqüentemente, a demanda por recursos significativos para seu restauro (MAGNI, 2019).

Figura 64 - Imóvel situado na Rua Itapecerica, 579



Fonte: Dossiê de tombamento. Magni, 2019.

Com o Plano Urbanístico da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos /Pedro I Leste-Oeste foi manifestado o interesse de atribuição de uso cultural ao imóvel da Casa da Loba. Assim, por meio do Parecer de Licenciamento Urbanístico – PLU nº 189.804/12, foram apresentadas as obras consideradas prioritárias no programa, dentre as quais se destaca a implantação do Corredor Cultural da Lagoinha e do Bonfim, contemplando como diretrizes a recuperação do acervo cultural na

proposta de implantação do Parque Lagoinha (eixo da Rua Sebastião de Melo que incorpora a Casa da Loba), do Centro Cultural Casa da Loba e do Museu do Cotidiano (BELO HORIZONTE, 2016b).

Vale destacar que essas edificações tombadas carregam, muito além do seu valor artístico, que se vincula à sua materialidade e suas características estéticas que remetem ao período de construção de Belo Horizonte, uma significância cultural.

Conforme já mencionado, na abordagem baseada em valores, discorrida na Carta de Burra de 1999, do ICOMOS Austrália (2013), a significância cultural de um lugar contribui para a sua leitura considerando a articulação de seus valores estéticos, históricos, sociais, ancestrais, tangíveis e intangíveis, que são construídos a partir da visão dos indivíduos que estabelecem ligação com o local.

Pode-se dizer, dessa forma, que na Lagoinha a significância cultural vincula-se, não somente as características morfológicas da região e da importância histórica desempenhada pelo conjunto de edificações que concentra, que reforçam o sentido de unidade da paisagem urbana, mas também pela importância que está associada à memória coletiva de seus moradores.

Essa memória é preservada nas narrativas e lembranças que se associam às edificações de importância histórica, fazendo conexão com os espaços públicos de convivência que foram extintos com as obras viárias. Desse modo, esses bens culturais evocam a memória dos tempos de efervescência cultural na região. Destaca-se a memória dos imigrantes e das famílias tradicionais que ali residiram, presente no patrimônio edificado que, apesar de singelo, carrega valores estéticos e, sobretudo, valores afetivos, de modo que o patrimônio tangível mantém-se entrelaçado com o intangível. Assim, essas lembranças que tais edificações conservam dos tempos áureos da Lagoinha fortalecem o caráter identitário do local e representam a capacidade de resistirem as mutilações urbanas ocasionadas pelas obras viárias ao longo de décadas.

Sobre os critérios de proteção associados aos imóveis tombados na Região da Lagoinha, eles vinculam-se principalmente ao tombamento de volumetria e de fachada, o que representa uma diretriz importante para que os imóveis consigam abrigar diversidade de usos, como residencial e cultural, com possibilidades de adaptações em seu interior, atendendo as necessidades futuras de seus moradores.

Essa é uma importante medida para se evitar que os imóveis estejam sujeitos ao processo de degradação devido à incompatibilidade de sua arquitetura para abrigarem novos usos. Tal situação pode ser constatada também nas colocações da diretora de Patrimônio Cultural Françoise Jean de Oliveira Souza (2022. Informação verbal):

Então, ali eu acho que a preservação [...] cai muito mais sobre volumetria e os elementos de fachada mesmo [...]. Eu acho que internamente tem uma liberdade maior, deve ter uma liberdade maior até para a pessoa poder se adaptar aos novos tempos e dar uso ao imóvel. [...] o que preserva o imóvel tombado é ele ter uso e, se pra ter uso precisar de fazer alteração sem que essa alteração atinja a significância cultural do imóvel, eu sou muito favorável. Eu acho que é um pouco a proposta do Bairro Lagoinha. A gente tem que pensar na motivação, na significância cultural.

Outro imóvel tombado está situado na Rua Itapecerica número 251 (Figura 65) e caracteriza-se por apresentar estilo eclético, tendo sido projeto em 1925. Por meio do parecer técnico do Registro Documental, foi apresentada como diretriz a necessidade de restauração parcial do imóvel para recuperação das suas características tipológicas e volumétricas, visto que se encontra em estado de abandono, com pintura deteriorada pela ação de microrganismos (DIRETORIA DE PATRIMÔNIO, 2005).

Figura 65 - Imóveis situados na Rua Itapecerica 251 e 373



Rua Itapecerica nº251.



Rua Itapecerica nº373.

Fonte: Dossiê de tombamento. Diretoria de patrimônio, 2005;1998.

Já a edificação situada em mesma rua, no número 373, constitui um sobrado eclético. A edificação apresenta como diretrizes de proteção o tombamento de fachada e volumetria e necessita de restauro completo diante da situação precária de conservação de sua pintura, reboco, esquadrias e estrutura de cobertura, conforme informado em dossiê. Ainda, no dossiê é relacionado o interesse de atribuição de uso cultural de Mercado de Móveis Usados e Antiquidades, que dialoga com a vocação da Rua Itapecerica (DIRETORIA DE PATRIMÔNIO, 1998).

O imóvel situado no número 551 (Figura 66) constitui um importante exemplar da década de 1930, tendo como estilo o Art Déco. Diferente de grande parte dos bens situadas na Rua Itapecerica, essa edificação encontra-se em melhor estado de conservação (DIRETORIA DE PATRIMÔNIO CULTURAL, 2019a).

Figura 66 - Imóveis situados na Rua Itapecerica 551 e 613



Fonte: Dossiê de tombamento. Diretoria de patrimônio cultural, 2019^a; 2019b.

A edificação situada no número 613 foi projetada pelo engenheiro e arquiteto Francisco Farinelli, filho de imigrante italiano, com início de construção em 1931. Apresenta estilo eclético e abriga antiquário tradicional na Rua Itapecerica, estando em bom estado de conservação (DIRETORIA DE PATRIMÔNIO CULTURAL, 2019b).

O bem situado no número 625/633 (Figura 67) é uma edificação eclética projetada pelo engenheiro e arquiteto Francisco Farinelli. A edificação tem projeto semelhante ao número 613, no entanto, encontra-se muito descaracterizada e deteriorada. A alteração do gradil para fechamento em muro alto possibilita a visão

apenas parcial da edificação. As intervenções de restauro mostram-se necessárias, sobretudo no processo de reconstituição dos elementos descaracterizados (DIRETORIA DE PATRIMÔNIO CULTURAL, 2019d).

Figura 67 - Imóveis situados na Rua Itapecerica 625/633 e 714



Rua Itapecerica nº625/ 633. Fonte: DPAM.



Rua Itapecerica nº714. Fonte: T. Magni – DPAM, 2019.

Fonte: Dossiê de tombamento. Diretoria de patrimônio cultural, 2019d;2019e.

A edificação inserida no número 714 é de uso residencial e comercial tendo, além de inquilinos, uma parte ocupada pela sede do Projeto Vida, que tem como proposta servir de apoio à população que realiza comércio de rua e lida com desafios relacionados com desemprego e vulnerabilidade social. Suas características estilísticas remetem ao Art-Déco. A ênfase no tombamento é em relação à volumetria da edificação, apresentando estado de conservação melhor quando comparado à outros imóveis situadas na Rua Itapecerica, sendo apontadas como intervenções necessárias repintura externa, com prévia aprovação do órgão de proteção (DIRETORIA DE PATRIMÔNIO CULTURAL, 2019e).

Outra edificação também muito marcante na Rua Itapecerica, que está situada nos números 409 a 465, é o Condomínio Lagoinha, que é conhecido como Nossa Senhora da Piedade (Figura 68). O conjunto apresenta em sua implantação, no alinhamento da rua, um edifício de uso misto, com lojas no térreo e apartamentos nos andares superiores e, na parte interna do terreno, 84 residências unifamiliares geminadas. O conjunto segue influências modernistas por meio da produção de larga

escala de habitações juntamente com a incorporação de espaços de lazer e de uso coletivo.

Apesar de se verificar alterações internas, conforme demandas dos moradores, e a personalização das fachadas nas residências unifamiliares geminadas, o conjunto ainda mantém sua identidade e harmonia visual e volumétrica. O conjunto apresenta melhor estado de conservação quando comparado a outras edificações situadas na Rua Itapecerica, demandando intervenções pontuais, como recuperação de pintura. Vale destacar que muitas narrativas e ofícios tradicionais relacionados com a importância cultural da Lagoinha encontram-se vinculados ao marco representado por esse conjunto, pelo fato de reunir um número expressivo de moradores, apesar de, atualmente, ser grande parte composto por inquilinos (MAGNI, 2020).

Figura 68 - Condomínio Nossa Senhora da Piedade



Fonte: Dossiê de tombamento. Magni, 2020.

Também integram o conjunto urbano as praças tombadas Quinze de Junho e Doze de Dezembro, ambas situadas no Bairro Bonfim e a Praça Mirante do Carlos Prates. Como já mencionado, essas praças ocupam posição elevada na malha urbana proporcionando vista privilegiada para a Serra do Curral. Tais condições são possíveis em função do baixo limite de altimetria das edificações que integram o conjunto, o que reforçam a necessidade de manutenção da ambiência da região no que tange às restrições altimétricas e coesão do conjunto.

Para além dessa categoria de proteção – tombamento - são identificados mais 361 bens em processo de tombamento na região pelo Conselho Deliberativo de Patrimônio (Figura 54), em que há o interesse desse tipo de proteção pela sua relevância histórica e cultural. Dentre esses imóveis, a partir do Dossiê de Posturas Urbanas elaborado por Daniel Queiroga (2022), verifica-se que uma parcela significativa deles encontra-se em condições precárias de conservação, estando sujeitos ao processo de arruinamento, com aparente comprometimento da estabilidade estrutural. Outros imóveis apresentam como problemas visíveis, na fachada frontal, a deterioração de pintura e revestimentos, descaracterização por meio da substituição de esquadrias originais por outros modelos e por acréscimo de volumes. Além disso, muitos dos imóveis encontram-se subutilizados, sendo destinados a função de estacionamento, que é incompatível com sua importância cultural, ou encontram-se desocupados, tendo suas esquadrias vedadas com tijolos.

Como parte do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates também são indicados bens para Registro Documental (Figura 56), que abrange aqueles bens de importância cultural mas que não há o interesse de tombamento, neste caso se enquadram nesta categoria 65 bens (BELO HORIZONTE, 2016).

Assim, verifica-se que é expressivo o número de imóveis que apresentam importância patrimonial na Lagoinha, sobretudo relacionado ao valor afetivo e de formação na memória da região que carregam, além de manterem a harmonia das características do conjunto urbano em questão. Tais edificações são singelas e se caracterizam pela apropriação mais livre dos estilos arquitetônicos da época sendo, em grande parte, construídas por mão-de-obra imigrante, o que contribuiu para as especificidades em relação à ornamentação de fachadas. Identificam-se também condições específicas de ocupação na região com a presença, em algumas situações, de quintais que articulam edificações que representam, historicamente, o modo compartilhado de morar nas antigas residências construídas pelos imigrantes, o que também reflete em problemas fundiários na área.

Apesar dessa importância patrimonial das edificações, muitas delas encontram-se abandonadas – inutilizadas ou subutilizadas, e em estado de degradação, o que gera, inclusive, riscos à sua integridade física. Sendo grande parte delas pertencente a moradores antigos da Região da Lagoinha, muitas vezes, a ausência de interesses pela sua conservação por parte das gerações herdeiras

comprometem a relevância histórica e cultural que representam. Entram desse modo, em conflito, o valor histórico, sobretudo associado à importância que esses bens desempenham na formação da memória coletiva da região, com o valor de atualidade, que pode ser manifestado pelas gerações herdeiras, o que faz com que tais bens estejam sujeitos à degradação ou a tentativas de substituição pelo novo, que atendam mais aos interesses de usos e artísticos da época.

Além disso, a ausência de incentivos financeiros por parte do poder público, que poderiam contribuir para a realização de intervenções periódicas voltadas à conservação desses imóveis, dificultam as ações de manutenção.

Vale ressaltar que, apesar do interesse de proteção cultural dessas edificações, com a identificação de um número expressivo de bens em processo de tombamento, a morosidade para se efetivá-lo de modo definitivo faz com que o bem permaneça em uma situação de limbo. Ou seja, apesar das restrições de intervenções já recaírem em bens protegidos em caráter provisório, de modo que qualquer alteração necessita de autorização prévia na instância que estão sendo tombados, os proprietários não conseguem se beneficiar de incentivos financeiros, como a isenção do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU). Também, o estado de degradação que se encontra parte significativa dos bens impossibilita o uso desse instrumento de natureza tributária, visto que é condicionado mediante comprovação de que o proprietário tem se comprometido na manutenção da integridade do bem. Desse modo, torna-se difícil a adoção de medidas de conservação dos imóveis.

Ainda, a escassez de conhecimento por parte dos proprietários de bens de interesse cultural sobre o processo de tombamento dificulta a legitimação das ações de proteção por parte do conselho deliberativo de patrimônio. Assim, reafirma-se a necessidade de diálogo e de participação dos moradores na instituição de ações de proteção cultural do bairro. Antônio José Vital, antigo morador da região da Lagoinha, que também já foi síndico do Condomínio Nossa Senhora da Piedade Marisa, situado na Rua Itapeçerica, uma das edificações tombadas, discorre sobre essa situação ao colocar que:

A prefeitura comunicava através de cartas, né, enviavam cartas para os moradores do processo e a falta de conhecimento é tão grande que eu entrei na história do condomínio como o síndico que tombou ou que iniciou o

processo de tombamento do condomínio. [...] Então, eu tive que ter esse esclarecimento, porque na cabeça das pessoas eu contribui, eu que fui o responsável pelo tombamento, como se eu tivesse esse poder. [...] eu estava síndico na época, as pessoas iam lá da prefeitura, eu andava, mostrava, explicava, eles tiravam fotos, então a comunidade vê e ela pensa, ah, olha lá, o síndico está tombando o condomínio. A ideia, a percepção da população é essa. O síndico está tombando o condomínio, a gente sabe que não é assim. [...] Eu fui conhecer o processo de tombamento [...] depois de ser síndico desse condomínio (VITAL, 2022. Informação verbal).

Percebe-se, a partir da fala de Antônio José Vital, o desconhecimento por parte dos moradores sobre as restrições que recaem sobre os bens tombados e sobre o órgão responsável por esse processo administrativo. Para os proprietários de bens tombados, muitas vezes a sobreposição dos interesses coletivos em relação aos seus interesses individuais são vistos negativamente como limitação quanto as possibilidades de valorização econômica do imóvel e de realização de intervenções.

[...] a grande preocupação da comunidade era qual vai ser a interferência no meu patrimônio, o que que eu vou sofrer? Meu apartamento vai desvalorizar? Vai ser tombado? Eu não vou conseguir vender? Eu não posso mais mexer? Então há essa preocupação patrimonialista, então falta ao poder público, digamos assim, essa orientação da comunidade para explicar o que que é o processo de tombamento. O que que o poder público faz, ele já chega com um decreto, ele já chega com uma situação imediata de tombamento e não explica para a população quais os benefícios como um todo. Então acho que a grande relutância da comunidade é o medo de ter o patrimônio afetado pelo tombamento. O que que é um tombamento? Quais os benefícios e os prejuízos que isso traz? Então falta para o poder público esse diálogo com a comunidade, olha, é benéfico para a comunidade como um todo, mas a grande preocupação do proprietário em relação ao tombamento é a questão patrimonial, né? O meu imóvel vai ser tombado, ele vai perder o valor comercial, eu não posso mais mexer e daí por diante (VITAL, 2022. Informação verbal).

A gestão compartilhada do patrimônio mostra-se necessária, tanto para o conhecimento dos moradores sobre as restrições que recaem sobre os bens tombados, quanto também para o conhecimento das propostas de conservação e de intervenção que são previstas para a área, além da construção coletiva da significância do conjunto urbano, sendo ações fundamentais para alimentar a força cultural local e para usufruto dos benefícios associados à política patrimonial e urbana pelos seus moradores. É importante o entendimento que as edificações, por si só, não refletem a importância patrimonial de um lugar, mas as pessoas que carregam a história e a vivência local é que tornam esse patrimônio vivo.

Não obstante, lidar com as questões patrimoniais mostra-se difícil diante das possibilidades de congelamento da paisagem que as restrições que recaem sobre os bens tombados, associado à não utilização ou subutilização dos imóveis, podem provocar. Por outro lado, a capacidade dessas áreas culturais de atraírem investimentos, que podem resultar em processos de gentrificação, como já mencionado, e na espetacularização desses espaços sob o viés do turismo e entretenimento, vinculado ao estímulo ao consumo cultural, mostra outra vertente nas ações de requalificação urbana.

Assim, verificam-se perspectivas antagônicas associadas ao processo de desvalorização ou valorização econômica do patrimônio urbano, mostrando em ambas as situações, a dificuldade de se articular a participação dos moradores nas ações de proteção e gestão de espaços de relevância cultural. Entende-se que a eficácia na gestão do patrimônio envolve a implementação das ações de proteção e conservação de baixo para cima, ao invés de serem calcadas nos interesses hegemônicos de consumo cultural, de modo a garantir, não só a conservação das edificações de relevância estética e histórica, mas também o fortalecimento das práticas cotidianas, das tradições que se encontram enraizadas nesses territórios, com a participação ativa de seus moradores nesses processos.

Para além das diretrizes de proteção material associadas à instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, tendo em vista a riqueza do patrimônio imaterial presente na região, foi desenvolvido pela Secretaria Municipal de Cultura a Cartografia Cultural da Região da Lagoinha. Posto isso, serão analisados, em sequência, os aspectos culturais relacionados com esse documento.

4.6 Cartografia Cultural da Região da Lagoinha

Ainda em relação ao patrimônio cultural que abrange a Região da Lagoinha é importante mencionar as ações da Secretaria Municipal de Cultura, com destaque para a Diretoria de Patrimônio, em identificar, não só os bens materiais, representados por suas edificações de importância histórica e afetiva para seus moradores, mas também no reconhecimento do patrimônio imaterial, que está presente nas tradições,

nos modos de fazer, nas formas de expressão e, de um modo geral, nas manifestações culturais singulares desta região.

Assim, posterior à ação de proteção do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates (2016), foi desenvolvida a Cartografia Cultural da Região da Lagoinha (2019), no âmbito da Secretaria Municipal de Cultura. Vale mencionar que, diferente da proposta de tombamento da região, que desconsiderou a Pedreira Prado Lopes como integrante da Região da Lagoinha, no caso da Cartografia Cultural, verifica-se o cuidado na incorporação desses atores sociais, a partir da compreensão do seu patrimônio imaterial como cultura viva, que influencia nas características identitárias da região. Françoise Jean de Oliveira Souza, diretora de Patrimônio Cultural e Arquivo Público de Belo Horizonte, reforça essa questão ao colocar que:

Então juntando essas duas coisas, esse movimento da prefeitura de olhar para a Lagoinha, [...] e a necessidade de complementar o Dossiê de Tombamento, a gente fez a Cartografia da Lagoinha, para entender melhor as relações que se dão naquele território e o resultado, pra mim, o que me surpreendeu, por incrível que pareça, é o olhar que os moradores tem para o bairro. [...] isso está muito claro, eles não entendem a Lagoinha como um bairro violento, um bairro degradado [...] mas, assim, é um bairro que eles gostam de estar, por incrível que pareça. A gente sempre olha, com um olhar de fora, como se eles assumissem como um bairro marginal, mas não é essa a leitura que eles tem. E como que a relação de troca entre a Vila Senhor dos Passos e a Pedreira Prado Lopes [...] se dá de uma forma muito intensa, né? Onde [...] estão os mestres, os artesãos que tanto se fala, não são os imigrantes só não, gente, eles estão na Pedreira Prado Lopes, né? Então não dá para se pensar esse território de forma fragmentada. [...] isso aqui é um subsídio para qualquer tipo de intervenção que [...] vão fazer no bairro [...] (SOUZA, 2022. Informação verbal).

Sobre a identificação da Cartografia da Região da Lagoinha pela Diretoria de Patrimônio são reconhecidas “[...] pessoas, lugares e práticas”, sendo categorizadas em “Atividades produtivas e comerciais, Equipamentos e serviços públicos, Esporte e lazer, Expressões artísticas, Lugares, Música, Ofícios, Organizações sociais e Religiosidade”, totalizando 394 referências culturais (SILVA, 2019, p.8). Contudo, tendo em vista que uma parte dessas referências faz parte do passado ou não foi possível categorizá-las por não serem identificadas no local, consideradas ilegais ou vinculadas a pessoas que não residem mais na região, dessas referências mencionadas, 317 foram consideradas. Essas referências foram sistematizadas em

fichas descritivas e mapeamentos, envolvendo lideranças e empreendedores locais, moradores do bairro não vinculados aos movimentos culturais, estudantes e coletivos sociais (SILVA, 2019).

A cartografia foi desenvolvida a partir da identificação das referências legitimadas pelos moradores da região, sendo uma importante iniciativa para dar voz ativa para a população residente, que partilha do conhecimento popular que detém sobre a Lagoinha, presente na vivência e nas ações cotidianas. Essa leitura da região a partir da diversidade dos atores sociais e práticas culturais que a compõem possibilita a compreensão da Lagoinha em sua complexidade e dinamismo, características muitas vezes camufladas diante dos estereótipos depreciativos que são construídos sobre a região a partir da mídia.

Como metodologias aplicadas para a elaboração da Cartografia pela Secretaria Municipal de Cultura, foram identificados os atores sociais que são representativos na região; desenvolvidas oficinas com estudantes da escola Silviano Brandão, moradores e lideranças locais; realizadas entrevistas, utilizando o método de história oral para registro; catalogados e analisados os dados, com a definição das categorias para agrupamento das referências, conforme suas características ;e, por fim, elaborados os mapas, a partir dessa análise (SILVA, 2019).

Entendendo que a Região da Lagoinha é constituída por limites difusos, as referências culturais mapeadas encontram-se presentes nos bairros Lagoinha, Pedreira Prado Lopes, Vila Senhor dos Passos, IAPI, Bonfim, Santo André, Concórdia, Centro e Nova Esperança (SILVA, 2019). Tais limites se diferenciam do que é definido a partir da instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates e da Operação Urbana Centro-Lagoinha e refletem o dinamismo do patrimônio imaterial na região, que ultrapassa fronteiras físicas, como as barreiras conformadas pelos corredores e complexo viários (Figura 69).

Figura 69 – Distribuição das referências culturais segundo localidade

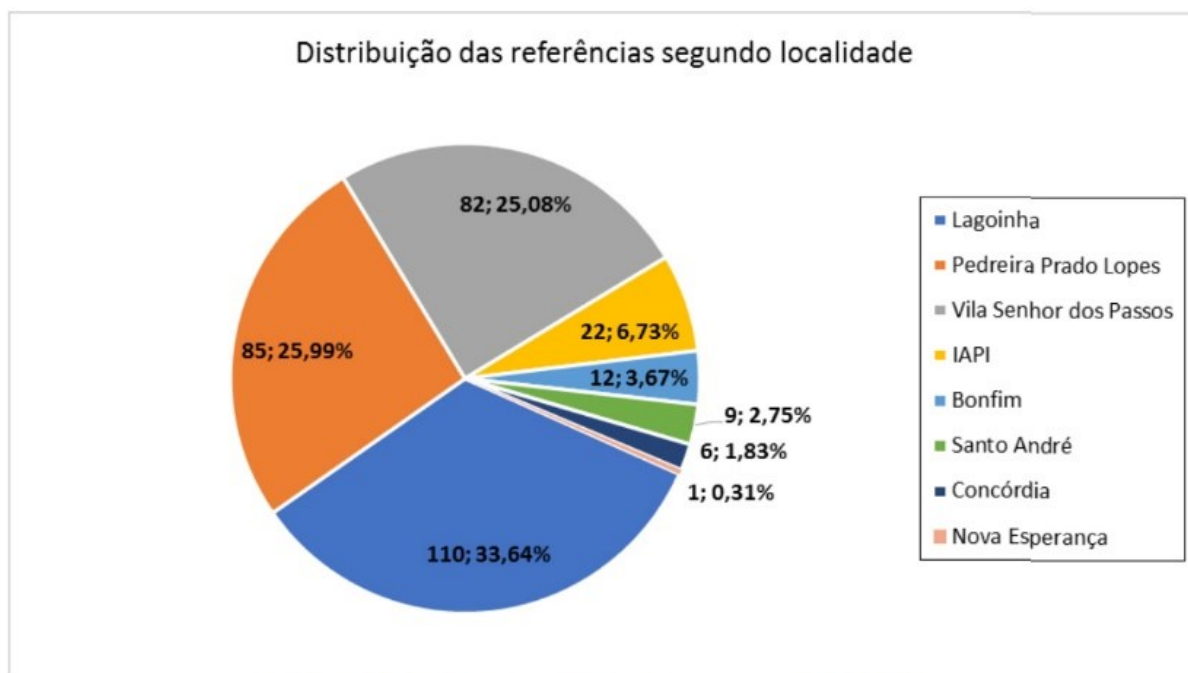
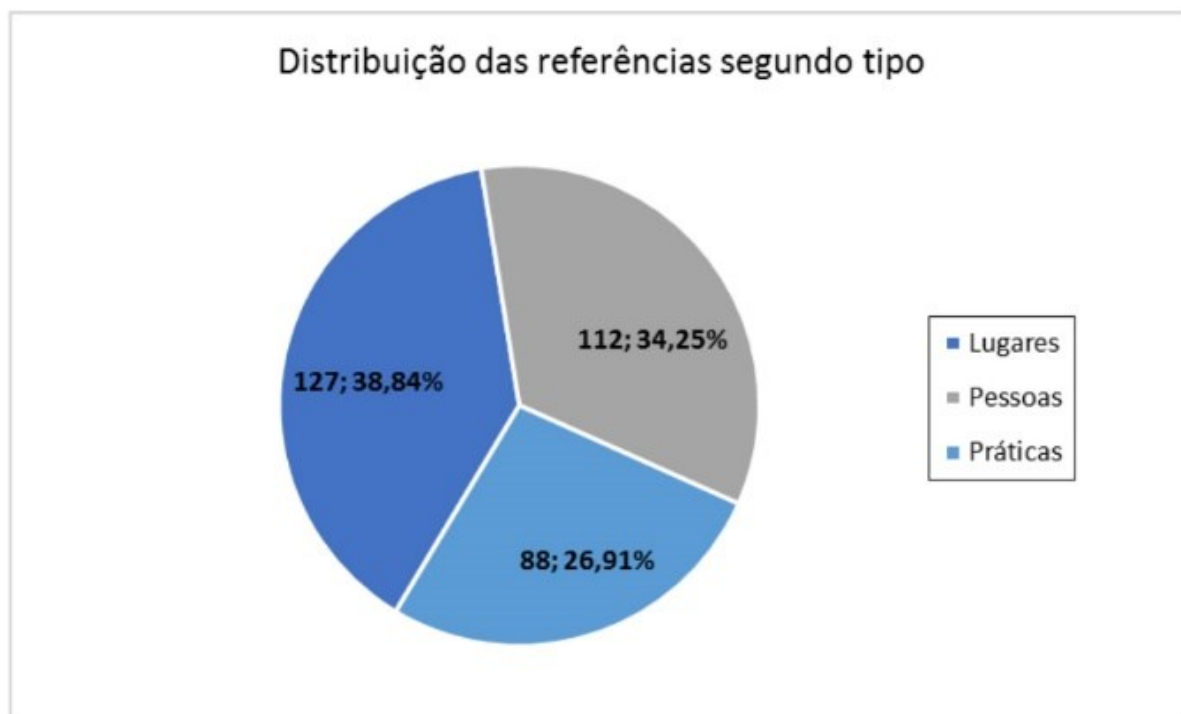


Gráfico 5: Distribuição das referências presentes segundo localidade
Autoria: Peixe Vivo Histórias

Fonte: Silva, 2019. Autoria: Peixe Vivo Histórias.

A partir da pesquisa realizada pela Diretoria de Patrimônio identifica-se que algumas referências vinculam-se à memória da região, sendo assim, não existem mais, mas permanecem no imaginário coletivo de seus moradores conferindo caráter identitário à Lagoinha e adjacências. Contudo, grande parte das referências vincula-se com o momento presente, ganhando destaque o patrimônio imaterial (Figura 70) expresso na religiosidade, nos lugares e na música (SILVA, 2019).

Associado à religiosidade, ressalta-se que a Região da Lagoinha, rica em crenças e credos, concentra práticas e lugares onde são expressivas a religião católica e evangélica, evidenciado, por exemplo, nas festas e procissões tradicionais, nas ações assistencialistas, sendo presente essas referências, com mais intensidade, no bairro Lagoinha, na Pedreira Prado Lopes e no IAPI. Já as casas e terreiros afro-brasileiros estão mais concentrados na Vila Senhor dos Passos, são mencionadas como referências as festas e ritos e as práticas das benzendeiras e congadeiras (SILVA, 2019).

Figura 70 - Distribuição das referências culturais segundo tipo**Gráfico 6:** Distribuição das referências presentes segundo tipo**Autoria:** Peixe Vivo Histórias

Fonte: Silva, 2019. Autoria: Peixe Vivo Histórias.

Em relação à musicalidade, a Pedreira Prado Lopes se destaca como local de concentração dessas referências (Figura 71), sobretudo relacionado ao samba, seguida pelo Bairro Lagoinha. Dentre as práticas culturais e lugares destacam-se os “[...] sambistas, escolas de samba, blocos de carnaval, sambas-canções, afoxés, casas de samba, bares e botequins” (SILVA, 2019, p.63).

Figura 71 – Distribuição das referências culturais por localidade segundo área

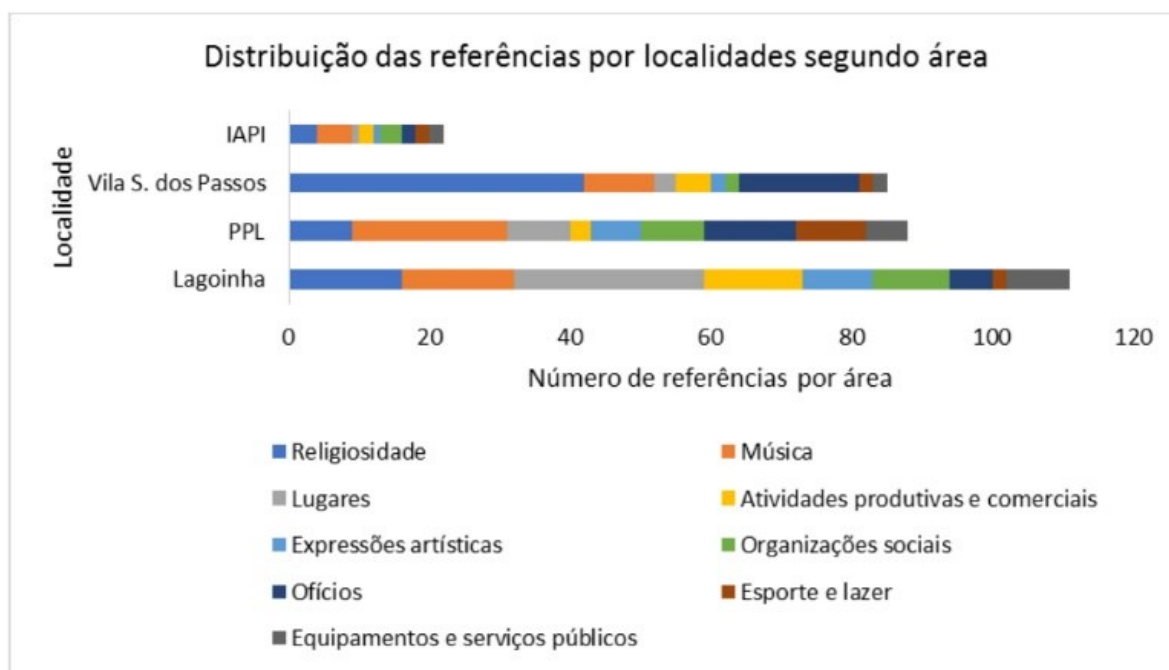


Gráfico 15: Distribuição das referências por localidade segundo área
Autoria: Peixe Vivo Histórias

Fonte: Silva, 2019. Autoria: Peixe Vivo Histórias.

Sobre os lugares, o Bairro Lagoinha ganha ênfase nas menções dos moradores por concentrar edificações de importância histórica, praças e ruas onde ocorrem práticas culturais. Outra categoria também muito presente no patrimônio imaterial da região são os ofícios, sendo a maior concentração na Vila Senhor dos Passos e na Pedreira Prado Lopes. Destacam-se os mestres de saberes como barbeiro, sapateiro, marceneiro, reparador de instrumentos de corda (SILVA, 2019).

Filipe Thales dos Santos, morador da região da Lagoinha, fundador do Viva Lagoinha, também discorre sobre essas práticas culturais ao colocar que:

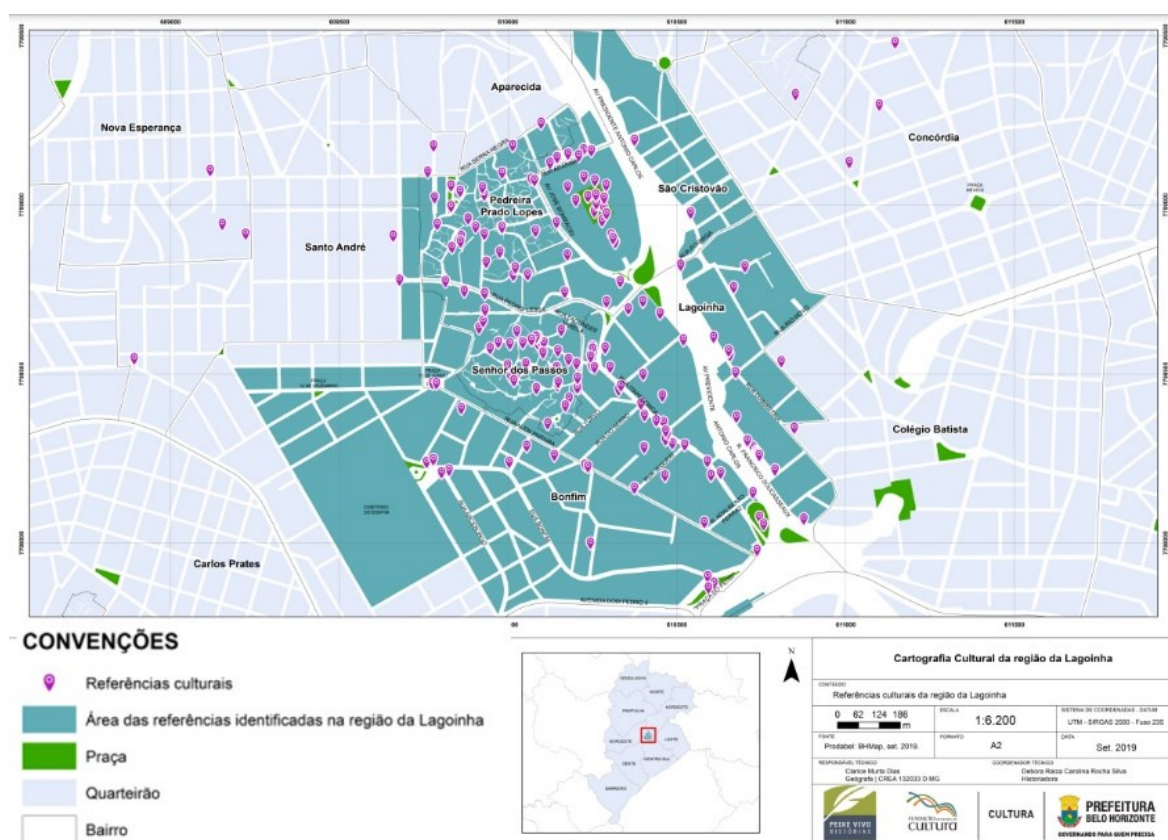
De lá pra cá, em termos de festas, hoje [...] tem essas festas que são tradicionais, [...] que é a festa da Nossa Senhora da Conceição e a Caminhada de Oxalá, que são ligadas a questão religiosa, né? As resenhas de futebol, principalmente futebol de várzea. O Quintal do Degas, por exemplo, ele começou porque [...] o pessoal, depois da pelada, [...] que rola lá no campo do Pitangui, não tinha bar para reunir, e aí começaram a ir para a casa do Degas, que lá tem um espaço, [...] e tal e hoje se transformou no Quintal do Degas, e as resenhas são lá hoje. Você tem na Carmo do Rio Claro, [...] o time lá que é do Rio Claro, que você tem essa tradição que é

depois dos jogos de futebol ir lá e tomar cerveja, conversar, e aí tem as crianças, as esposas, tem todo mundo, vira aquela festança só, né... (SANTOS, 2022. Informação verbal).

Para além das manifestações culturais referenciadas, conforme mencionado por Filipe Thales, as tradições vinculadas ao futebol amador são muito presentes na região, sendo também identificadas a partir da Cartografia Cultural, bem como, os estabelecimentos comerciais tradicionais, como o exemplo do Quintal do Degas, situado na Vila Senhor dos Passos.

A partir dessas referências (Figura 72), têm sido desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Cultura (SMC), por meio da Fundação Municipal de Cultura (FMC) e da Diretoria de Patrimônio Cultural, pelo Arquivo Público e Conjunto Moderno da Pampulha (DPAM), proposições voltadas à salvaguarda desses bens imateriais, sendo também ressaltada a importância de articulação com a Secretaria Municipal de Assistência Social e de Segurança Alimentar e Cidadania (SMASAC) (SILVA, 2019).

Figura 72- Mapa das referências culturais na região da Lagoinha



Fonte: Silva, 2019. Autoria: Clarice Murta Dias.

Dentre as propostas apresentadas, destacam-se os Registros do Samba da Lagoinha, do Bloco de carnaval o Leão da Lagoinha, da Festa de Nossa Senhora da Conceição e dos bens associados, no qual inclui o acervo da Corporação Musical N. S. Conceição; a valorização das práticas associadas às religiosidades afro-brasileiras, com evidência para os terreiros e para as casas de candomblé; além de ações vinculadas às políticas sociais existentes na região e de salvaguarda de outras manifestações da cultura local (SILVA, 2019). Françoise Jean de Oliveira Souza também discorre sobre essa pluralidade cultural e a necessidade de adoção de diretrizes de proteção e perpetuação do imaterial ao colocar que:

[...] a Pedreira Prado Lopes tem um processo de registro imaterial aberto como um território de cultura também, não temos previsão ainda, mas só o fato dela ser um registro já nos envolve em qualquer ação que vai ser desenvolvida lá, né? E aí vai ter sempre o olhar mais cuidadoso do patrimônio. Os reinados e congado também estão em processo de registro aberto e a gente também tem um recurso de emenda parlamentar para começar esse estudo e vamos chegar também nesses territórios (SOUZA, 2022. Informação verbal).

Percebe-se, dessa forma, que apesar da Região da Lagoinha ter, ao longo dos anos, lidado com a perda das suas referências culturais, por conta das desapropriações e das mutilações do seu espaço público em função das obras viárias, o patrimônio imaterial ainda resiste. Ele encontra-se nas práticas cotidianas, por meio dos mestres detentores dos saberes tradicionais ou dos modos de fazer; na resignificação dos lugares, que têm atraído novas práticas culturais; nos seus equipamentos catalisadores de relações sociais, sobretudo vinculados à religiosidade; na musicalidade, que ainda se encontra fortemente presente.

Contudo, apesar da importância do reconhecimento do patrimônio imaterial da região com indicativos de registro enquanto importante ferramenta jurídica para sua proteção torna-se necessário o envolvimento constante dos moradores nas ações conduzidas pela política patrimonial. Ressalta-se nessas ações a importância no reconhecimento da multiplicidade de grupos sociais, muitas vezes invisibilizados, que integram o patrimônio da região da Lagoinha para perpetuação do seu legado cultural.

Assim, os desafios e limitações para se manter esse patrimônio vivo perpassa pelas transformações urbanas e extinção de lugares onde manifestavam as tradições

culturais; falta da participação ativa da comunidade nas celebrações e festividades; morte dos detentores do conhecimento e falta de interesse das gerações futuras em perpetuarem sua importância ou em aprenderem as tradições. Desse modo, torna-se fundamental o desenvolvimento de plano de salvaguarda desses bens, a concessão de incentivos financeiros para a manutenção das tradições e adoção de diretrizes de educação patrimonial. O registro é um mecanismo importante nas ações de proteção patrimonial, mas deve estar articulado com a participação popular para manutenção dos costumes e práticas tradicionais que tornam a região tão rica culturalmente.

Por outro lado, a valorização desse patrimônio imaterial voltada especificamente aos interesses de exploração do seu potencial turístico pode induzir o surgimento de novos valores na região, que não dialoguem com as práticas cotidianas da população residente e que se aproximam mais dos interesses de mercado do que das demandas locais, já que a cultura é algo mutável. Tais condições podem provocar processos de homogeneização da cultura, insensibilidade quanto às particularidades existentes na região e exclusão social. Assim, verifica-se a necessidade do direcionamento cuidadoso das ações de proteção para a Região da Lagoinha e a participação ativa de seus moradores nesse processo, abarcando nas políticas públicas as demandas locais.

Ainda relativo à importância cultural da Região da Lagoinha, neste caso associado ao potencial que ela apresenta para estímulo a novos usos e renovação urbana, diante das condições de degradação de seus espaços públicos, têm sido direcionadas propostas de política urbana para a região por meio do instrumento de Operação Urbana Consorciada. Assim, em 2014 foi definido o Plano Urbanístico da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I - Leste Oeste (OUC ACLO) e, em 2021, da Operação Centro-Lagoinha.

Busca-se, desse modo, no capítulo seguinte, entender como essas diretrizes de política urbana dialogam ou estabelecem conflitos com os interesses de proteção patrimonial, que têm sido previstos para a Região da Lagoinha. Tal abordagem abrange a análise da aplicabilidade dos instrumentos oriundos do Estatuto da Cidade associados à política urbana e proteção patrimonial do conjunto urbano; a compreensão das diretrizes vinculadas à Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos /Pedro I Leste-Oeste, bem como, aquelas apresentadas pelo Plano Urbanístico da Operação Centro-Lagoinha; a análise das dinâmicas do mercado imobiliário para

constatação das tendências de valorização ou desvalorização econômica da região e sua relação com as transformações urbanas ocasionadas pelas obras viárias conduzidas ao longo de décadas.

Serão utilizados como métodos de pesquisa a análise dos materiais disponibilizados pela Prefeitura de Belo Horizonte sobre as operações urbanas, do áudio gravado da audiência pública Centro-Lagoinha, realizada no dia 13 de abril de 2021, e do áudio gravado da reunião do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR), realizada no dia 21 de outubro de 2021, que teve como pauta o Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança da Operação Centro-Lagoinha; entrevistas semiestruturadas realizadas com o Tiago Esteves, representante técnico da prefeitura responsável pela elaboração dos planos urbanísticos das operações urbanas em questão e com Renato Michel, presidente do Sinduscon-MG, para compreensão das dinâmicas de mercado relacionadas com a área; e, por fim, análise dos dados disponibilizados pela Secretaria da Fazenda sobre as edificações construídas e as transações imobiliárias na região delimitada pelo conjunto urbano e da Diretoria de Gestão de Política Urbana sobre a aplicabilidade do instrumento de TDC em Belo Horizonte.

5 AS DIRETRIZES DE POLÍTICA URBANA E AS DINÂMICAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO DA LAGOINHA

A Região da Lagoinha tem sido alvo de intervenções no âmbito da política urbana devido à sua localização estratégica. No entanto, conforme já ressaltado no decorrer da tese, é necessário investir não apenas na melhoria da capacidade viária, mas também nas demandas de recuperação do seu patrimônio histórico e na melhoria dos espaços públicos para atender às necessidades da população residente.

Um projeto promissor para a região, que foi desenvolvido na década de 1990, foi o Projeto Lagoinha, já mencionado, que almejou a recuperação da sua importância histórica e do resgate da memória por meio de uma proposta de Reabilitação Integrada, articulada com processos participativos. Contudo, a descontinuidade da administração municipal limitou a concretização das ações previstas.

Assim, pode-se dizer que, dentre as propostas mais recentes de política urbana que têm sido direcionadas para a região, encontra-se o uso do instrumento de operação urbana, no sentido de promover renovação urbana da área, além da possibilidade de aplicação de outros instrumentos oriundos do Estatuto da Cidade em áreas subutilizadas ou inutilizadas da região, diante da presença de vazios que desarticulam porções da Lagoinha e dificultam a manutenção da coesão do Conjunto Urbano e o cumprimento da função social de suas áreas.

É importante enfatizar que a Região da Lagoinha tem lidado com conflitos quanto à conservação de seus aspectos morfológicos e da cultura local, diante do interesse em se promover a sua valorização sob a perspectiva do consumo cultural e econômico. Tais interesses buscam torná-la mais atrativa aos investimentos imobiliários e à abertura de negócios relacionados à economia criativa.

Em relação ao mercado imobiliário, a Região da Lagoinha mostra-se pouco atrativa para investimentos, quando analisada a condição de degradação de seus espaços públicos, devido à existência de barreiras físicas conformadas por viadutos e a carência de ambiências, que poderiam tornar a região propícia para a permanência. Assim, a necessidade de requalificação, sob essa perspectiva, mostra-se essencial, na visão de mercado, para a consolidação de uma centralidade e atração de investimentos econômicos na Lagoinha. Tal situação é enfatizada na fala de Renato

Michel, engenheiro e presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG):

Eu acho que hoje é uma região absolutamente desvalorizada [Região da Lagoinha], talvez assim um dos bairros mais desvalorizados da região central, [...] mas ao mesmo tempo eu vejo uma região com grande potencial para uma requalificação, né? Que é um bairro relativamente pequeno, vamos dizer assim, ele está bem circunscrito ali pela Antônio Carlos, pela Pedro II, pela região central, ele está bem confinado, [...] tem uma proximidade com o Centro. No passado, [...] pegando fotos antigas de Belo Horizonte, você vê como que essa ligação era fluida ali. [...] a linha do trem passava, mas ela não impedia o deslocamento, hoje, como [...] tem muro dos dois lados, [...] de fato seccionou, então talvez, naquele trecho, a linha tivesse que mergulhar, né? Porque não? Ela poderia mergulhar, mergulha ali um pouco, no Santa Efigênia, sai por baixo ali, né, [...] ela vai por baixo, chega lá na frente ela aflora de novo. [...] Os viadutos, da mesma forma, você pode fazer isso de outras formas, né? Então assim, eu acho que o planejamento daquela região, do ponto de vista do sistema viário, sempre focou [...] na solução que era mais econômica [...], mas nunca pensou nessa conexão que se perdeu da Lagoinha com o resto da cidade, por isso que a Lagoinha ficou isolada. Mas eu acho que a operação urbana pode sim resgatar uma das melhores regiões de Belo Horizonte [...].

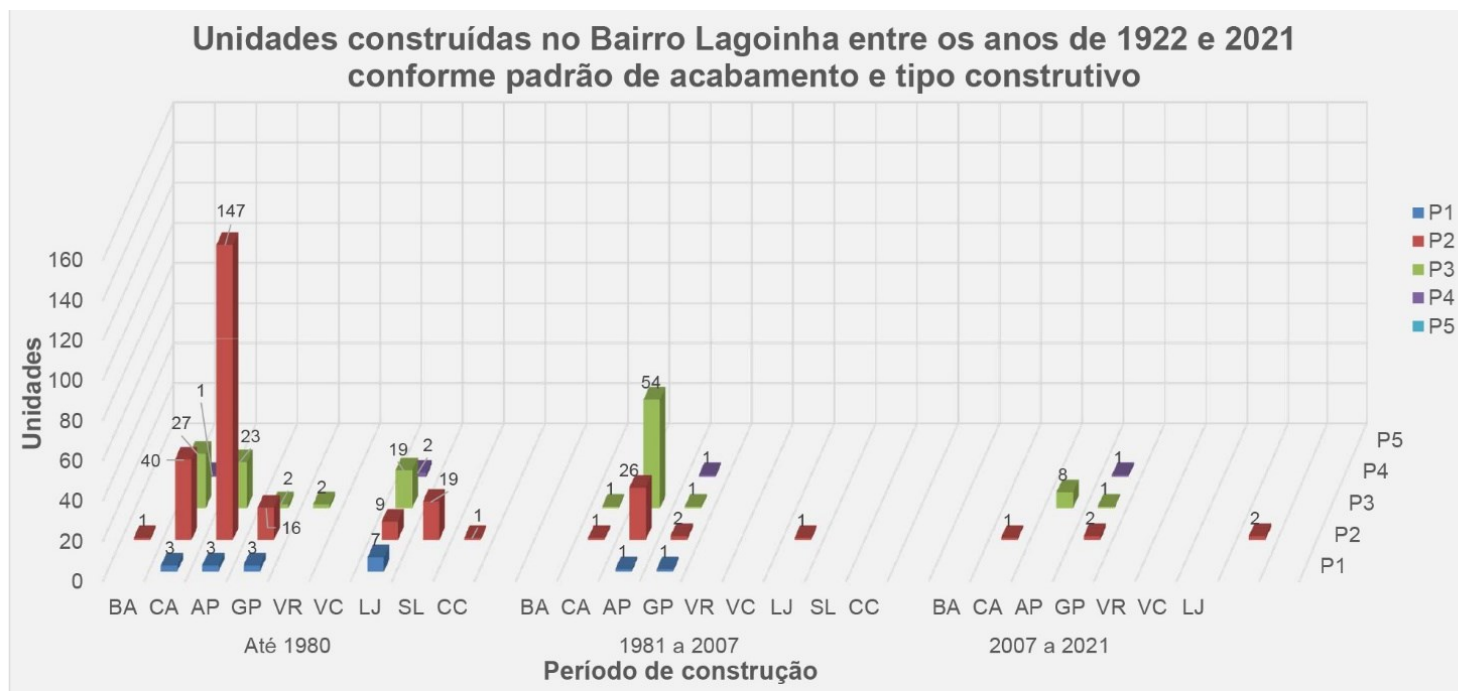
A gente tem que criar esse atrativo, não é só coeficiente, as pessoas às vezes resumem tudo a coeficiente, se eu der coeficiente, as pessoas vão. Não é isso! você tem que criar realmente uma ambiência.

O mercado quer criar realmente uma nova centralidade em uma região de expansão, aí sim a gente vai conseguir atrair moradores, vai ser uma região cobiçada, desejada, e aí, acho que a coisa volta a funcionar (MICHEL, 2022. Informação verbal).

Essa baixa atratividade da região para empreendimentos imobiliários também pode ser confirmada a partir da análise dos gráficos a seguir (Figuras 73, 74 e 75), que contemplam as unidades construídas nos bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, até o ano de 2021. Tais informações foram extraídas de dados do IPTU, compilados em determinado momento do tempo - 2008, 2009, 2012 a 2014, 2017 e 2021, sendo obtidos a partir da Secretaria Municipal da Fazenda, Prefeitura de Belo Horizonte. Os gráficos foram produzidos a partir de dados fornecidos pela Secretaria Municipal da Fazenda, Prefeitura de Belo Horizonte e abrangem a quantidade de lançamentos de compra e venda no período que compreende de 2008 a 2021 separados por padrão de acabamento P1 – mais simples ao P5 – mais luxuoso; tipo construtivo – barracão, casa, apartamento, galpão, vaga de garagem residencial, vaga de garagem comercial, loja, sala e sala comercial; e ano de construção do imóvel – que contempla registros de 1922 a 2021.

Para direcionamento da análise, os dados foram trabalhados a partir de gráficos (Figuras 73, 74 e 75), considerando como recortes o período **até a década de 1980** - devido à manutenção da paisagem da região até aproximadamente esse período, sendo a década de 1980 um marco nas mudanças ocorridas na Lagoinha, conforme já foi mencionado; **de 1981 até o ano de 2007** - período em que se presencia as intervenções urbanas de maior impacto na região, que resultaram na construção do Complexo Viário e no início de implantação de outras obras estruturantes voltadas à melhoria da sua capacidade viária, como as obras de duplicação da Avenida Antônio Carlos e da Avenida Pedro II; e **de 2008 até 2021**- contemplando a situação atual da região.

Figura 73 – Unidades construídas no Bairro Lagoinha



TIPO CONSTRUTIVO

BA - BARRACÃO

CA - CASA

AP - APARTAMENTO

GP - GALPÃO

VR - VAGA DE GARAGEM RESIDENCIAL

VC - VAGA DE GARAGEM COMERCIAL

LJ - LOJA

SL - SALA

CC - CASA COMERCIAL

PADRÃO DE ACABAMENTO

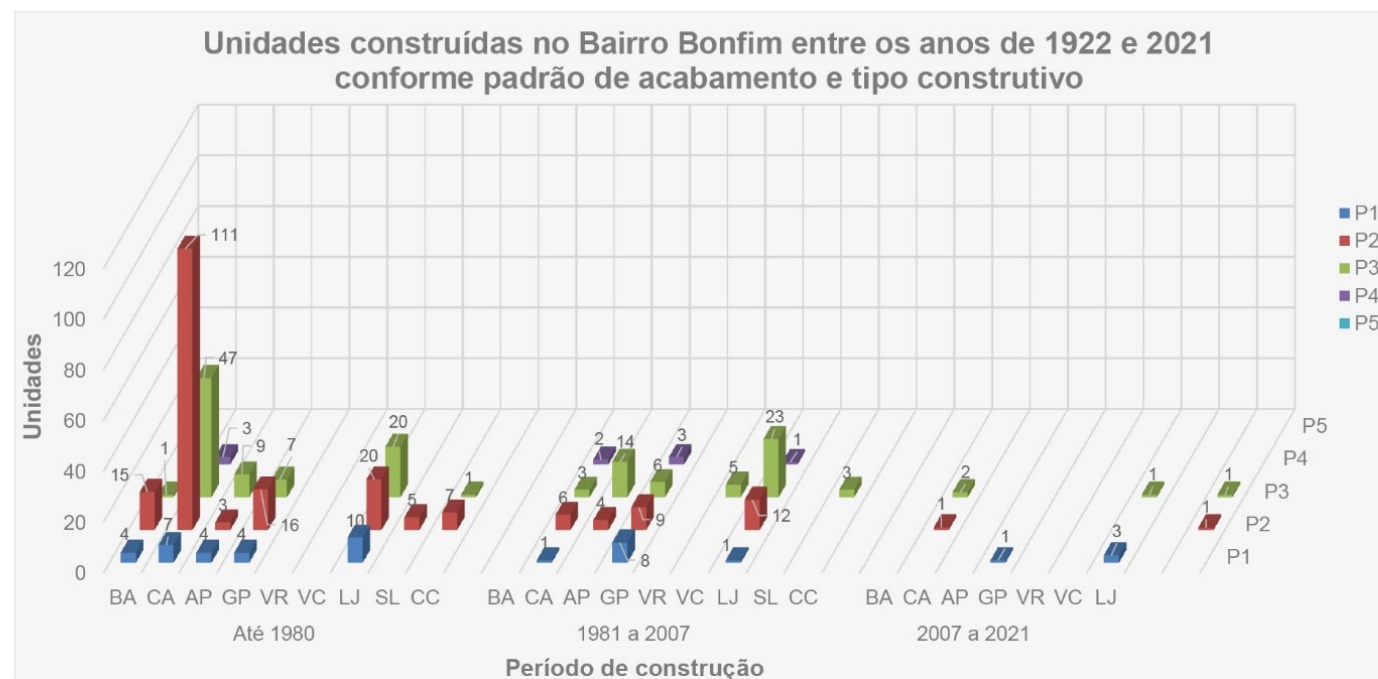
P1 - PADRAO MAIS SIMPLES

P5 - PADRÃO MAIS LUXUOSO



Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda, Prefeitura de Belo Horizonte, 2021. Gráfico desenvolvido pela autora.

Figura 74 - Unidades construídas no Bairro Bonfim



TIPO CONSTRUTIVO

BA - BARRACÃO

CA - CASA

AP - APARTAMENTO

GP - GALPÃO

VR - VAGA DE GARAGEM RESIDENCIAL

VC - VAGA DE GARAGEM COMERCIAL

LJ - LOJA

SL - SALA

CC - CASA COMERCIAL

PADRÃO DE ACABAMENTO

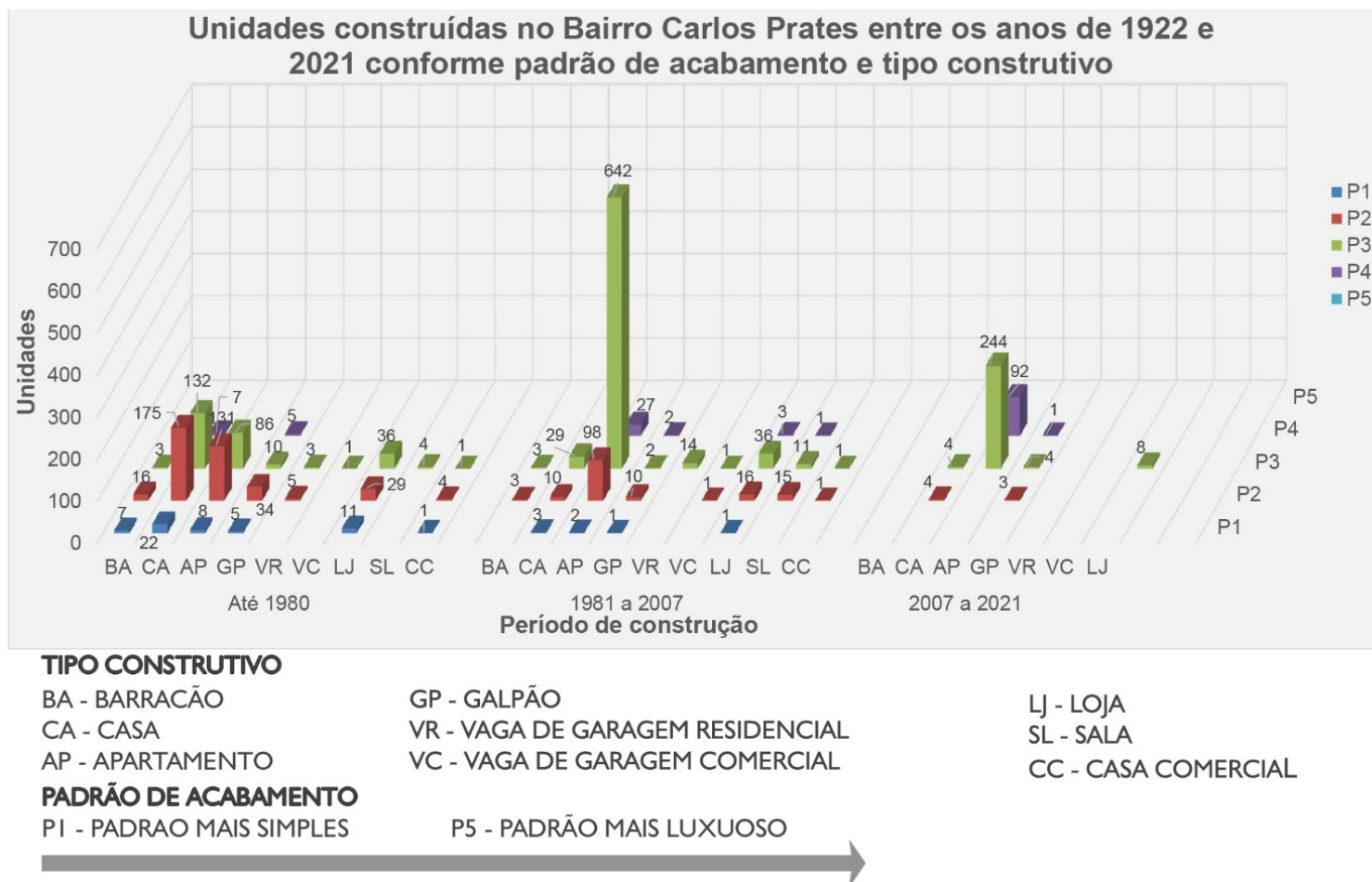
PI - PADRAO MAIS SIMPLES

P5 - PADRÃO MAIS LUXUOSO



Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda, Prefeitura de Belo Horizonte, 2021. Gráfico desenvolvido pela autora.

Figura 75 - Unidades construídas no Bairro Carlos Prates



Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda, Prefeitura de Belo Horizonte, 2021. Gráfico desenvolvido pela autora.

Assim, com base nos gráficos dos bairros Lagoinha e Bonfim, percebe-se uma redução significativa de construções, principalmente a partir da década de 1980, que foi o período marcado pelas obras viárias de maior impacto na região, sendo inexpressivo esse número de construções a partir de 2007. Tal situação reforça a tendência de desvalorização da região para o mercado imobiliário, sendo predominante as construções de padrão de acabamento mais baixo (P2 e P3). É importante reforçar que as obras do Complexo Viário e alargamento dos corredores viários principais na região resultaram no decréscimo populacional por conta das desapropriações e, ao mesmo tempo, tornaram a região pouco atrativa para investimentos imobiliários, em função das barreiras físicas que representam pelo complexo de viadutos, sobretudo do Bairro Lagoinha.

Já no caso do Carlos Prates, é importante ressaltar que a porção do bairro que integra o Conjunto Urbano apresenta características de uso e ocupação do solo e morfologia similares aos bairros Lagoinha e Bonfim, ao contrário da outra porção que esteve sujeita à maior permissividade dos parâmetros urbanísticos e tendências de adensamento e verticalização. Como a análise apresentada no gráfico contempla todo o bairro Carlos Prates, verifica-se, a partir da década de 1980, um crescimento significativo de construções do tipo apartamentos, o que dialoga com informações já apresentadas no histórico da região, que ressaltam as condições atrativas do bairro para empreendedores imobiliários, a partir das obras estruturantes conduzidas na década de 1980 – como exemplo a implantação do Elevado Castelo Branco e canalizações de córregos.

Por outro lado, as restrições relacionadas com o processo de tombamento das edificações que integram o Conjunto Urbano mostram-se conflituosas com os interesses de adensamento, podendo dificultar a atração de investimentos para a área. Tal situação reflete as dificuldades que perpassam pelo processo de gestão da paisagem de importância cultural, diante da dicotomia existente entre os fatores sociais e econômicos, que são dinâmicos, e as demandas de conservação, que muitas vezes são entendidas como processos estáticos ou intransigentes. Essa problemática é reforçada na fala de Renato Michel, presidente do Sinduscon-MG:

Dentro desse bairro, aonde [...] isso vai estar concentrado [patrimônio], porque esses imóveis esparsos, que estão espalhados pelo bairro, eles

impedem a própria verticalização. Quer dizer, por um lado você está dando o coeficiente, você quer a verticalização, por outro lado, na prática isso não vai funcionar, porque o patrimônio vai impedir que isso aconteça (MICHEL, 2022. Informação verbal).

Nota-se, dessa forma, conforme já mencionado, que os valores que são atribuídos ao patrimônio estão em constante conflito, presenciando-se interesses antagônicos entre empreendedores imobiliários e agentes culturais. Se, por um lado, o tombamento do conjunto urbano em questão contribui para a manutenção da paisagem e para valorização cultural, por outro lado, também pode ser negativamente associado à perda do potencial construtivo e de valoração econômica.

Também vinculado às tendências de valorização ou desvalorização do mercado imobiliário na região, já em relação ao Imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI)⁴⁶, verifica-se nos bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates⁴⁷ uma propensão ao crescimento do valor médio do metro quadrado dos imóveis por volta do ano de 2009 até 2015/2016 e, a partir desse período, certa estagnação com leve declínio no valor do metro quadrado, quando analisada a curva de tendência nos gráficos (Figuras 76, 77, 78 e 79). Quando comparada à evolução do valor do metro quadrado da média geral dos imóveis de Belo Horizonte, de acordo com o índice FipeZAP⁴⁸, verifica-se uma tendência moderada e contínua de valorização dos imóveis, sem registro de estagnação e declínio, conforme ocorre com o Conjunto

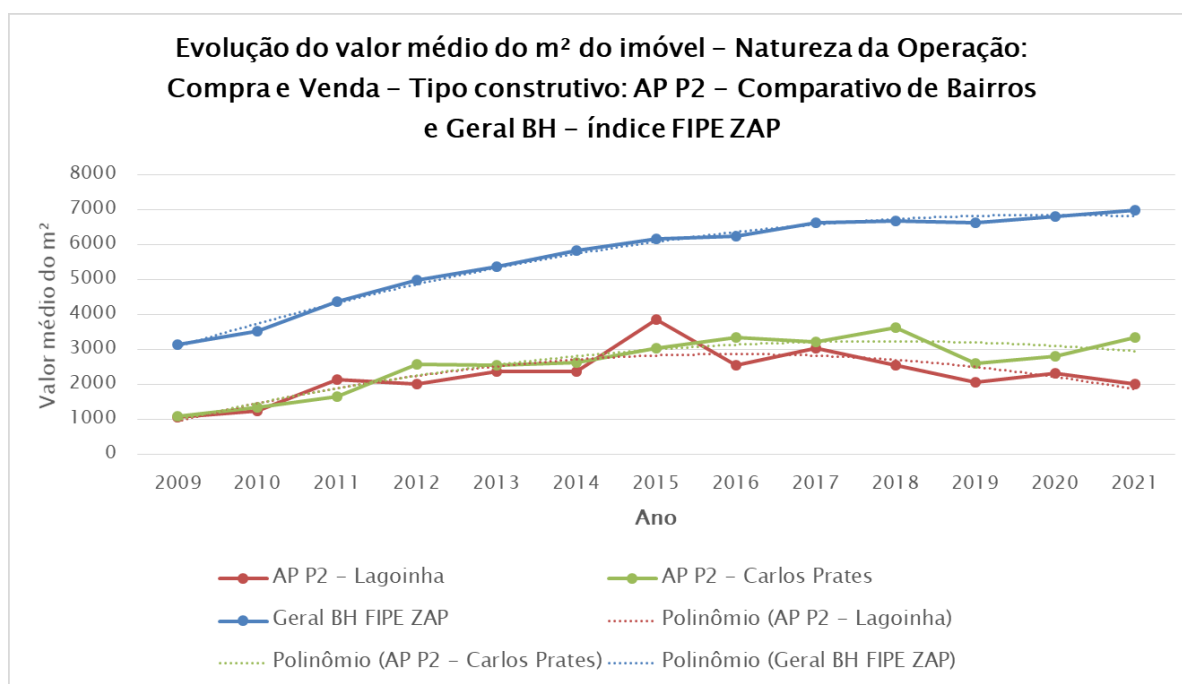
⁴⁶ Os dados sobre o ITBI foram obtidos pela Secretaria Municipal da Fazenda, Prefeitura de Belo Horizonte, e contém as transmissões de imóveis informadas ao Fisco Municipal, no período de 2009 a 2021, nos bairros populares Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates. Os dados foram extraídos do Data Mart Tributário Imobiliário da SMFA/PBH, no mês de agosto de 2021.

⁴⁷ Os gráficos foram gerados para analisar a evolução do preço médio do metro quadrado por tipo de unidade construtiva e padrão de acabamento, conforme os bairros em questão. Para tanto, foram filtradas todas as transações de compra e venda e, em sequência, foi dividido o valor da transação pelo percentual da unidade e metragem adquirida. A partir dessa fórmula foi possível chegar, para cada transação, no valor do metro quadrado do imóvel em cada um dos bairros em análise - Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates. Como ocorreram várias transações no decorrer dos anos, foi feita a média dos valores dos imóveis por ano. Como critérios de análise foram considerados, para efeito comparativo, os tipos construtivos e padrões de acabamento com mais dados disponíveis, no intuito de aproximar mais essa análise da predominância do mercado imobiliário na região. Desse modo foram comparados os bairros Lagoinha e Carlos Prates em relação à tipologia apartamento, e Carlos Prates e Bonfim em relação à tipologia casa, pela maior disponibilidade de dados para efeito comparativo. Uma outra situação particular nesta análise, que foi descartada para efeito comparativo, foi a existência de dados isolados de valor de transação discrepante a partir da tendência da curva do mercado analisada, que pode estar relacionado a situações muito específicas de transação onde se verifica maior ou menor valorização do imóvel em função da localidade de cada bairro.

⁴⁸ O índice FipeZAP registra a variação do preço médio de imóveis em 50 cidades brasileiras sendo calculado a partir de dados fornecidos pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) juntamente com registros do portal Zap Imóveis (FIPEZAP, 2023).

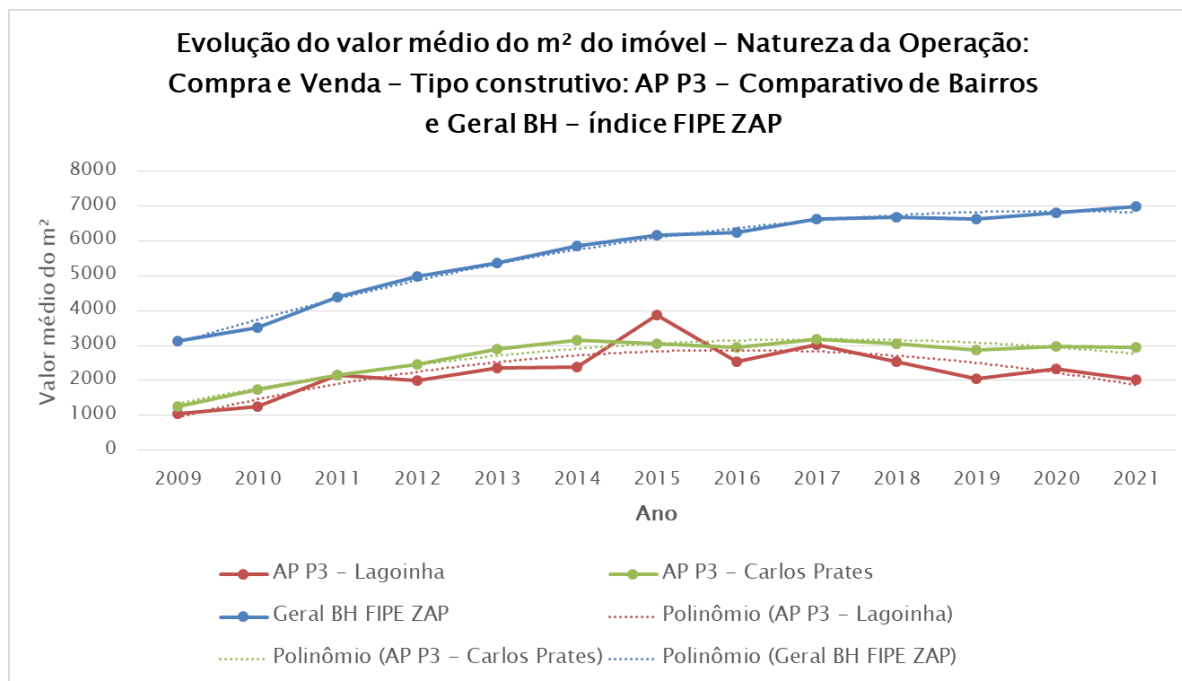
Urbano em questão. Ainda, pelo fato do índice FipeZAP incorporar em sua média valores distintos de metro quadrado de cada localidade analisada, a curva reflete valor do metro quadrado relativamente superior ao que predomina no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, o que confirma que a região em estudo é menos valorizada economicamente que a média geral de Belo Horizonte.

Figura 76 - Estudo comparativo entre os bairros Lagoinha e Carlos Prates a partir do ITBI – Tipo construtivo apartamento, padrão de acabamento P2



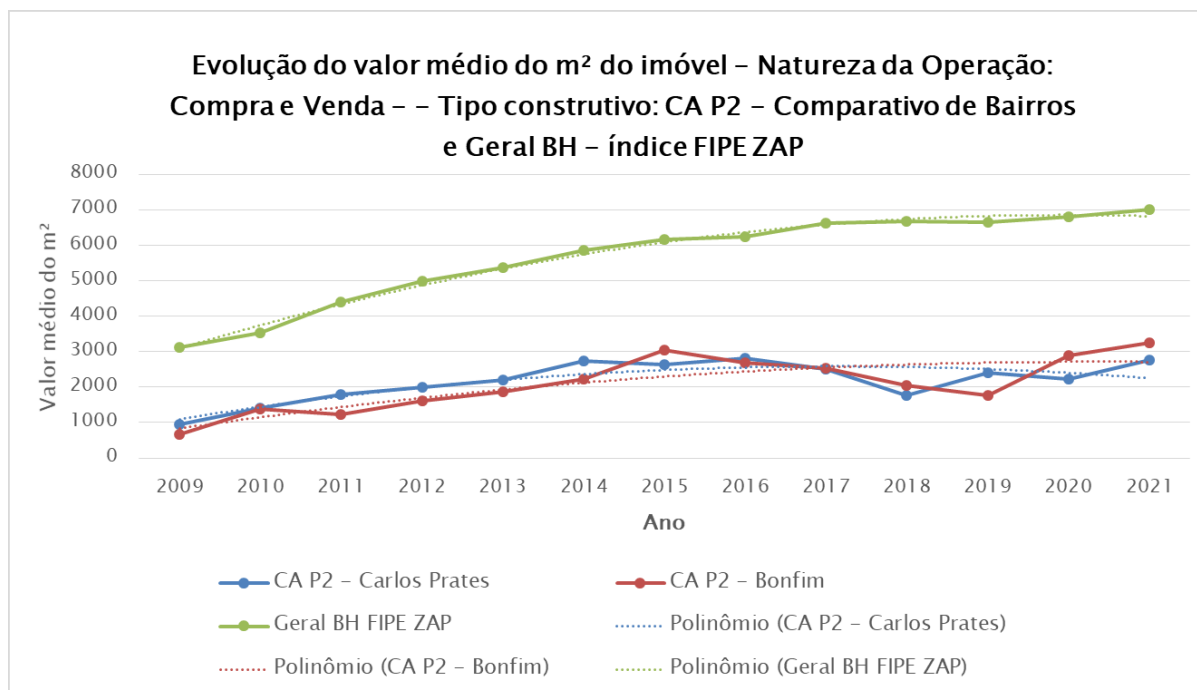
Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda, Prefeitura de Belo Horizonte, 2021; Índice FipeZAP. Gráfico desenvolvido pela autora.

Figura 77 - Estudo comparativo entre os bairros Lagoinha e Carlos Prates a partir do ITBI – Tipo construtivo apartamento, padrão de acabamento P3



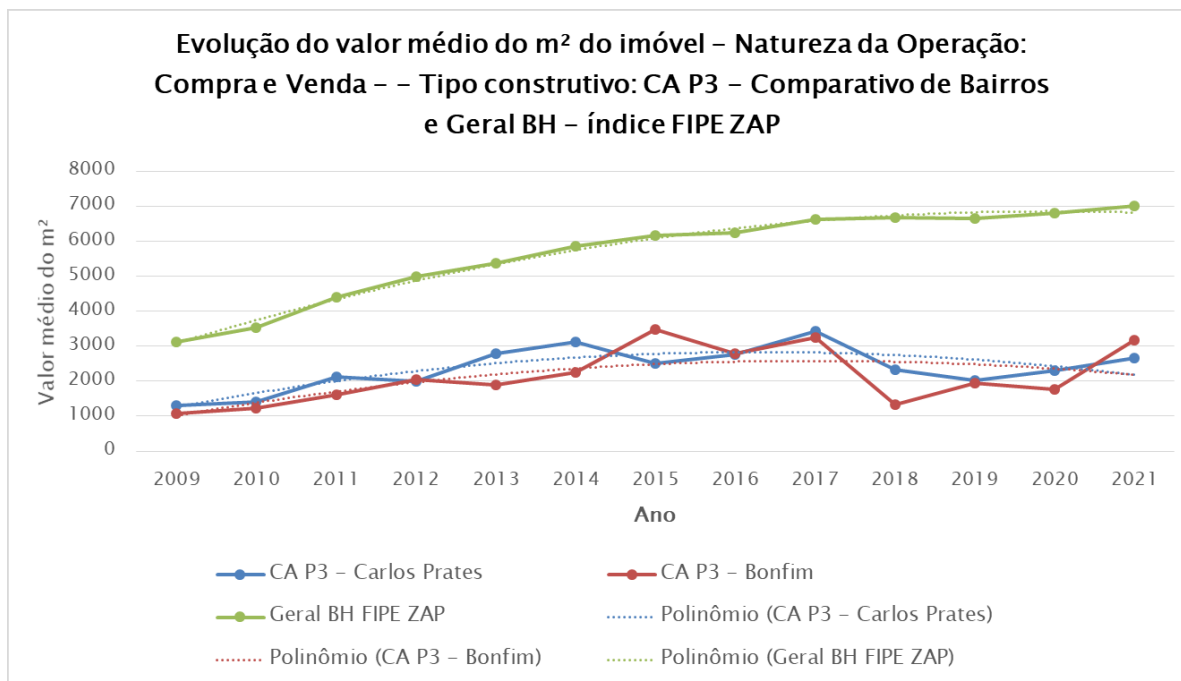
Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda, Prefeitura de Belo Horizonte, 2021; Índice FipeZAP. Gráfico desenvolvido pela autora.

Figura 78 - Estudo comparativo entre os bairros Carlos Prates e Bonfim a partir do ITBI – Tipo construtivo casa, padrão de acabamento P2



Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda, Prefeitura de Belo Horizonte, 2021; Índice FipeZAP. Gráfico desenvolvido pela autora.

Figura 79 - Estudo comparativo entre os bairros Carlos Prates e Bonfim a partir do ITBI – Tipo construtivo casa, padrão de acabamento P3



Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda, Prefeitura de Belo Horizonte, 2021; Índice FipeZAP. Gráfico desenvolvido pela autora.

Podem existir diversos motivos associados às tendências de valorização e desvalorização econômica nos momentos de oscilação nos gráficos apresentados. Em relação à tendência de desvalorização a partir de 2015, conforme dados apresentados nos gráficos, pode-se citar como exemplo de fator que pode ter influenciado nessa situação o período de crise econômica vivenciado no Brasil, que foi marcada pelo excesso de lançamento de imóveis ou edificações vagas e a condição de inadimplência, associada à alta taxa de desemprego (SABINO, 2015). No caso dos bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, apesar de se verificar essas variações nas curvas que analisam as tendências de aumento ou queda do valor do metro quadrado do imóvel no mercado imobiliário, percebe-se que ela não é muito acentuada, o que confirma essa tendência de maior estagnação do mercado nessa região. Também se constata a predominância das tipologias P2 e P3 e de lotes vagos ou edificações subutilizadas, sobretudo próximas às obras viárias, o que configura um indício de desvalorização imobiliária na região, ganhando destaque a presença de padrão construtivo popular de edificações.

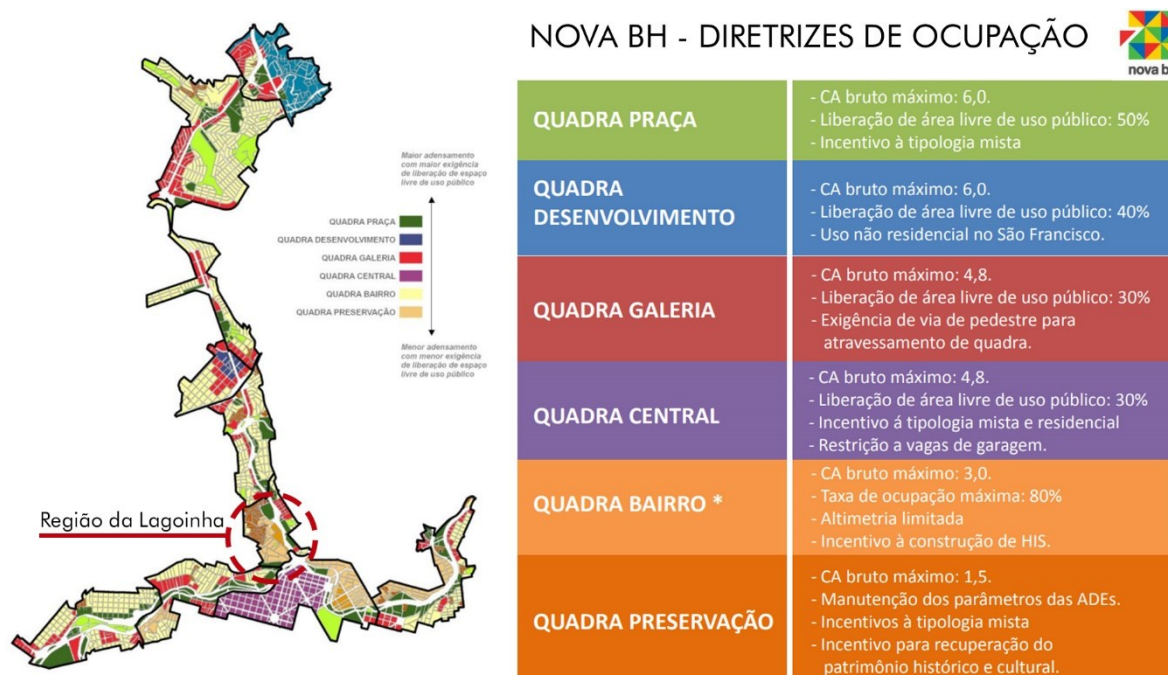
Assim, essas tendências de estagnação e desvalorização econômica da região, conforme foi mencionado, associada, por outro lado, ao potencial que a Lagoinha carrega para o estímulo ao consumo cultural e novos usos, sobretudo vinculado à economia criativa e ao patrimônio histórico existente, motivam as diversas tentativas de se utilizar do instrumento de operação urbana consorciada para a requalificação urbana da região, visando, entre outros aspectos, torná-la mais atrativa aos empreendedores imobiliários. Cabe, desse modo, entender como tem sido direcionadas essas propostas institucionalizadas para a Região da Lagoinha, por meio do instrumento de operação urbana consorciada, e os impactos decorrentes.

5.1 A Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/ Pedro I Leste-Oeste (OUC ACLO)

Divulgada inicialmente em 2013, a Operação Urbana Consorciada Nova BH tinha como proposta central o interesse em se promover a renovação urbana de área significativa da cidade. Esse interesse era almejado por meio da definição de parâmetros urbanísticos que favorecessem o adensamento dos eixos considerados corredores viários prioritários, representados pelas avenidas do Contorno, dos Andradas, Tereza Cristina e Via Expressa; das vias prioritárias para o transporte coletivo, que configuram as avenidas Antônio Carlos e Pedro I; e no entorno das estações de metrô, sendo contemplados quase 25 km² da cidade e incorporados 58 bairros (BELO HORIZONTE, 2013).

Dentre as áreas foco de intervenção da operação urbana Nova BH, a Região da Lagoinha estava incluída no Setor 6 (Figura 80), tendo em vista sua localização estratégica adjacente à Avenida Antônio Carlos e o interesse de renovação urbana da área. A partir das diretrizes apresentadas para a Lagoinha, buscava-se a constituição de nova centralidade, através do incentivo aos usos não residenciais – comércio e serviço, criação de conexões ambientais nas Ruas Itapeçerica e Além Paraíba, implantação de equipamentos socioculturais, preservação do patrimônio histórico e cultural (BELO HORIZONTE, 2013).

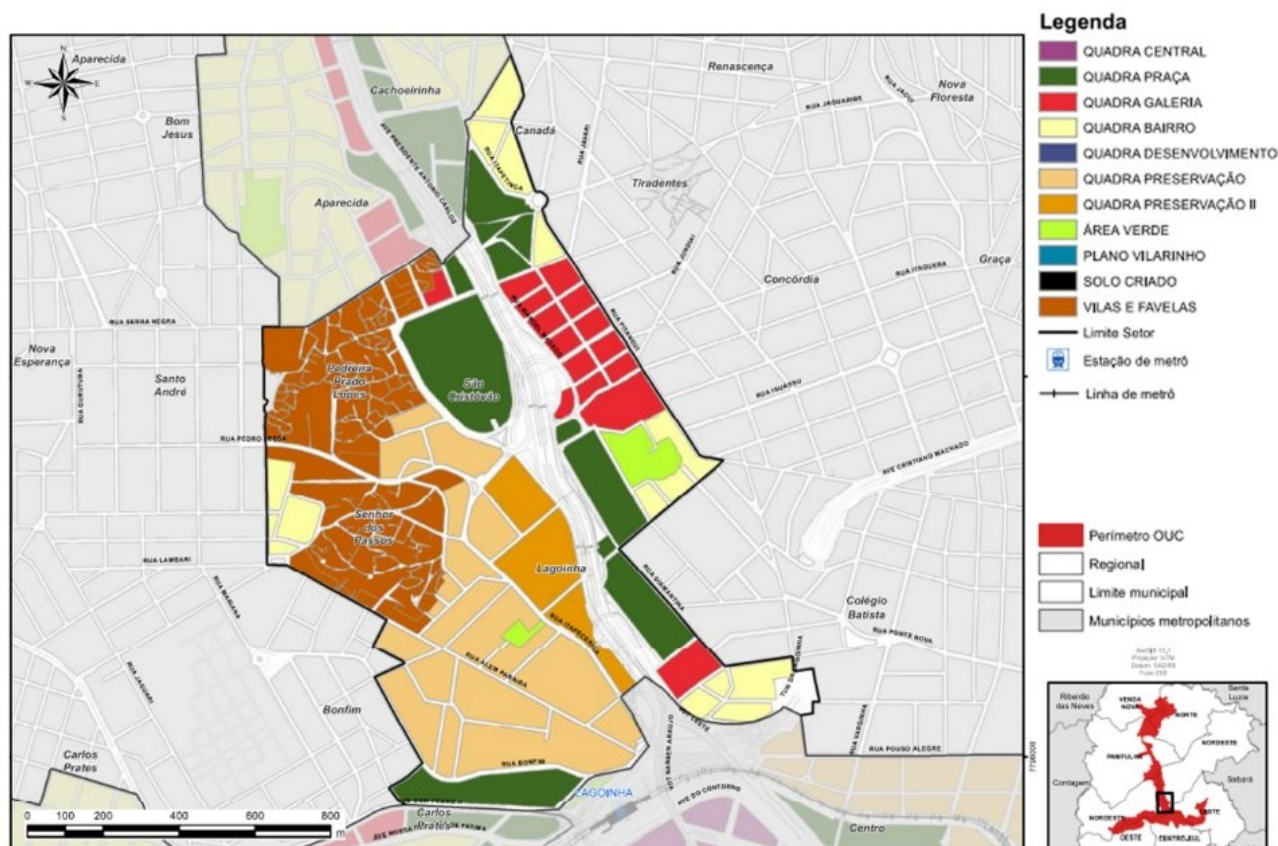
Figura 80 - Diretrizes de ocupação Nova BH



Fonte: Belo Horizonte, 2013. Adaptado pela autora.

Tendo como base as diretrizes apresentadas pelo plano urbanístico da operação, foi manifestado o interesse de adensamento da área por meio da previsão de um sobrezoneamento, contemplando as tipologias quadra praça, quadra galeria, quadra bairro e quadra preservação (Figura 81). Em linhas gerais, para a tipologia quadra praça, prevista na porção Leste da Região da Lagoinha, fragmentada pela Avenida Antônio Carlos, foi estipulado coeficiente máximo de 6, contemplando incentivo ao uso misto; na quadra galeria, situada adjacente à quadra praça, foi previsto coeficiente de aproveitamento máximo de 4,8, com proposição obrigatória de atravessamento de quadra para pedestre; para a tipologia quadra preservação, situada entre a Avenida Antônio Carlos e a Rua Itapeçerica e nas áreas mais interiores da região foi previsto o coeficiente máximo de 1,5, compatível com as limitações da ADE, sendo de interesse a recuperação do patrimônio histórico e cultural dessa área (BELO HORIZONTE, 2013).

Figura 81 – Parâmetros urbanísticos da operação urbana Nova BH para a Região da Lagoinha



Fonte: Belo Horizonte, 2013. Adaptado pela autora.

Contudo, a proposta foi embargada devido a denúncias de irregularidades encaminhadas ao Ministério Público quanto ao processo participativo, revelando descontentamento em relação à falta de transparência da operação urbana, acerca dos agentes envolvidos e à sua subordinação às lógicas de mercado, além da intransigência quanto às possibilidades de alterações dos planos urbanísticos por parte do poder público (BERNARDES, 2016). Desse modo, em 2014 foi divulgada uma nova proposta de operação urbana, que passou a ser denominada de Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste-Oeste.

Como principal mudança dessa proposta de operação urbana em relação à anterior pode-se mencionar o processo de gestão, incorporando maior participação da sociedade civil nas discussões para elaboração do plano urbanístico, na realização de audiências por regionais e na formação de Grupos de Trabalho. Tais ações

contaram com a participação da sociedade civil por meio das lideranças dos bairros afetados, da comunidade acadêmica, da Câmara de Dirigentes Lojistas de Belo Horizonte (CDL/BH), sendo uma importante medida para maior aproximação das propostas às demandas existentes em escala local. Também constituiu uma alteração em relação à proposta anterior de operação urbana, a prioridade atribuída à viabilidade urbanística, ao invés da econômica, que teve seu coeficiente de aproveitamento reduzido, considerando não somente o potencial de arrecadação a partir da proposta, mas, sobretudo, os impactos de tais intervenções no contexto urbano.

Fix (2003) ressalta sobre essa questão que a vantagem de utilização do instrumento de operação urbana associa-se ao potencial de arrecadação, viabilizando a execução de obras de grande magnitude, que seriam de difícil execução, caso dependesse somente do orçamento do poder público municipal. Contudo, vale enfatizar que nessas condições ocorre a redução da atuação do Estado na realização das melhorias urbanísticas, que passam a estar atreladas à iniciativa privada. Desse modo, os setores privados se beneficiam da maior flexibilidade em relação aos parâmetros urbanísticos vigentes como contrapartida, o que favorece a aceitabilidade do instrumento, principalmente por parte dos empreendedores (MARICATO; FERREIRA, 2002).

Assim, a viabilidade financeira, como já mencionada, ocorre principalmente a partir da venda de títulos financeiros, que são comercializados na Bolsa de Valores, que são denominados de Certificados de Potencial Construtivo (CEPACs) (BELO HORIZONTE, 2015c), o que possibilita aos investidores alcançarem o potencial construtivo máximo vinculado aos terrenos situados dentro dos limites da operação, conforme critérios definidos por meio do sobrezoneamento. É por meio dos CEPACs que o poder público consegue antecipar o potencial de arrecadação associado às áreas foco de operação urbana e investir nas melhorias urbanísticas, a partir de critérios de distribuição dos recursos definidos no Plano Urbanístico.

Contudo, ao mesmo tempo em que o instrumento da operação urbana pode contribuir para viabilizar a realização de intervenções urbanísticas mais onerosas por parte do poder público, caso não sejam incorporadas as demandas locais expressas a partir da população residente nas áreas contempladas como foco de operação, as propostas podem não ser legitimadas pela comunidade afetada, o que pode

comprometer a viabilidade no uso do instrumento. Além disso, existe o risco de ocorrência do processo de gentrificação, devido à possibilidade do aumento de custo de vida nas áreas prioritárias para intervenção urbanística pelo poder público, podendo resultar na expulsão da população residente ou demandas por desapropriações para realização de obras de infraestrutura.

Vale destacar que, quando se trata de propostas de grande escala, como é o caso da operação urbana, nota-se muitas vezes interesses diversos manifestos na política urbana de agentes como o corpo técnico da prefeitura, que desenvolve as propostas; a câmara de vereadores, que é responsável pela aprovação da legislação vinculada à operação; representantes do Conselho de Política Urbana (COMPUR) e o Ministério Público, que atuam na averiguação da legalidade da proposta; setores imobiliários, consórcios de transporte e de infraestrutura, que buscam angariar lucros por meio da operação; moradores das áreas que serão afetadas e a sociedade civil de modo geral, que, na maioria das vezes, têm participação limitada nesse processo (BERNARDES, 2016). Nesse caso, setores associados à proteção do patrimônio cultural também podem apresentar interesses divergentes, visto o desafio em se conciliar as ações voltadas à conservação com o interesse de renovação urbana. Assim, torna-se necessário o amplo envolvimento dos diferentes grupos sociais na elaboração e implementação da operação urbana, de forma transparente e contínua, para que os interessados possam se engajar nos processos decisórios.

Desse modo, percebe-se, quando comparada a proposta da operação Nova BH com a Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos Pedro I Leste Oeste⁴⁹, diferenças em relação ao envolvimento de agentes nesses processos. Na proposta da Nova BH, verificava-se a predominância de decisões consensuais, ainda que existissem interesses conflitantes na condução da proposta, o que reforça limitações quanto às instâncias democráticas em relação à possibilidade de incorporação de novos agentes na concepção da proposta, sobretudo vinculado ao setor popular. Por outro lado, com a mudança da proposta para a OUC ACLO, presenciou-se uma maior abertura ao diálogo do corpo técnico da prefeitura com representantes do setor

⁴⁹ Reflexões desenvolvidas a partir da Dissertação de Mestrado “BERNARDES, Brenda Melo. **Memória, cotidiano e as propostas institucionalizadas direcionadas ao Bairro Lagoinha em Belo Horizonte/MG**: múltiplas visões de um mesmo lugar. 2016. 165f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2016.”

popular residentes nas áreas que seriam afetadas pela operação, do setor empresarial e da comunidade acadêmica. A inclusão de representantes de associações de bairro nas discussões e na elaboração do Plano Urbanístico da operação, por meio dos grupos de trabalho, configurou um avanço sobre os processos participativos da operação, possibilitando a incorporação de propostas oriundas de demandas locais.

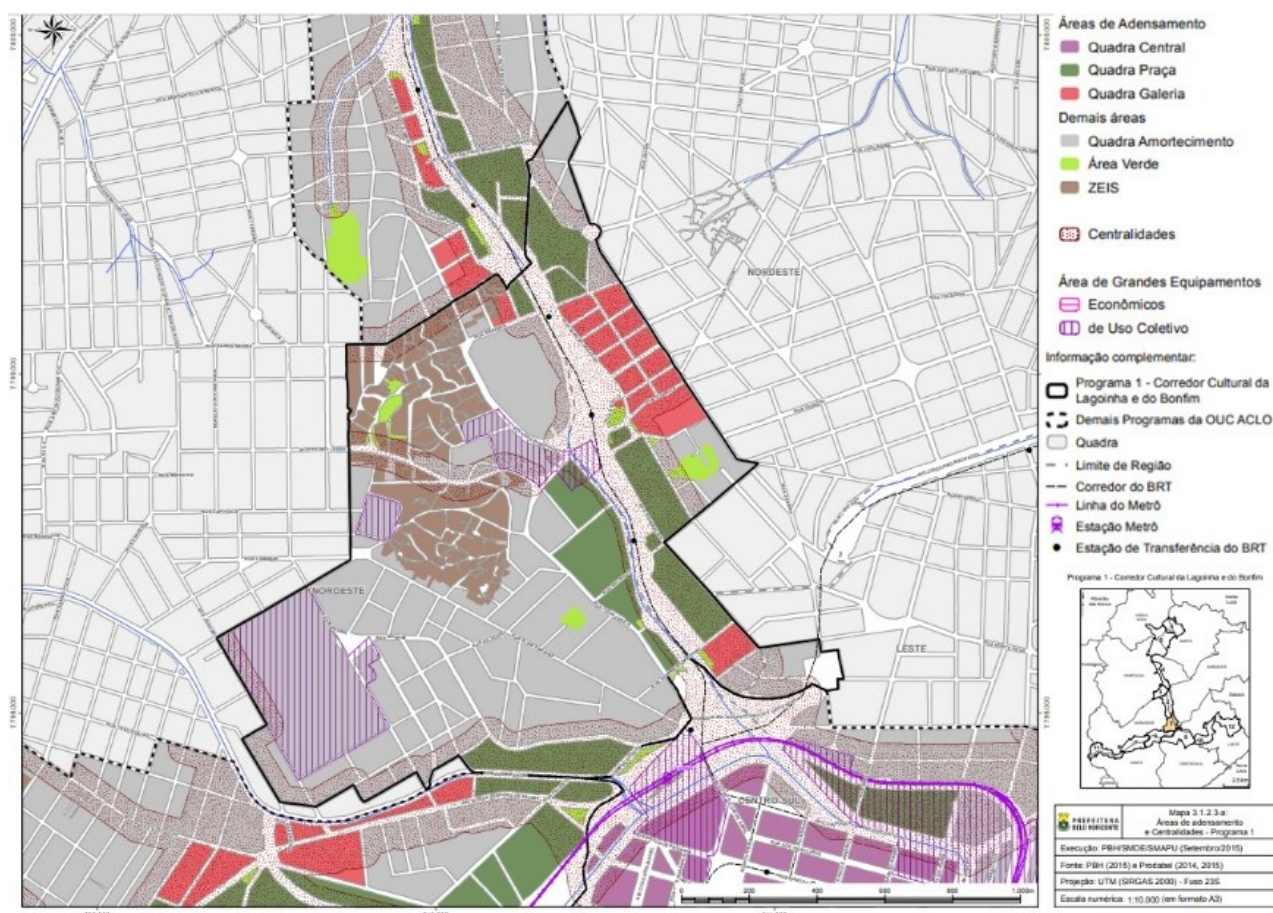
Sobre as propostas da OUC ACLO direcionadas para a Região da Lagoinha, uma das principais vincula-se ao interesse de instituição do Corredor Cultural Lagoinha-Bonfim, tendo em vista que a região ocupa posição estratégica de interligação do Centro de Belo Horizonte com o Vetor Norte da Região Metropolitana e concentra edificações que remontam ao período de construção da capital, sendo de grande expressividade do ponto de vista cultural. Nas diretrizes apresentadas no Plano Urbanístico da operação foi ressaltado o desafio em se promover a renovação urbana de modo pontual, nas áreas que conformam vazios na região, apontando as fragilidades quanto às possibilidades de substituição do patrimônio material, em função de possíveis pressões imobiliárias, que poderiam ser decorrentes da operação (BELO HORIZONTE, 2015c).

Já em relação aos parâmetros de uso e ocupação do solo (Figura 82), na proposta da OUC ACLO verificou-se o interesse de redução do potencial construtivo, quando comparada à proposta da Nova BH. Assim, na quadra praça, situada na porção Oeste da Lagoinha, fragmentada pela Antônio Carlos, passa-se de coeficiente máximo de 6 para 5; na quadra galeria, adjacente à quadra praça, de 4,8 para 4; e para as demais áreas, que eram no plano anterior denominadas de quadra de preservação/amortecimento, passam a ser demarcadas com variações do coeficiente de aproveitamento entre 1 a 1,95, conforme especificidades de cada área (BELO HORIZONTE, 2015c).

Essa diretriz de redução no potencial construtivo das áreas foco de operação reflete a preocupação do setor técnico da prefeitura quanto às possibilidades de alterações drásticas da paisagem da Região da Lagoinha, relacionado com os interesses de mercado, decorrentes de pressões imobiliárias que podem suceder na região. Apesar de ressaltado a partir do plano esse interesse de adensamento nas bordas da região, que já se encontram subutilizadas, essa intenção, caso resulte em êxito, pode vir acompanhada do risco de pressão imobiliária nas áreas mais

interioranas da Lagoinha, podendo promover a descaracterização do Conjunto Urbano.

Figura 82 - Parâmetros urbanísticos para a Região da Lagoinha com a OUC ACLO

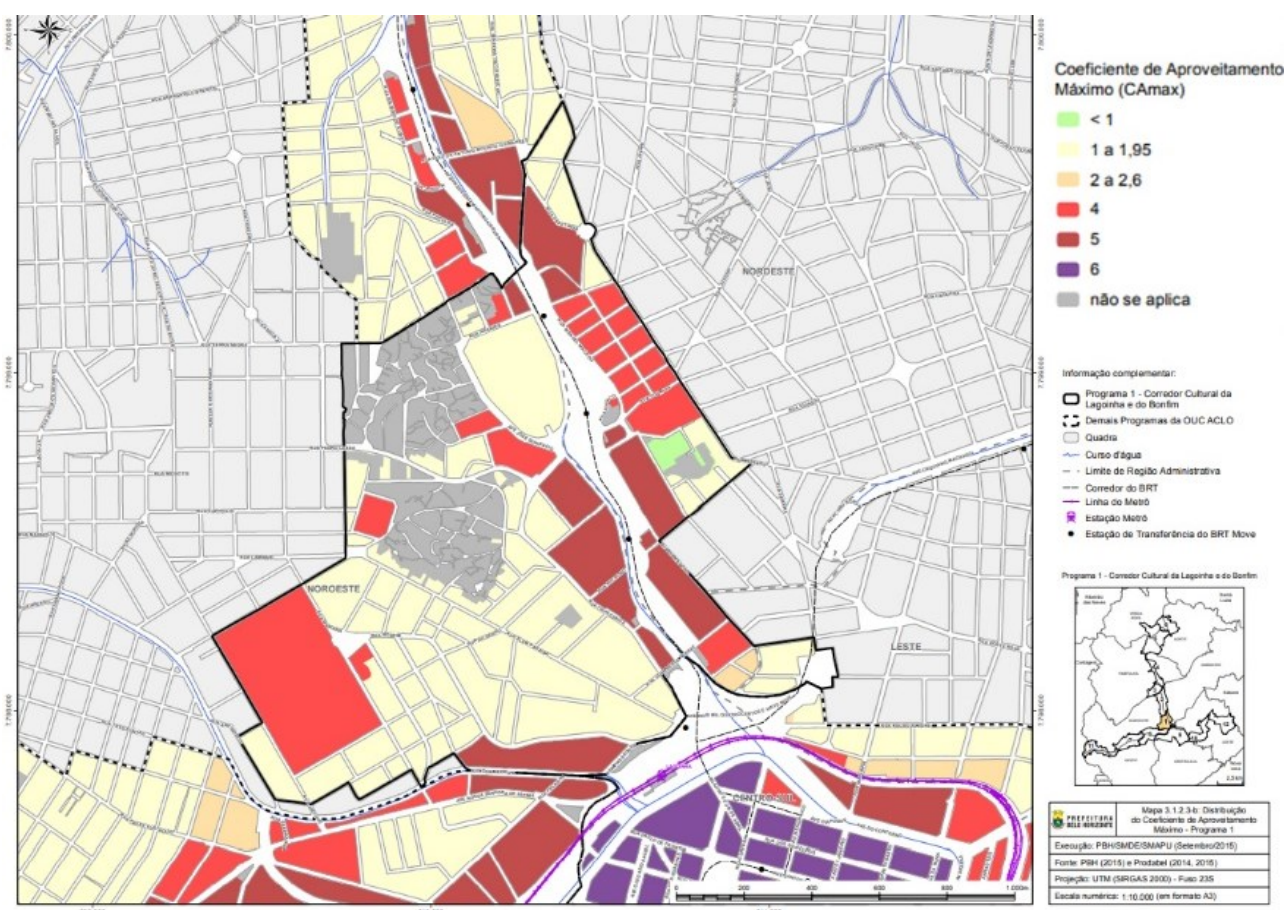


Fonte: Belo Horizonte, 2015c. Adaptado pela autora.

Para além da flexibilidade em relação ao potencial construtivo (Figura 83), a partir da operação urbana foram definidas diretrizes vinculadas ao Corredor Cultural, consideradas como prioritárias a partir do Plano Urbanístico. Foram relacionadas como propostas a requalificação do Centro Cultural Casa da Loba, por meio da recuperação do casarão existente, e implantação do Museu do Cotidiano; intervenções voltadas à melhoria da qualidade ambiental da região da Lagoinha, com a requalificação de praças, melhoria das condições de acesso para pedestres por meio da requalificação de vias denominadas de conexões ambientais; implantação de travessias de quadras e do Parque Lagoinha, no decorrer da Rua Sebastião de Melo,

próximo à Casa da Loba, que está situada na Rua Itapecerica, e de equipamentos comunitários, como escolas e postos de saúde (BELO HORIZONTE, 2015c).

Figura 83 - Coeficiente de aproveitamento para a Região da Lagoinha com a OUC ACLO



Fonte: Belo Horizonte, 2015c. Adaptado pela autora.

Tais intervenções dialogam com o interesse de se estimular a criação de uma centralidade na Região da Lagoinha, por meio da requalificação de seus espaços públicos, da melhoria das condições de mobilidade para os pedestres e da recuperação de seu patrimônio histórico, com o estímulo às atividades de lazer e entretenimento, que condizem com a vocação cultural da área. Contudo, conforme já mencionado, essa proposta de renovação urbana pode vir acompanhada pelo potencial de transformação da região em objeto de consumo. Assim, a possibilidade de restauro das edificações históricas degradadas e da sua integração a um circuito

cultural, com a previsão de novos usos voltados ao turismo e ao entretenimento, podem induzir a valorização econômica da região e intensificar as relações de consumo por transeuntes e turistas, em detrimento às demandas por recuperação das memórias afetivas ou do caráter identitário dos espaços de importância patrimonial e cultural no âmbito local ou do atendimento dos anseios de seus moradores por melhorias urbanísticas, a partir do olhar direcionado para o cotidiano.

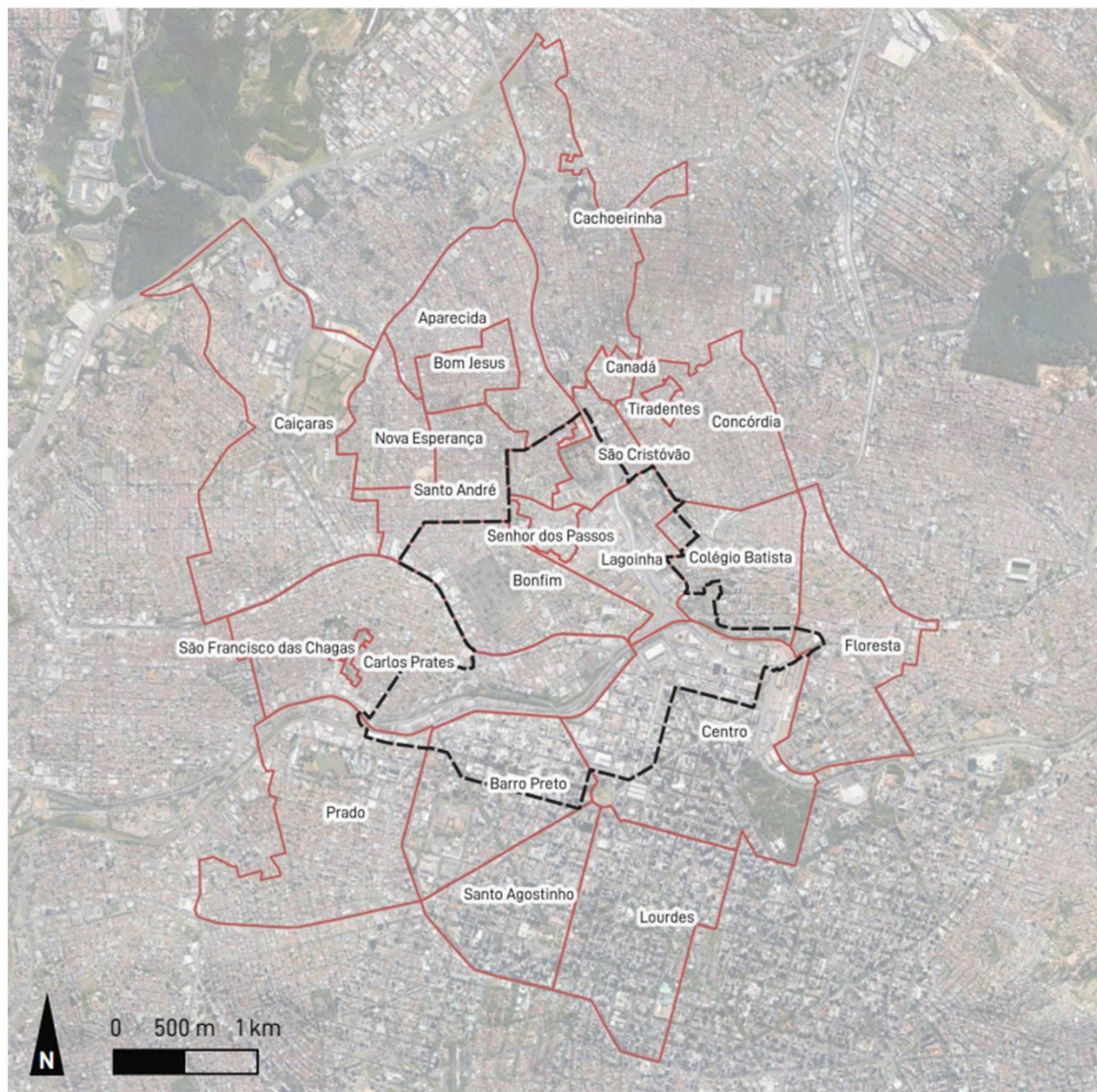
Assim, a todo o momento, a região da Lagoinha lida com a dialética existente vinculada ao interesse em se promover a renovação urbana e de recuperação de seu patrimônio histórico. Observa-se, desse modo, o interesse em se estimular novos usos, condizentes com a vocação cultural da área e de se tornar atrativa para o consumo cultural em contraponto às demandas de conservação da paisagem e de melhoria das suas condições urbanísticas, conforme necessidades da população residente.

Ademais, posterior a promulgação do Plano Diretor de Belo Horizonte, foi definida outra proposta de operação urbana denominada Centro-Lagoinha, que teve seu plano urbanístico divulgado em 2021. A proposta foi fruto do amadurecimento das discussões sobre a OUC ACLO e da necessidade de atualização e compatibilização das diretrizes do Plano Urbanístico com o Plano Diretor.

5.2 A Operação Urbana Consorciada Centro-Lagoinha

A Operação Urbana Centro-Lagoinha (Figura 84) tem como uma das diretrizes principais promover o adensamento e melhoria urbanística e ambiental dos eixos viários prioritários, já identificados a partir do Plano da Operação OUC ACLO, na porção que abrange as regiões da Lagoinha e do Centro, que desempenham o importante papel de articulação viária e mobilidade no âmbito municipal e metropolitano (BELO HORIZONTE, 2021a). Esses eixos representados, no sentido Leste-Oeste, por trecho da linha de metrô, e no Vetor Norte pela Avenida Antônio Carlos, além do eixo representado pela Avenida Pedro II, apresentam potencial para adensamento diante das áreas residuais conformadas em suas extensões, além da necessidade de se promover melhor articulação entre as porções que fragmentam enquanto barreiras físicas.

Figura 84 - Limite previsto para a Operação Urbana Consorciada Centro-Lagoinha e área de influência direta



- — — Limite previsto da Operação Urbana Consorciada Centro-Lagoinha
- Limite dos bairros que integram a área de influência direta

Fonte: Belo Horizonte, 2021b. Adaptado pela autora.

Em relação ao processo participativo relacionado com a Operação Urbana Centro-Lagoinha, em 2019 houve uma audiência pública conduzida pela Subsecretaria de Planejamento Urbano (Suplan) para conhecimento e debate das propostas, que contou com a participação de moradores das áreas foco de intervenção. Contudo, em função da pandemia, houve descontinuidade do processo

participativo de modo presencial, sendo realizada outra audiência, em 2020, em meio virtual. Com a extensão do período de pandemia da Covid-19, foi realizada, em 2021, uma pesquisa de percepção sobre a operação urbana, por meio de formulário online, e uma segunda audiência pública, conduzida em meio virtual. Também foram realizadas reuniões por meio de grupos focais, com representantes do setor técnico, empresarial, lideranças das comunidades afetadas pela operação e organizações não-governamentais e do poder público municipal, para esclarecimento de dúvidas e abertura para sugestões vinculadas à elaboração do Plano Urbanístico (BELO HORIZONTE, 2021c).

Vale ressaltar que, apesar da criação de outros mecanismos de participação em meio virtual nas ações de planejamento, diante do contexto de pandemia da Covid-19, o processo participativo torna-se fragilizado, tendo em vista que muitas pessoas apresentam dificuldades para se conectar em meio virtual, sobretudo a população mais idosa, além das condições de desigualdade social existentes, que tornam esse acesso comprometido para a população de baixa renda.

Ainda em relação aos processos participativos vinculados à operação urbana, na audiência pública conduzida no dia 13 de abril de 2021, foi enfatizado como eixo central do Plano Urbanístico a necessidade de melhor aproveitamento do potencial de centralidade da região do Centro e Lagoinha, que abrange a operação, por meio da articulação das demandas ambientais, sociais e econômicas existentes. Desse modo, conforme já mencionado, foram definidas diretrizes voltadas à melhoria das condições urbanísticas e ambientais dos espaços públicos, relacionando mobilidade, acessibilidade, disponibilidade de equipamentos públicos, produção de habitação de interesse social, estímulo ao uso e ocupação do solo diversificado, à recuperação e conservação do patrimônio cultural e o investimento em políticas públicas, no intuito de reduzir os impactos de vulnerabilidade social presente nesse território (AUDIÊNCIA PÚBLICA PLANO CENTRO-LAGOINHA, 2021).

Também, na audiência em questão, foi ressaltada pelos moradores e lideranças na Lagoinha a importância de definição de projetos que sejam ancorados nas demandas locais e que sejam construídos de baixo para cima, com a necessidade de participação direta dos moradores. A ausência de detalhamento das propostas e a dificuldade em se criar alguma perspectiva de ambiência na região, diante do complexo de viadutos existente, também foram questões pontuadas na audiência. Os

moradores mostraram-se receosos quanto a essas possibilidades de intervenção, sobretudo relacionado à proposta de requalificação da ligação entre a Lagoinha e Centro, sendo ressaltada a necessidade de se estabelecer conexões no nível do pedestre, associado ao estímulo aos usos diversificados, na área que compreende a passarela que interliga o Centro (AUDIÊNCIA PÚBLICA PLANO CENTRO-LAGOINHA, 2021).

A respeito das principais mudanças contempladas no Plano Urbanístico, quando comparada a proposta da OUC ACLO com a Operação Urbana Centro-Lagoinha, destaca-se a revisão do perímetro de intervenção e a articulação de possíveis instrumentos de política urbana⁵⁰, regulamentados com o Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019), para viabilizar a proposta, atribuindo menor ênfase ao detalhamento dos projetos, quando comparadas às diretrizes gerais. Essas mudanças são destacadas por Tiago Esteves Gonçalves da Costa, representante técnico da prefeitura responsável pela elaboração dos planos urbanísticos das operações urbanas:

Bom, a primeira questão é o próprio perímetro, [...] houve uma percepção de que a ACLO, aquela área [...] era excessivamente grande para que fosse efetivada, enfim, através de um plano único, de um instrumento único, de uma só vez. E o próprio plano da ACLO, já tinha os setores, [...] e ele já indicava que aquela porção, do encontro dos dois eixos, era a porção prioritária [...].

Em segundo lugar, teve uma atualização do plano. [...] eu acho que a questão principal foi o fato de termos o Plano Diretor, [...] que foi aprovado, [...] a Lei 11.181/2019. E que esse plano diretor [...] tem alguns instrumentos, alguns indicativos, que foram incorporados, diretrizes, instrumentos incorporados no Plano Centro-Lagoinha. Acho que isso é a questão principal.

Agora, teve também [...] uma questão, que acho que foi um amadurecimento da equipe e, enfim, da percepção de como que se implementa uma operação urbana. [...] colocou-se mais energia na definição dos instrumentos, dos princípios e menos detalhamento dos projetos, das propostas, de como que as propostas seriam elencadas a partir de uma leitura de que, na operação urbana, implementando-se a operação urbana, o processo de gestão é muito importante. E é nesse momento em que esse detalhamento é realizado, [...] ou seja, se você comparar propostas, principalmente de intervenções da ACLO e do Plano Centro-Lagoinha, você vai ver que na ACLO as intervenções são um pouco mais detalhadas e no Centro-Lagoinha tem um maior detalhamento, digamos assim, nos princípios, nas diretrizes e nos

⁵⁰ Serão analisadas as possibilidades de aplicação dos instrumentos de política urbana na seção seguinte “5.3 Os instrumentos do Estatuto da Cidade e sua aplicabilidade na Região da Lagoinha”.

instrumentos, mais do que nas propostas em si, nos projetos (COSTA, 2022. Informação verbal).

Se, por um lado, o menor detalhamento das propostas é visto como estratégico pela prefeitura, diante da necessidade de discussão e aprofundamento das propostas em grupos gestores da operação, por outro lado, a carência de especificações deixa os moradores mais apreensivos quanto às possíveis transformações na Região da Lagoinha. Tal situação reforça a necessidade de elaboração do Plano Local da Lagoinha, que é defendido por Daniel Queiroga, e apresentado enquanto diretriz no Plano Diretor, quando tratada da ADE da Região da Lagoinha, conforme já mencionado⁵¹:

Se eu quero transformar, eu tenho que pensar na escala. Quando eu falo desse plano local, eu falo o que esse plano local tem que ter. Porque a prefeitura, ano a ano, demole um quarteirão aqui, faz um viaduto ali, uma passarela acolá e aí, ah, eu vou requalificar... a Praça do Peixe lá, nossa ficou lindo, hoje a praça é inexistente, com um monte de mato, então não pensa no micro, eu mexo aqui e isso tem um efeito lá na frente (QUEIROGA, 2022. Informação verbal).

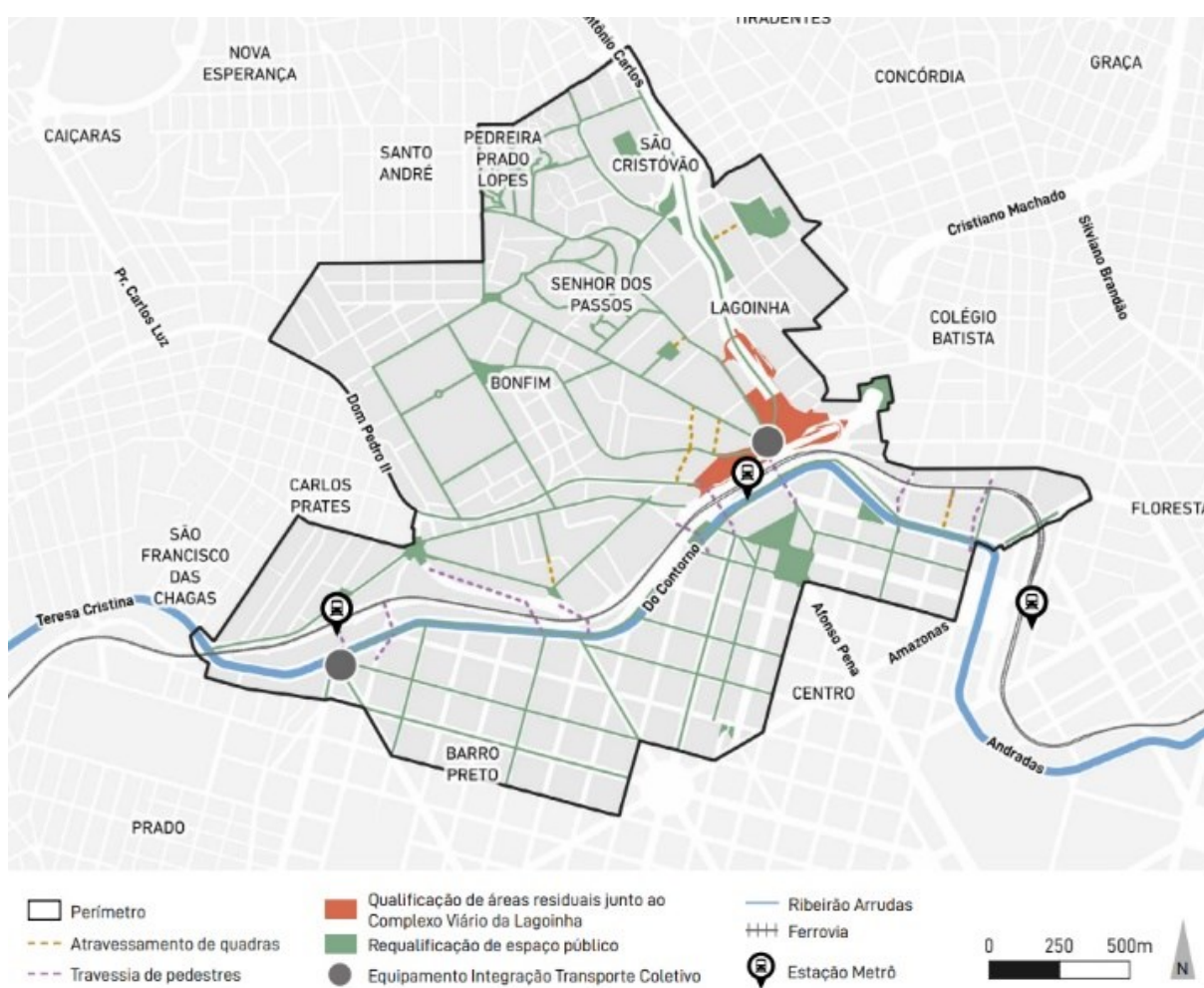
Assim, para além das diretrizes apresentadas em uma escala macro, é necessário se pensar as propostas em uma escala micro, articuladas ao plano da operação, como forma de se avaliar melhor os possíveis impactos na região.

É possível inferir também que a ausência de detalhamento do plano urbanístico, que fica mais restrito a uma escala macro, pode, de certo modo, contribuir para a manutenção do consenso dos interesses da proposta pelo poder público, camuflando os conflitos locais existentes na Lagoinha. Reforça-se, a partir das análises já apresentadas, que não existem interesses únicos para a Lagoinha, existem movimentos, grupos sociais diversos que atuam na Lagoinha e, muitas vezes, interesses conflituosos para a região. Saber articular essas expectativas para a região torna-se um desafio no planejamento, bem como, dar voz ativa aos moradores na construção das propostas urbanísticas.

⁵¹ As diretrizes relacionadas com o Plano Local da Lagoinha, apresentadas no Plano Diretor (Lei nº 11181/2019), foram abordadas na seção 4.3 da tese, que trata sobre “A área de Diretrizes Especiais da Região da Lagoinha”.

Dentre as diretrizes estabelecidas pelo Plano Urbanístico da operação direcionada para a Região da Lagoinha verifica-se o interesse de requalificação de espaços públicos (Figura 85) e de implantação de equipamentos de uso coletivo, destacando-se demandas como de melhoria das áreas urbanas, por meio do estímulo aos usos diversificados, previsão de infraestrutura necessária para potencializar apropriações em áreas subutilizadas e vazias (BELO HORIZONTE, 2021a).

Figura 85 - Obras estruturantes previstas com a Operação Centro-Lagoinha



Fonte: Belo Horizonte, 2021a.

Já no que diz respeito à acessibilidade e mobilidade, busca-se, por meio do plano, incentivar os modos ativos de transporte, a pé e de bicicleta, por meio, dentre outras intervenções, da proposição de travessias de quadras, requalificação de passeios, implantação de rotas cicloviárias e do incentivo ao uso de transporte

coletivo, melhorando as condições de acesso às estações, embarque e desembarque e transposições e passarelas. Também se destacam as diretrizes relacionadas com os Planos Globais Específicos, para melhorias de infraestrutura urbanística e condições de moradia na Vila Senhor dos Passos e na Pedreira Prado Lopes (BELO HORIZONTE, 2021a).

Em relação às proposições relacionadas com o eixo cultura e patrimônio, é reforçado no plano urbanístico o alinhamento das propostas com as diretrizes expressas pelo Plano Municipal de Cultura e atreladas à Política Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural, que instituiu o Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

Como diretrizes apresentadas para o eixo Cultura e Patrimônio, destaca-se o interesse na preservação e valorização da paisagem cultural urbana, bem como, no restauro de imóveis situados dentro do perímetro da operação; a conclusão dos processos de tombamento que se encontra em aberto; a realização de inventários e registros dos bens imateriais, com ênfase para as particularidades da região, já registradas por meio da Cartografia Cultural⁵², que foi desenvolvida pela Secretaria Municipal de Cultura; o interesse em se potencializar eventos culturais na região e projetos voltados à economia criativa e solidária, abarcando também as manifestações culturais da Vila Senhor dos Passos e Pedreira Prado Lopes; promover intervenções voltadas à instituição do Corredor Cultural Lagoinha e Bonfim e a possibilidade de articulação de instrumentos de política urbana, como a Transferência do Direito de Construir, no intuito de favorecer as ações de proteção dos bens culturais (BELO HORIZONTE, 2021a).

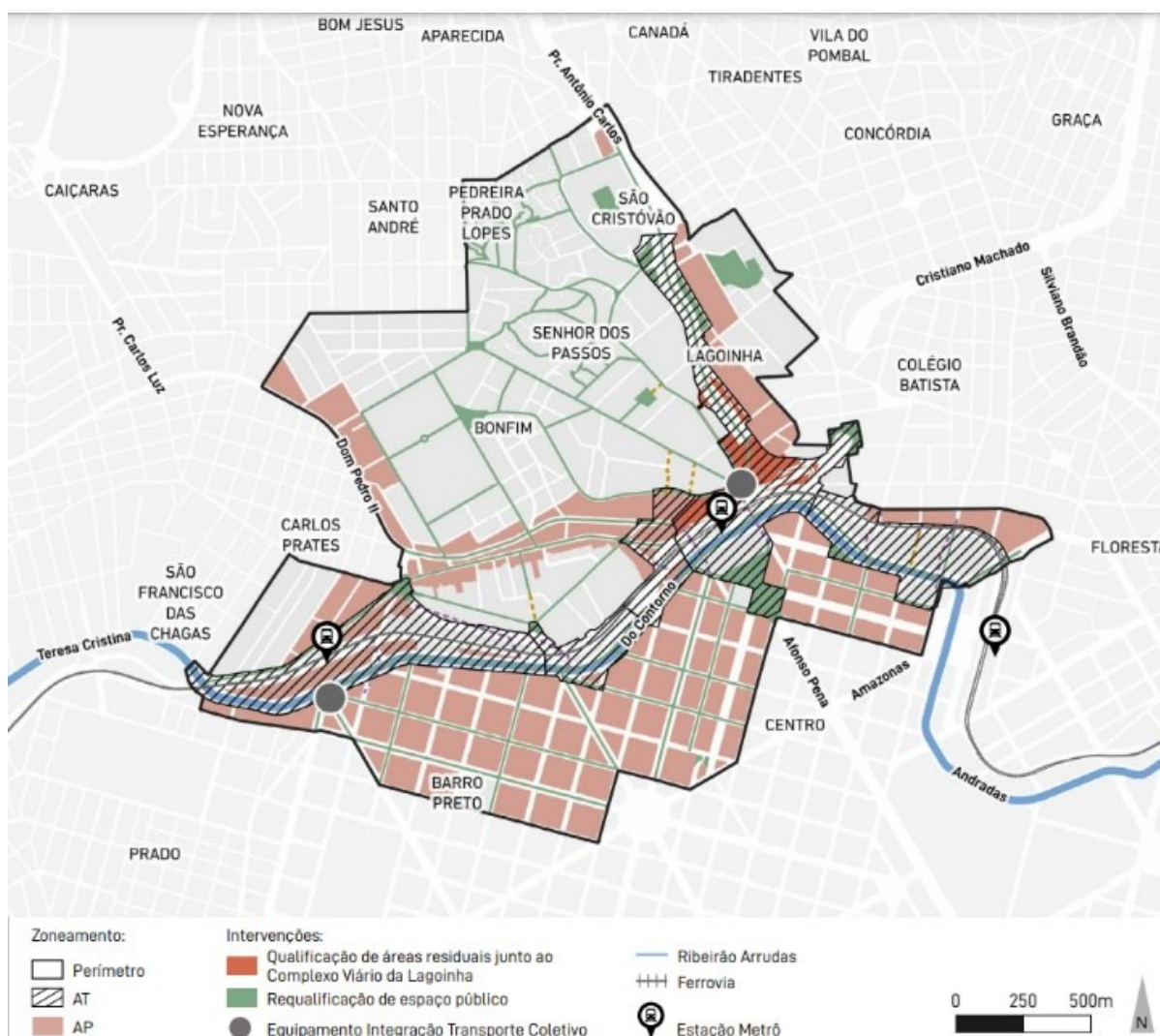
Tais diretrizes são fundamentais para manutenção dos valores artísticos e históricos dos bens culturais que se integram ao Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, sendo necessária, também, a participação direta dos moradores nessas ações enquanto protagonistas ao invés de espectadores, por meio de um processo de requalificação integrada e inclusiva.

⁵² A Cartografia Cultural da Região da Lagoinha foi analisada na seção 4.6 da tese.

Além dessas diretrizes, também é ressaltado o interesse de adensamento de áreas estratégicas dentro do perímetro da operação, sem, contudo, promover a descaracterização do conjunto ou comprometer sua ambiência e valor patrimonial.

A partir do Programa Básico de Ocupação da operação urbana (BELO HORIZONTE, 2021a) são previstos como critérios a definição de um sobrezoneamento (Figuras 86 e 87), considerando os interesses de adensamento ou de manutenção da paisagem existente.

Figura 86 - Mapa síntese da Operação Centro-Lagoinha

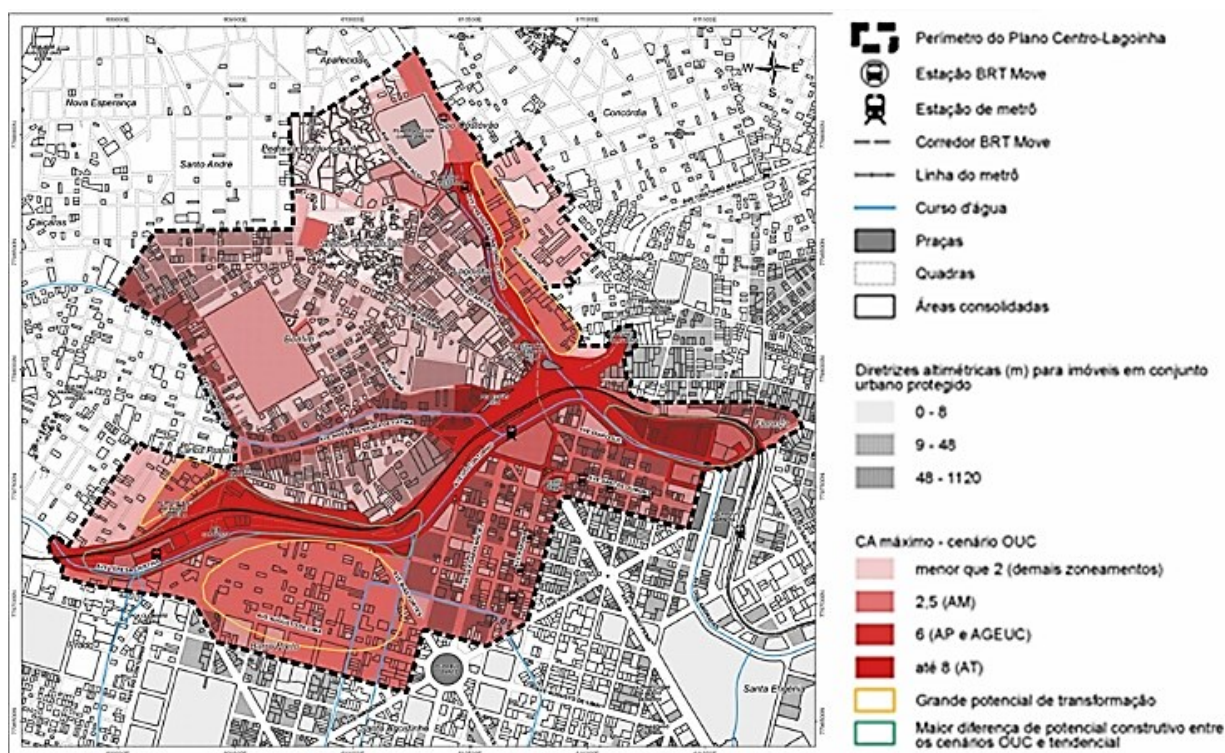


Fonte: Belo Horizonte, 2021a.

Vinculado ao interesse de adensamento, são propostas as Áreas de Transformação, pelo papel que desempenham enquanto centralidade regional.

Nessas áreas, que compreendem as quadras adjacentes à Avenida Antônio Carlos e Pedro II, é estipulado o coeficiente de aproveitamento máximo de 8.

Figura 87 - Potencial construtivo previsto para a Operação Centro-Lagoinha



Fonte: Belo Horizonte, 2021b. Adaptado pela autora.

Também são previstas pelo plano urbanístico as Áreas de Adensamento Preferencial, que apresentam melhores condições de ocupação devido à infraestrutura existente e acessibilidade, abrangendo terrenos adjacentes à Rua Bonfim, no Bairro Bonfim, e à Rua Diamantina, na Lagoinha, sendo estipulado coeficiente máximo de 6.

Já em relação aos parâmetros de ocupação mais restritos, são definidas as Áreas de Adensamento Moderado, onde existe o interesse de conservação da paisagem, sobretudo por abrigar patrimônio expressivo. Nesse caso foi admitido potencial construtivo de 2,5.

Comparando os parâmetros urbanísticos da Operação Centro-Lagoinha com as diretrizes expressas no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019),

verifica-se um maior interesse de adensamento por parte da Operação Urbana. Com o plano diretor, a maior porção da Lagoinha e o Bairro Bonfim passam a ser classificados como de Ocupação Moderada 2, que configura aquelas regiões em que há o interesse de controle de ocupação devido às condições de saturação da sua infraestrutura e por configurarem conjunto urbano com relevância cultural e simbólica. Nessas áreas fica estabelecido o coeficiente máximo de 1,3, o que deixa evidente o interesse de manutenção dos padrões de ocupação já existentes e da paisagem, sendo inferior ao coeficiente de aproveitamento da operação urbana para a mesma área, que é de 2,5.

Já a porção mais fragmentada da região, situada a leste da Avenida Antônio Carlos, e de parte do Bairro Carlos Prates, passam a ser classificadas como de Ocupação Moderada 3, que também apresenta o interesse de controle maior de ocupação em função das condições de saturação da infraestrutura, mas admitindo coeficiente de aproveitamento superior. No caso, define-se como coeficiente máximo para essas áreas o valor de 1,5. Nessa situação também se presencia o coeficiente de aproveitamento máximo inferior ao que é estabelecido pela operação urbana, que é de 6.

Já nas regiões definidas como centralidades regionais, que abrangem as quadras adjacentes às avenidas Antônio Carlos e Pedro II, a partir do Plano Diretor de Belo Horizonte, admite-se o coeficiente de centralidade de 5, devido ao interesse de adensamento dos eixos viários prioritários. Nesse caso, a partir da operação urbana, foi atribuído para as quadras adjacentes à Avenida Pedro II, o coeficiente máximo de 6, e as quadras adjacentes à avenida Antônio Carlos, o coeficiente de aproveitamento de 8, sendo também valores superiores ao que é estabelecido pelo Plano Diretor.

Pode-se inferir, a partir da análise desses parâmetros urbanísticos de ocupação, que visam adensamento superior ao que é estabelecido pelo Plano Diretor, o interesse de tornar a região mais atrativa para investimentos imobiliários. Vale enfatizar que essa possibilidade de superação do potencial construtivo básico dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada está sendo prevista, a partir do Plano Urbanístico, por meio do uso do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Conforme já abordado na seção 3.1.3 da tese, que trata sobre “Os instrumentos do Estatuto da Cidade e sua relação com a política urbana em Belo Horizonte”, a Outorga Onerosa do Direito de Construir é prevista no Plano Diretor de Belo Horizonte e configura um importante mecanismo para equilibrar o ônus e bônus nas ações de urbanização. No caso específico de Belo Horizonte, com a definição do potencial construtivo básico de 1 para toda a cidade, a partir da alteração do Plano Diretor (Lei nº 11181/2019), a necessidade de pagamento de contrapartidas por empreendedores interessados em edificar acima do potencial construtivo básico, em conformidade com os parâmetros urbanísticos especificados por lei, pode contribuir para maior equilíbrio no mercado de terras, evitando a valorização econômica de determinadas áreas em detrimento de outras. Ressalta-se que deve ser especificado em lei pelo poder público como ocorrerá a distribuição dos recursos provenientes da arrecadação por meio da outorga.

Em Belo Horizonte, nas áreas que configuram centralidades ou de grandes equipamentos, 75% da arrecadação é destinado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades e 25% ao Fundo Municipal de Habitação Popular – para produção de habitação de interesse social nas centralidades ou na vizinhança imediata. Enquanto que nas demais áreas da cidade, que não configuram centralidades, 100% da arrecadação pela outorga é destinado ao Fundo Municipal de Habitação Popular (BELO HORIZONTE, 2020c).

Em relação ao uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir na operação urbana Centro-Lagoinha, está sendo prevista a possibilidade de superação do potencial construtivo básico de 1 por meio do instrumento, considerando o limite do potencial construtivo máximo estabelecido para cada área no perímetro da operação. Os recursos arrecadados deverão integrar o Fundo da OUC Centro-Lagoinha, podendo ser aplicado dentro do perímetro da operação, conforme especificações de distribuição definidas pelo plano urbanístico, que abrange investimentos em obras estruturantes, em praças e mirantes e em cultura e patrimônio, sendo a maior parte dos investimentos destinados a obras estruturantes (BELO HORIZONTE, 2021a).

Esse potencial de arrecadação por parte da operação urbana poderá ser alcançado a partir da flexibilização dos parâmetros urbanísticos nos setores indicados, sobretudo, como áreas de transformação, que desempenham o papel de centralidades regionais, e de adensamento preferencial, onde são previstas

possibilidades de maior alcance do potencial construtivo na região. Observa-se que em ambas as classificações atribuídas – áreas de transformação (coeficiente de aproveitamento máximo de 8) e de adensamento preferencial (coeficiente de aproveitamento máximo de 6), o valor é superior ao zoneamento de centralidade (coeficiente de aproveitamento máximo de 5), que configura o maior potencial construtivo admissível a partir do Plano Diretor de Belo Horizonte.

Contudo, apesar desse interesse existente de maior adensamento nessas áreas, a Lagoinha ainda não se mostra tão atrativa ao mercado imobiliário, quando analisadas as condições de degradação de seus espaços públicos e das edificações existentes. Tendo em vista que a Região da Lagoinha sempre carregou um estigma social pela proximidade da Pedreira Prado Lopes, da Vila Senhor dos Passos, do Cemitério do Bonfim, por abrigar nas áreas residuais conformadas pela implantação do Complexo Viário da Lagoinha, moradores de rua e dependentes químicos, e por passar, aos olhos de transeuntes e da população externa à Lagoinha, uma imagem de região decadente, perigosa e abandonada, tais aspectos contribuíram para que a Lagoinha se mostrasse, ao longo dos anos, pouco atrativa aos interesses de mercado.

Desse modo, esse potencial de arrecadação por meio do uso do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir tende a se concentrar, dentro do perímetro da Operação Urbana Centro-Lagoinha, nas quadras que ficam a Leste da Avenida Antônio Carlos, na região denominada Colégio Batista, que é menos estigmatizada quando comparada à porção Oeste da Lagoinha – próxima ao Complexo Viário da Lagoinha; e na área central de Belo Horizonte, que também se encontra dentro do perímetro da Operação Urbana Centro-Lagoinha, abrangendo áreas que concentram galpões, com destaque para o potencial de arrecadação do Barro Preto. Tal situação é reforçada por Tiago Costa, arquiteto-urbanista da prefeitura de Belo Horizonte:

[...] as duas áreas que a gente identificou com maior potencial de arrecadação, uma é o Barro Preto, que eu já mencionei, e uma é justamente essa porção onde não tem restrição de verticalização, ali, que é a porção Leste da Lagoinha, tá? E tem uma porção ali, as áreas de transformação. Mas as áreas de transformação são mais pontuais, são dois, três quarteirões, mas essas áreas, o Barro Preto e a porção Leste da Lagoinha, entre a Antônio Carlos e o Colégio Batista, são as áreas onde a gente acha que vão ter a maior transformação e o maior potencial de arrecadação. No prognóstico tem um mapa onde justamente essas áreas estão indicadas, claramente. Porque foram três dados que foram cruzados, em primeiro lugar, restrição de altimetria, consolidação, então que não haja a verticalização de edificação

com uma possibilidade de substituição, e, em terceiro lugar, o valor da terra e o interesse imobiliário, juntos. Então a gente verificou que essas duas áreas são as áreas onde se tem menos restrição, maior quantidade de lotes que a gente chama de renováveis, que não é vago, mas que é passível de renovação, e o interesse do mercado e o valor imobiliário (COSTA, 2022. Informação verbal).

Conforme colocado pelo plano urbanístico da operação, um dos setores que seriam beneficiados com a distribuição dos recursos a partir da arrecadação da Outorga Onerosa é o de patrimônio. A realização de investimentos por parte do poder público nesse setor mostra-se necessário diante da condição de degradação que se encontram grande parte dos bens patrimoniais, associado à dificuldade de manutenção, por parte dos proprietários, de bens tombados, devido ao baixo poder aquisitivo, demandando intervenções por parte do poder público para a recuperação do patrimônio por meio de restauros.

A possibilidade de utilização do instrumento de outorga onerosa para realização de investimentos voltada à melhoria das condições de infraestrutura da região e recuperação dos imóveis de valor patrimonial degradados, também é reforçada na fala de Françoise Jean de Oliveira Souza, da Diretoria de Patrimônio:

E aí, o que eu falo sempre é que nos bairros pericentrais, que a gente abriu o processo de tombamento, [...] trazem [...] um desafio muito grande que eu ainda não sei como nós vamos encarar, tá? Que é o da preservação das edificações. Porque quando eu estou dentro da Avenida do Contorno, mal ou bem, eu sei que os proprietários, via de regra, tem um poder aquisitivo um pouco melhor, [...] aí consegue contratar um arquiteto responsável, restaura, ganha TDC e tal. Agora, a galera que está na Lagoinha, Santa Tereza, é um outro público, que não dá para a gente ter o mesmo rigor que a gente tem dentro da Avenida do Contorno, não porque as edificações são menos importantes, mas porque [a população] tem um perfil diferente [...], e aí o poder público tem que dar um auxílio muito maior, e a gente não tem instrumentos ainda na legislação de Belo Horizonte que dê conta dessa outra realidade, de proprietários de imóveis tombados. Então, nesse sentido, a operação urbana, se bem feita, pode ser um caminho para ajudar nessa, eu não falo revitalização, porque a Lagoinha é viva, mas nesse melhoria das estruturas urbanas e, sobretudo, do processo de restauro, mesmo desses imóveis privados, [...]. Eu, assim, não vislumbro hoje uma outra forma de levantar recursos para aquele tanto de imóvel tombado que não seja via operação urbana ainda (SOUZA, 2022. Informação verbal).

Assim, verifica-se que, apesar de existirem conflitos entre as diretrizes de proteção patrimonial e as diretrizes de adensamento da área vinculadas ao

planejamento urbano, há, de certo modo, uma convergência de interesses relacionada ao potencial da Região da Lagoinha para arrecadação dos recursos financeiros e realização de investimentos em melhorias urbanísticas, no qual inclui os bens patrimoniais. Dependendo da forma como for colocado em prática o Plano Diretor e os instrumentos do Estatuto da Cidade associados à Operação Urbana Consorciada, eles podem induzir à valorização econômica da área para investimentos imobiliários associados às demandas de conservação da paisagem urbana nas áreas que concentram edificações de valor patrimonial.

De tal modo, a operação urbana mostra-se uma solução atrativa para a Região da Lagoinha, quando analisada a possibilidade de uso do instrumento de outorga onerosa para realização de melhorias urbanísticas, diante do contexto de degradação em que se encontra. Contudo, ressalta-se também a demanda de um diálogo constante entre o conselho de patrimônio, a secretaria de política urbana e os moradores da região para direcionamento das propostas na Lagoinha, diante dos possíveis efeitos de mercado, que ainda não podem ser mensurados, e que poderiam interferir, não só no processo de descaracterização do conjunto urbano, mas sobretudo na qualidade de vida da população residente, bem como, nas possibilidades de utilização dos recursos financeiros que serão arrecadados.

Além do Plano Urbanístico da Operação Urbana Centro-Lagoinha, um outro estudo que foi desenvolvido pela Secretaria Municipal de Política Urbana, que possibilita também avaliar os impactos no uso do instrumento de operação na Região da Lagoinha, é o Estudo de Impacto de Vizinhança. Por meio desse estudo, são analisados os fatores geradores de impacto no que concerne, respectivamente, o uso e ocupação do solo, as questões socioeconômicas, a política habitacional, o patrimônio cultural, a paisagem e os marcos visuais, as demandas por equipamentos de uso público, o meio ambiente, a mobilidade e acessibilidade (BELO HORIZONTE, 2021b).

A partir da identificação dos potenciais fatores geradores de impacto na Região da Lagoinha⁵³, é tratado no Estudo de Impacto de Vizinhança como cada um deles se relaciona, de forma positiva ou negativa, com a qualidade urbana e ambiental; se os impactos repercutem de forma pontual, ou seja, somente na área de ocorrência local

– dentro do perímetro da OUC - ou municipal; sua duração, sendo classificados em temporário, recorrente ou permanente; e sua relevância, que corresponde à avaliação geral dos impactos, sendo atribuída a classificação de alta, quando pode provocar alterações significativas e comprometer a qualidade do ambiente, média, quando o comprometimento é avaliado como parcial, e baixa, quando tem efeito inexpressivo (BELO HORIZONTE, 2021b).

Uma das categorias de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, em que se identifica fatores geradores de maior impacto, é o uso e ocupação do solo, que se relaciona com os parâmetros urbanísticos da operação urbana Centro-Lagoinha, analisados anteriormente. Os principais impactos relacionam-se à possibilidade de alteração dos índices e parâmetros urbanísticos no perímetro da operação.

Como desdobramento positivo, é avaliada em relação a esse aspecto a possibilidade de estímulo ao uso misto, com a exigência de um número mínimo de unidades residenciais. Como desdobramento negativo, é destacada a possibilidade de alteração significativa da paisagem, com possível comprometimento do ambiente sendo, desse modo, previsto como medidas mitigadoras a realização de investimentos em infraestrutura, a partir dos recursos provenientes da outorga onerosa, e a adoção de parâmetros urbanísticos voltados à melhoria das condições entre os espaços públicos e privados. Nessa perspectiva, é importante enfatizar que, associado ao adensamento, é desejável o cumprimento da função social de terrenos vagos ou subutilizados, que provocam desarticulações na malha urbana da Região da Lagoinha, sendo destacado enquanto ponto positivo na operação (BELO HORIZONTE, 2021b).

É importante mencionar que os impactos decorrentes do adensamento influenciam diretamente nas particularidades da paisagem relacionadas com o patrimônio cultural, nas condições de mobilidade e nas questões socioeconômicas.

Tratando-se do patrimônio cultural, dependendo das condições de adensamento, pode haver prejuízo quanto à paisagem urbana e manutenção de marcos visuais, considerando as possíveis pressões imobiliárias dentro da área em que é instituído o Conjunto Urbano. Essa situação está associada a maior permissividade dos parâmetros urbanísticos e a possibilidade de atração de novos empreendimentos, sendo definido, como medida mitigadora, o incentivo aos

processos de restauro, com a possibilidade do uso do instrumento de Transferência do Direito de Construir e, como medidas compensatórias, o desenvolvimento de projetos voltados à conservação da paisagem, de educação patrimonial e de restauro de bens materiais (BELO HORIZONTE, 2021b).

Já em relação à categoria de mobilidade e socioeconômica, também analisada no Estudo de Impacto de Vizinhança da operação, destacam-se, em linhas gerais, como geradores de impacto, as possíveis consequências decorrentes do adensamento que estão associados à saturação viária, que é uma situação problemática já identificada na Região da Lagoinha, que tem resultado nas inúmeras obras viárias conduzidas ao longo de décadas pelo poder público; e, do ponto de vista socioeconômico, as demandas por infraestrutura em função do adensamento populacional (BELO HORIZONTE, 2021b).

Ainda, vinculado ao estudo de Impacto de Vizinhança da operação, ressalta-se também na 285ª reunião ordinária do Conselho de Política Urbana (COMPUR), o parecer da conselheira do IAB-MG, Elisabete Andrade, que pontuou, dentre outras questões, a importância de monitoramento contínuo na condução da operação, com a avaliação dos impactos relacionados com a população em vulnerabilidade social que reside nas ruas da região da Lagoinha, sendo reforçada também a demanda por políticas específicas para se evitar o processo de gentrificação e expulsão da população local, diante das tendências de valorização econômica e cultural da área. Também foi reforçado no parecer em questão, que foi favorável à operação, considerando as problemáticas pontuadas, a necessidade de se tratar cada projeto de forma individual, se atentando para as especificidades da ambiência existente e seus possíveis impactos. Contudo, parte dos conselheiros manifestou desfavorável a aprovação do relatório sobre o estudo de Impacto de Vizinhança da operação Centro-Lagoinha, com o pedido de vistas ao processo, o que revela a dificuldade de se lidar com a complexidade de impactos – sociais, econômicos, ambientais que abrange a operação (REUNIÃO DO COMPUR, 2021).

Assim, de um modo geral, a partir da análise do Relatório de Impacto de Vizinhança, percebe-se que a possibilidade de adensamento na Região da Lagoinha pode ocasionar transformações não somente na paisagem e marcos visuais, mas também resultar em impactos decorrentes do aumento populacional e demandas por infraestrutura. A instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates

representa uma importante diretriz para se frear as transformações urbanas de grande impacto e a possibilidade de verticalização de áreas que conservam as características históricas do bairro, no que se refere às particularidades das condições morfológicas do espaço urbano e a existência de edificações de importância patrimonial. Contudo, um dos principais aspectos negativos relacionados à operação consiste na possibilidade de gentrificação, por meio da tendência de transformação da área em objeto de consumo cultural, apesar de definidas diretrizes pelo plano urbanístico da operação vinculado ao estímulo à habitação social na área e aos usos diversificados, por meio do uso dos instrumentos de política urbana. Vale enfatizar que a Região da Lagoinha já sofreu muito com decréscimo populacional em função das obras estruturantes dos viadutos e abertura e alargamento de vias e com a perda de laços sociais diante das transformações urbanas realizadas na área, sendo fundamental um olhar cuidadoso para as demandas da região no âmbito local.

Nota-se, a partir das perspectivas apresentadas pela Secretaria Municipal de Política Urbana, Diretoria de patrimônio, dos próprios moradores e grupos atuantes na Lagoinha, a dificuldade de se intervir em uma região que apresenta limites difusos e que se caracteriza pela diversidade social e de interesses, muitas vezes antagônicos e sobrepostos, de conservação e de renovação urbana. Tais condições tornam complexas as tomadas de decisões ou a análise de seus elementos de forma isolada, como é o caso dos bens patrimoniais, demandando uma análise sistêmica e um olhar que parte de dentro para fora, em um processo participativo e constante.

Ressalta-se também que essa é a terceira proposta apresentada para a região de operação urbana consorciada em menos de 10 anos. Tal situação pode contribuir para fomentar as tensões que já existem na Região da Lagoinha, diante dos interesses do poder público e do mercado, que deixam, a todo o momento, a região em sinal de alerta, como também, pode contribuir para frustrações, no que tange as expectativas de melhorias urbanísticas na Região da Lagoinha por parte dos moradores, caso não seja concretizada ou não dialogue com as demandas locais expressas pela população residente.

Percebe-se, dessa forma, que as demandas de requalificação da Região da Lagoinha mostram-se necessárias tanto sob a perspectiva de conservação do patrimônio, quanto também de torná-la mais atrativa aos interesses do mercado imobiliário. Contudo, a adoção de parâmetros urbanísticos permissivos nas bordas do

limite do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, em contraposição à adoção de parâmetros urbanísticos mais restritivos nas porções que concentram bens materiais mais expressivos, reforçam a demanda por monitoramento constante por parte dos setores de planejamento urbano e sociedade civil, diante das possíveis situações de descaracterização do conjunto urbano e dos processos de gentrificação, associados à valorização econômica e cultural da área.

Vale destacar que o potencial que a Lagoinha apresenta de requalificação urbanística reforça a importância de uso dos instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade e incorporados no Plano Diretor, para cumprimento da função social da propriedade e regularização fundiária, considerando as particularidades de parcelamento, uso e ocupação do solo presenciadas na região. Assim, cabe entender a aplicabilidade desses instrumentos oriundos do Estatuto da Cidade na Região da Lagoinha, conforme demandas identificadas a partir da proposta da operação urbana Centro-Lagoinha.

5.3 Os instrumentos do Estatuto da Cidade e sua aplicabilidade na Região da Lagoinha

Conforme já mencionado no Capítulo 3 da tese, com a revisão do Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019), foram incorporadas diretrizes para regulamentação dos instrumentos de política urbana oriundos do Estatuto da Cidade, com o aprofundamento de seus parâmetros regulatórios a partir da Lei nº 11.216, de 4 de Fevereiro de 2020. Essa regulamentação representa um importante avanço a respeito da regulação do mercado de terras, sobretudo no que se refere ao combate a retenção especulativa.

Como instrumentos oriundos do Estatuto da Cidade que podem ser incorporados em lei municipal, pode-se mencionar, entre outros, o Direito de Preempção, o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento de Títulos da Dívida Pública, a Outorga Onerosa do Direito de Construir, a Transferência do Direito de Construir e a Operação Urbana Consorciada.

Além desses instrumentos de política urbana serem previstos no Plano Diretor, com aprofundamento dos seus parâmetros regulatórios em lei específica - Lei nº 11.216, de 4 de Fevereiro de 2020, existe também a intenção de utilização a partir da sua especificação no Plano Urbanístico da Operação Centro-Lagoinha.

Observa-se que as áreas limítrofes da Região da Lagoinha configuram Centralidades Regionais, representadas, respectivamente, pelos eixos viários conformados pela Avenida Antônio Carlos e pela Avenida Dom Pedro II. Ao longo desses eixos viários, que configuram centralidades, verifica-se uma maior concentração de lotes vagos e edificações subutilizadas, o que viabiliza a utilização dos instrumentos Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento de Títulos da Dívida Pública. Dentre as diretrizes apresentadas no Plano Urbanístico da Operação Centro-Lagoinha, é mencionada a necessidade de garantia do cumprimento da função social da propriedade pelos imóveis urbanos, em conformidade com as demandas e interesses coletivos existentes (BELO HORIZONTE, 2021a).

Reforça-se, desse modo, com o plano urbanístico da operação, o interesse na utilização desses instrumentos - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública com o objetivo de que terrenos ou imóveis situados em Áreas de Transformação, Áreas de Adensamento Preferencial e Áreas de Adensamento Moderado, que configuram, pelo sobrezoneamento proposto, regiões com maior interesse de adensamento, cumpram sua função social.

São relacionados como critérios para a aplicabilidade desses instrumentos de política urbana dentro do perímetro da Operação Centro-Lagoinha, as situações de terrenos onde o Coeficiente de Aproveitamento utilizado seja inferior ao coeficiente mínimo estabelecido pelo Plano Diretor, com exceção dos terrenos que abrigam imóveis com proteção cultural. Assim, é estabelecido o coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,7 para Áreas de Transformação, 0,6 para Áreas de Adensamento preferencial e 0,5 para Áreas de Adensamento Moderado. Também, as áreas que sejam ocupadas exclusivamente ou em 50% ou mais por estacionamento, são consideradas foco para aplicação desses instrumentos (BELO HORIZONTE, 2021a).

Tendo em vista a situação de degradação urbana em que se encontra a Região da Lagoinha, sobretudo as porções adjacentes ao Complexo Viário da Lagoinha e próximo aos eixos viários representados pela Avenida Antônio Carlos e Pedro II, bem como, a presença de estacionamentos, inclusive em imóveis de relevância cultural⁵⁴, mostra-se viável a utilização desses instrumentos no sentido de contribuir no combate à retenção especulativa de terras, de promover diversidade de usos e maior conexão e vitalidade urbana na região.

Assim, ao ser notificado, o proprietário de terreno subutilizado ou inutilizado, dentro do perímetro da operação, tem a oportunidade de regularizar essa situação, sob pena de pagamento de alíquota, que é determinada em lei municipal, e que vai aumentando progressivamente, caso não seja previsto uso ao terreno ou imóvel ocioso. Pelo fato de se tratar de uma região de interesse patrimonial, a requalificação de áreas degradadas é promissora também para promover maior valorização cultural da região, contudo, esses instrumentos devem ser utilizados com cautela, respeitando as exigências legais e especificidades culturais que se vinculam à Lagoinha.

Ainda sobre a aplicabilidade dos instrumentos de política urbana na Região da Lagoinha, a partir da Operação Centro-Lagoinha, é ressaltada pelo plano urbanístico a possibilidade de uso do Direito de Preempção, que concede preferência ao poder público na compra de imóvel urbano. Nesse caso, é prevista sua utilização de acordo com a prioridade de investimentos especificada no plano urbanístico, podendo abranger a aquisição de imóveis para regularização ou constituição de reserva fundiária, para a proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, para implantação de equipamentos de uso coletivo, de espaços públicos de lazer ou de áreas verdes (BELO HORIZONTE, 2021a).

Ressalta-se, pelo plano urbanístico da operação, a utilização do instrumento, prioritariamente, nas áreas classificadas como de Transformação, que abrangem os eixos viários prioritários, em que há presença de áreas residuais ou degradadas, preferenciais para proposta de requalificação urbana e ambiental, e também em situações em que há previsão de atravessamento de quadra. No caso dos atravessamentos de quadra, se aplica em situações de quadras que apresentam mais

⁵⁴ Na seção 4.5, nomeada “O Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates” foram mencionadas as situações de imóveis tombados ou indicados para tombamento que abrigam estacionamentos e que se encontram em estado de degradação ou subutilizados.

de 200 metros de extensão, podendo resultar em desapropriações, caso necessário, para implantação de vias, áreas de fruição pública e de livre uso público (BELO HORIZONTE, 2021a).

Desse modo, o Direito de Preempção é previsto com o intuito de viabilizar a renovação urbana das Áreas de Transformação, contribuindo para o redesenho de quadras, melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade. Assim, a aquisição do imóvel pelo poder público pode ser para fins de demolição, desde que justificada tal ação pelo plano urbanístico. Contudo, novamente é necessária cautela na utilização do instrumento, visto que a região concentra expressivo patrimônio cultural, o que demanda diretrizes urbanísticas de proteção ou parâmetros urbanísticos mais restritivos, o que pode configurar um conflito com os interesses de renovação.

Outros instrumentos que poderão ser utilizados para esse fim de renovação urbana dentro do perímetro da operação Centro-Lagoinha são o Reajuste de Terreno, que busca viabilizar o redesenho urbano “[...] a partir da unificação de registros imobiliários para posterior parcelamento” (BELO HORIZONTE, 2021^a, p.54) e a Desapropriação Direta, que deve ser conduzida em situações excepcionais.

Assim, a utilização dos instrumentos Direito de Preempção, Reajuste de Terreno e Desapropriação Direta, ao mesmo tempo em que podem resultar em benefícios urbanísticos dentro do perímetro da operação, viabilizando a realização de obras públicas voltadas à melhoria das condições de acessibilidade, de mobilidade, para a implantação de equipamentos públicos, construção de habitações e atribuição de novos usos a bens patrimoniais, por outro lado, também podem resultar em consequências negativas, caso sejam aplicados sem análise minuciosa dos possíveis impactos sociais e culturais que poderão resultar. Como exemplos das consequências negativas pode-se citar ameaças ao patrimônio cultural, que corre o risco de ser substituído por outros equipamentos de uso coletivo, risco de expulsão da população residente em função das possíveis desapropriações, além dos impasses fundiários que existem na Lagoinha, que podem dificultar a realização das obras públicas previstas pela operação.

Também é prevista a possibilidade de utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir no perímetro da operação, como já mencionado na subseção 5.2, que trata da Operação Urbana Consorciada Centro-Lagoinha. A Outorga Onerosa, nesse

caso, possibilita a superação do potencial construtivo básico, respeitando os limites do coeficiente máximo, conforme critérios de sobrezoneamento estabelecidos pela operação urbana. Essa possibilidade de arrecadação dos recursos por meio da outorga onerosa visa constituir o Fundo da OUC Centro-Lagoinha, possibilitando o investimento, sobretudo em obras estruturantes, conforme especificações do caráter distributivo no Plano Urbanístico.

Dentre as diretrizes estabelecidas pelo Plano Urbanístico da Operação Centro-Lagoinha, foi destacada a possibilidade de utilização de parte do valor arrecadado pela Outorga Onerosa, por meio do Fundo da OUC Centro-Lagoinha “[...] para projetos, programas e ações que visam a valorização e preservação do patrimônio cultural material e imaterial local, além de projetos de educação patrimonial.” (BELO HORIZONTE, 2021a, p.25). Reforça-se a demanda por aplicação desses recursos dentro do perímetro da operação, tendo em vista a possibilidade de recuperação de imóveis tombados ou de importância patrimonial que se encontram na área de proteção definida pelo Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, que coincide com o limite da operação.

Outro instrumento de política urbana previsto pelo Plano Urbanístico da operação que pode ser utilizado na Região da Lagoinha, nesse caso com histórico de utilização em outras regiões de Belo Horizonte, é a Transferência do Direito de Construir. Como já mencionado⁵⁵, o instrumento possibilita aos proprietários de imóveis que apresentam restrições quanto ao alcance de potencial construtivo máximo, em razão de configurarem áreas de interesse “histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural” (BRASIL, 2001, art.35), transferirem esse potencial para outro local, conforme especificações em lei municipal das áreas receptoras, ou alienarem esse direito.

A partir de dados disponibilizados pela Diretoria de Gestão de Política Urbana, até o ano de 2020 foram realizadas cerca de 2.500 transferências e a estimativa de área recebida desses imóveis geradores foi de 323.469,86m². Também, até o mês de julho de 2021, foram contabilizados 230 imóveis geradores, sendo que 57 já fizeram a transferência de todo o potencial construtivo. Desse total de imóveis geradores,

⁵⁵ A aplicabilidade dos instrumentos de política urbana em Belo Horizonte foi analisada na seção 3.1.3 da tese, que trata sobre “Os instrumentos do Estatuto da Cidade e sua relação com a política urbana em Belo Horizonte”.

cinco estão inseridos em ADEs de interesse ambiental, um imóvel em AEIS-1 e 224 imóveis são tombados, de interesse cultural (NUNES, 2021). A partir desses dados verifica-se que, majoritariamente, prevalecem imóveis de interesse cultural como geradores de TDC.

Tendo como referência dados obtidos por meio de planilha disponibilizada pela Diretoria de Gestão de Política Urbana, que correlaciona lotes geradores e lotes receptores que já realizaram transferência⁵⁶ por meio das Unidades de Transferência do Direito de Construir, é possível analisar a relação da localização dos imóveis geradores de TDC com a localização dos imóveis receptores. Tais informações são importantes para interpretação das influências da legislação urbanística na instituição dos conjuntos urbanos - tendo em vista a predominância de imóveis tombados no uso do instrumento, e das dinâmicas de mercado nesses processos.

É importante mencionar que a planilha disponibilizada utiliza como referência os critérios de zoneamento anteriores à promulgação do Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019), destacando-se como áreas receptoras aquelas classificadas como de Adensamento Preferencial ou que tenham lotes que apresentam coeficiente de aproveitamento máximo compatível com a transferência de potencial construtivo. Ressalta-se que, pelo Plano Diretor, é mantida a possibilidade de realização de transferência para as áreas com coeficiente de aproveitamento máximo compatível com a TDC e, como alteração prevista em relação ao plano diretor anterior, são previstas também as áreas de centralidades como preferenciais para transferência, devido ao interesse de adensamento dessas regiões em função da infraestrutura urbana favorável à ocupação.

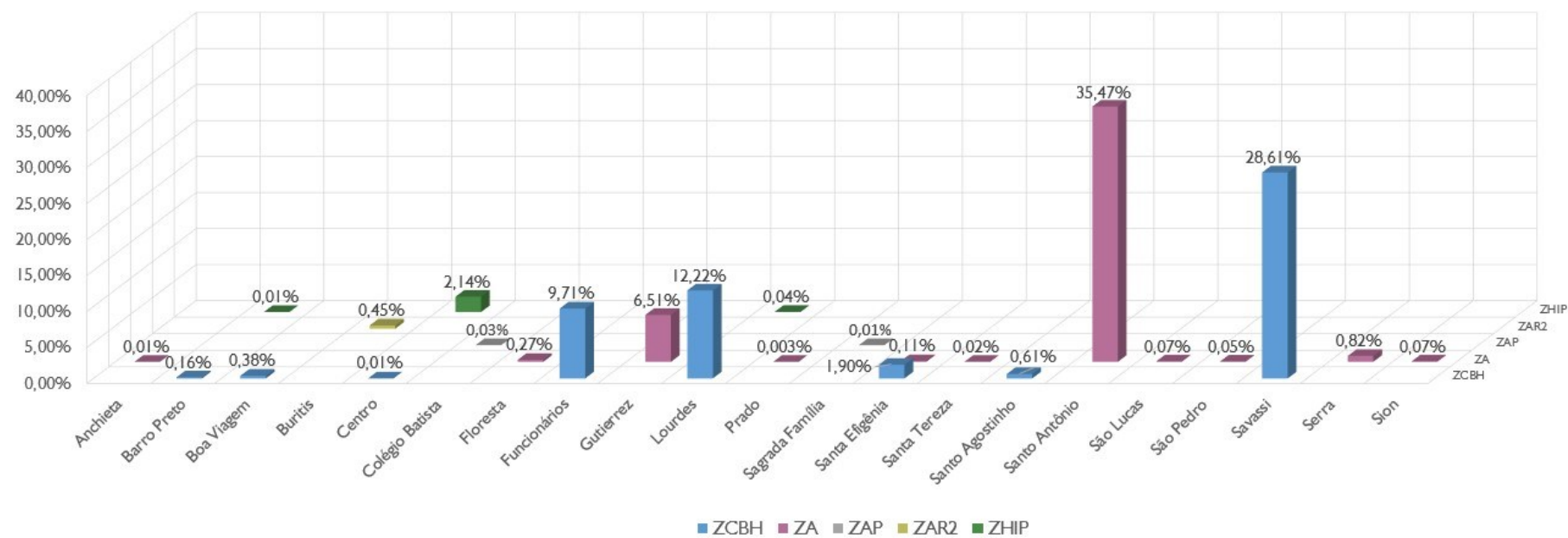
A partir da manipulação e análise dos dados relacionados na planilha disponibilizada pela Diretoria de Gestão de Política Urbana, constata-se como bairros que se destacam como geradores de TDC (Figura 88) o Bairro Santo Antônio, concentrando 35,47%, e o Bairro Savassi, concentrando 28,61% dos processos

⁵⁶ Os dados abrangem as transferências realizadas no período que compreende do ano de 2013 ao ano de 2020 – as transferências realizadas em período anterior a 2013 ainda estão em processo de consolidação de banco de dados, desse modo, não foram disponibilizados para análise. Para manipulação dos dados disponíveis em gráfico, foram identificados, a partir do BH Map, cada endereço dos imóveis geradores, utilizando como recurso a busca por lote aprovado por planta de parcelamento (Lote CP), a partir das informações disponíveis na planilha fornecida de TDC - número da zona fiscal, quarteirão e lote. Após a identificação dos bairros dos imóveis geradores, as transferências foram analisadas considerando as referências das áreas geradoras e receptoras de TDC, sendo filtradas por bairro e zoneamento em que se encontram para cálculo das porcentagens apresentadas nos gráficos.

registrados. Esses bairros totalizam cerca de 64,08% dos processos geradores de TDC em Belo Horizonte, no período que compreende de 2013 a 2020, sendo esses potenciais construtivos provenientes, respectivamente, da Zona Adensada e da Zona Central de Belo Horizonte. Em menor porcentagem, verifica-se também imóveis geradores concentrados nos bairros Lourdes (12,22%) e Funcionários (9,71%), ambos situados na zona que era classificada como Adensada. A Zona Adensada era classificada dessa maneira, conforme a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Belo Horizonte de 1996 e suas respectivas revisões (8137/2000 e 9959/2010), por já apresentar saturação da infraestrutura urbana, sendo, portanto, uma região de adensamento contido, já a Zona Central configura centro polarizador, apresentando também adensamento significativo, o que corrobora o interesse de aplicação do instrumento como forma de se transferir a possibilidade de uso de potencial construtivo para outras localidades.

Figura 88 - Gráfico imóveis geradores de TDC

Bairros e zoneamentos vinculados aos imóveis geradores de TDC



Fonte: Elaboração da autora, 2021. Dados obtidos pela Diretoria de Gestão de Política Urbana de Belo Horizonte.

Vale destacar ainda que, nas ações pioneiras da política patrimonial municipal, foram tombados 10 conjuntos urbanos dentro do perímetro da área central e, em 2007, foi instituído o Conjunto Urbano do Bairro Santo Antônio, a partir da Deliberação nº 143/2007. Essas ações de instituição dos Conjuntos Urbanos em Belo Horizonte justificam a concentração dos processos de TDC na área central e no Bairro Santo Antônio e enfatiza a importância de uso do instrumento como forma de se garantir a proteção dos bens patrimoniais e a ambiência desses conjuntos, associado ao atendimento dos interesses imobiliários ou de mercado de aproveitamento do coeficiente de ocupação desses terrenos em outras regiões.

Já os imóveis receptores (Figura 89), concentram-se na Zona Adensada, destacando-se transferências realizadas provenientes dos bairros Santo Antônio (35,35%), Gutierrez (6,51%); e na Zona de Adensamento Preferencial, sendo expressivo o potencial construtivo proveniente de imóveis geradores situados nos bairros Savassi (13,39%) e Funcionários (7,32%).

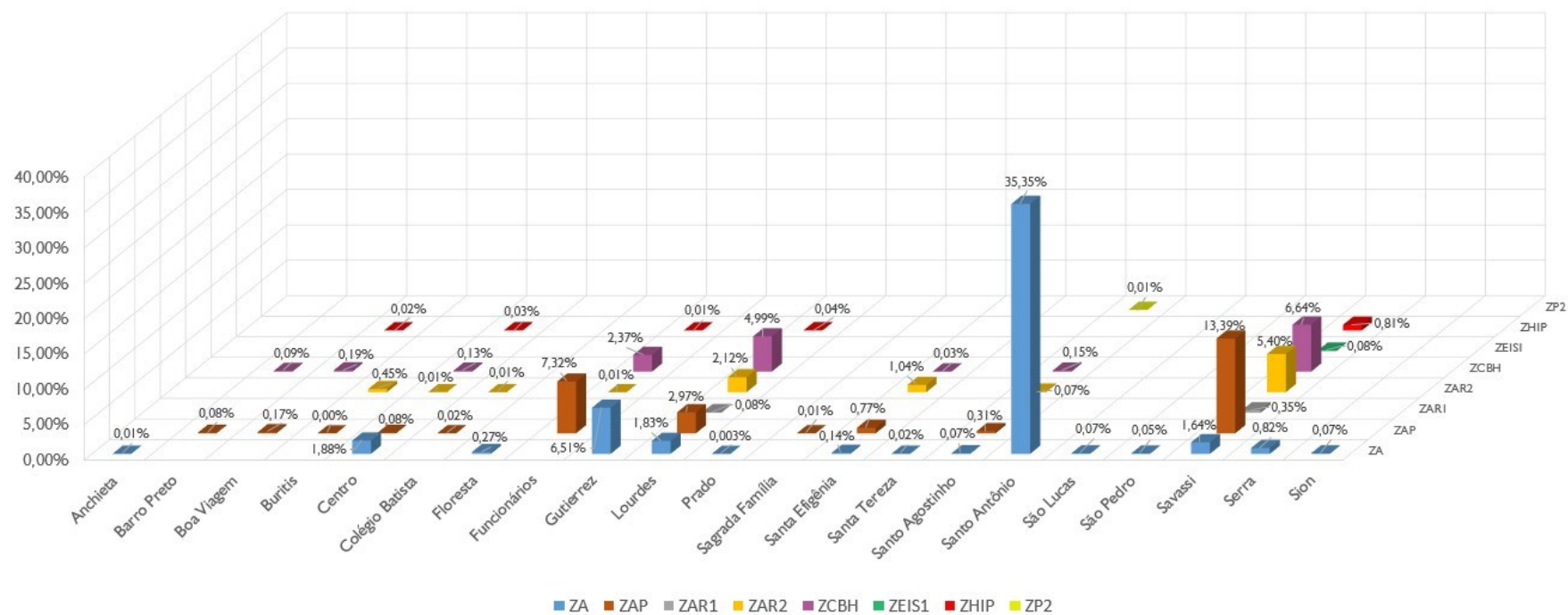
Pode-se inferir, a partir dos dados apresentados dos imóveis geradores, que tais processos estão mais associados aos conjuntos urbanos tombados na área central, sobretudo na região centro-sul, que concentra imóveis em terrenos mais valorizados economicamente e que, por esse motivo, são de maior interesse dos proprietários para alcance de potencial construtivo máximo, enquanto que os imóveis receptores tendem a se concentrar em áreas que eram classificadas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte como Zona Adensada e de Adensamento Preferencial, por configurarem áreas de maior interesse do mercado imobiliário e por apresentarem condições favoráveis ao adensamento em função da infraestrutura urbana já existente.

Em relação à preservação do patrimônio, faltam incentivos financeiros para a sua manutenção. Ao mesmo tempo em que o uso dos instrumentos de política urbana, como a transferência do direito de construir, e os demais regulamentados com a alteração do plano diretor, mostram-se promissores para aplicabilidade na área da operação, por outro lado, no caso específico da transferência do direito de construir, existe a dificuldade de se garantir a aplicabilidade do instrumento diante das condições específicas de uso e ocupação da área e da falta de conhecimento dos proprietários da sua existência e dos benefícios associados.

Na Região da Lagoinha, problemas de escritura pública como imóveis que estão em processo de inventários, irregularidades em registros de imóveis, a condição de degradação em que se encontram grande parte das edificações tornam difícil para o proprietário se beneficiar desse recurso, que poderia tornar menos onerosa a manutenção dos imóveis de importância histórica.

Figura 89 – Gráfico zoneamentos receptores de TDC

Bairros geradores de TDC e sua correspondência aos zoneamentos vinculados aos imóveis receptores de TDC



Fonte: Elaboração da autora, 2021. Dados obtidos pela Diretoria de Gestão de Política Urbana de Belo Horizonte.

Nos Conjuntos Urbanos pericentrais, verifica-se número reduzido de imóveis geradores de TDC, apesar de concentrarem imóveis de relevância patrimonial. Assim, o Conjunto Urbano do Bairro Floresta concentra 0,27% desses processos, o Conjunto Urbano dos bairros Prado e Calafate concentra 0,003% e o Conjunto do Bairro Santa Tereza 0,02%.

Pode-se inferir sobre esses dados que na área central de Belo Horizonte predominou a definição de parâmetros urbanísticos mais permissivos, relacionados com os zoneamentos instituídos (essas áreas eram classificadas como Zona Central de Belo Horizonte e Zona Hipercentral e, com a alteração do Plano Diretor, passaram a ser classificadas como Zonas de Ocupação Preferencial), enquanto que na região pericentral, especificamente nos bairros Floresta, Prado, Calafate e Santa Tereza, que caracterizam os Conjuntos Urbanos Pericentrais que abrigam imóveis em processo gerador de TDC, verifica-se zoneamentos mais restritivos (essas áreas eram classificadas como Zonas Adensadas e de Adensamento Restrito e, com a alteração do Plano Diretor, passaram a ser classificadas como Zonas de Ocupação Moderada).

Assim, a região pericentral concentra menores coeficientes de aproveitamento quando comparado à área central de Belo Horizonte, o que interfere na menor aplicabilidade do instrumento de Transferência do Direito de Construir, uma vez que o valor do coeficiente básico influencia na área líquida a ser transferida pelo imóvel. Essa constatação pode ser confirmada ao longo da história, diante do maior interesse por parte do mercado imobiliário nas ações de renovação urbana e verticalização da área central quando comparado à área pericentral.

No que se refere ao Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, foco de pesquisa, não foram identificados processos já realizados de TDC durante o período que compreende de 2013 a 2020. Entretanto, como diretrizes do Plano Centro-Lagoinha, é enfatizado o interesse de utilização do instrumento TDC no intuito de contribuir para as ações de proteção do patrimonial cultural e para melhoria ambiental da área. A partir da proposta da operação urbana, foram definidos como passíveis de geração de TDC os imóveis de valor patrimonial inseridos na área da operação, não sendo admissível como imóveis geradores aqueles subutilizados, que

não cumprem sua função social, e não poderão ser previstos imóveis receptores dentro desse perímetro (BELO HORIZONTE, 2021a).

Entende-se dessa forma que, independentemente da concretização ou não da Operação Urbana Consorciada Centro-Lagoinha, a possibilidade de aplicabilidade dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e regulamentados em lei municipal na região podem contribuir para estimular a diversidade de usos, sobretudo considerando o potencial de reintegração das áreas/lotes subutilizados ou inutilizados na dinâmica urbana da Lagoinha. Destaca-se principalmente o potencial apresentado pelo instrumento Transferência do Direito de Construir, enquanto incentivo econômico para manutenção da integridade dos imóveis pelos proprietários de bens tombados e realização de manutenções periódicas, tendo em vista que são processos muitas vezes onerosos quando se trata de edificações históricas. Contudo, a utilização desse último instrumento fica condicionada à resolução de problemáticas na Lagoinha como as vinculadas às demandas de regularização fundiária e de registros de imóveis, necessitando de um olhar mais cuidadoso da política urbana sobre as particularidades da região para viabilizar sua utilização.

Por fim, serão tecidas as reflexões finais sobre as dicotomias que caracterizam o Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, a partir da análise das relações conflitantes e, ora convergentes, entre as diretrizes de proteção patrimonial e de renovação no âmbito do planejamento urbano.

6 CONCLUSÕES

Esse trabalho propôs, como objetivo geral, compreender como as diretrizes de proteção patrimonial podem instigar interesses conflitantes com outras diretrizes de política urbana em Belo Horizonte, a partir do Estudo de Caso do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates. O conjunto urbano encontra-se inserido dentro do perímetro da proposta de operação urbana Centro-Lagoinha. Desse modo, os conflitos estão presentes na Região da Lagoinha diante dos interesses antagônicos de conservação e de renovação no âmbito do planejamento urbano.

Os interesses de conservação vinculam-se à relevância cultural desses antigos bairros suburbanos, que compartilham de aspectos morfológicos, fruto de um processo de ocupação mais espontânea da região; da predominância de edificações mais singelas, sendo grande parte delas construídas por mão-de-obra imigrante, com a apropriação mais livre dos estilos da época; e de particularidades quanto à relação das edificações com os lotes, sendo muitos deles compartilhados, ao fundo, por mais de uma residência, o que define uma condição fundiária peculiar.

Destaca-se, no histórico de ocupação da Lagoinha, a presença de operários imigrantes e afro-brasileiros, que influenciaram nas particularidades da região em relação aos modos de construir, às tradições gastronômicas, às celebrações e às formas de expressão. Tais características contribuíram para o reconhecimento, em 2016, do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, pelo Conselho Deliberativo de Patrimônio de Belo Horizonte.

Por outro lado, os interesses de renovação urbana manifestam-se ao longo de décadas na região, com as inúmeras obras voltadas para a melhoria da sua capacidade viária, que provocaram desarticulações na malha urbana e influenciaram na perda da qualidade de seus espaços públicos; e, como propostas mais recentes, nas tentativas de implementação das operações urbanas consorciadas na Lagoinha.

Salienta-se que já foram apresentadas três propostas de operação urbana consorciada nos últimos 10 anos, a saber: a Operação Urbana Consorciada Nova BH (2013), embargada por conta de irregularidades no processo participativo; a Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste-Oeste (2014), interrompida por necessidade de revisão da área de atuação e de compatibilidade das diretrizes com a atualização do Plano Diretor de Belo Horizonte; e a Operação Urbana Consorciada Centro-Lagoinha (2021), que está em curso. Essas propostas de operações urbanas

apresentam como alguns pontos em comum o interesse em se promover o adensamento de eixos viários prioritários, com destaque para as avenidas Antônio Carlos e Pedro II, que delimitam a Região da Lagoinha, e de promover a renovação urbana nas áreas adjacentes a esses eixos, por meio da flexibilização dos parâmetros urbanísticos instituídos pelo zoneamento vigente, possibilitando o alcance de maior potencial construtivo dentro do seu perímetro. Essa proposta de sobrezoneamento, que abrange a definição de parâmetros urbanísticos mais flexíveis de ocupação, quando comparado ao que é estabelecido pelo Plano Diretor de Belo Horizonte, pode ser vista como uma diretriz antagônica aos interesses de preservação da área, a partir da instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

Essas questões nortearam o desenvolvimento da hipótese do trabalho de que há um conflito de interesses de planejamento manifestados entre as diretrizes de proteção patrimonial e de renovação urbana preconizadas para a região.

Para fundamentação do conceito de conflitos e as relações dialéticas que instituem, foi analisada no capítulo 2 da tese, denominada “A cidade e os conflitos urbanos”, a importância do reconhecimento dos conflitos como parte integrante da cidade, que possibilitam elucidar os processos sociais que os indivíduos constroem com o espaço urbano.

A compreensão dos conflitos urbanos em áreas de relevância cultural está alinhada com um dos objetivos específicos da tese, que consiste em “analisar como os valores de uso e os valores de troca se relacionam com o espaço urbano, e mais especificamente, com áreas de interesse patrimonial, como é o caso do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates”. Desse modo, a elucidação dos conflitos permite a análise da complexidade de interesses e de agentes envolvidos no planejamento urbano em áreas de importância cultural. Esses agentes podem atuar de forma antagônica, pois, ao mesmo tempo em que buscam conservar áreas de importância patrimonial, também manifestam interesse na renovação urbana estimulada, sobretudo, pelas dinâmicas do mercado imobiliário. Essa análise dos conflitos está presente, no decorrer da tese, a partir da compreensão das relações dialéticas que se relacionam com os valores de uso e de troca construídos no espaço urbano.

De um modo geral, os valores de uso estão presentes nas manifestações culturais que ainda perduram na região, bem como na importância utilitária e social

das edificações e espaços públicos que integram o conjunto urbano em questão. Dessa forma, estão estreitamente conectados com a memória e o cotidiano da população residente.

Já os valores de troca manifestam-se na exploração imagética da região, estimulada pelo consumo cultural. Desse modo, estão ancorados nas demandas da população transeunte e turistas, como também no interesse de atração de investimentos externos.

No decorrer da tese, a hipótese de pesquisa de que “há um conflito de interesses entre as diretrizes de proteção patrimonial e de renovação urbana no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates” é confirmada, tendo como embasamento para as discussões dos interesses de conservação, principalmente, os documentos produzidos pela Diretoria de Patrimônio – dossiês de tombamento do Conjunto Urbano e das edificações tombadas dentro desse perímetro, relacionados na seção 4.5 da tese, que enfatizam a necessidade de adoção de diretrizes de planejamento urbano mais restritivas para conservação da paisagem e de recuperação de seu patrimônio cultural, e das diretrizes expressas no Plano Diretor de Belo Horizonte, por meio da instituição da ADE da Região da Lagoinha, abordados na seção 3.1.2 da tese. Em contraposição, associado aos interesses de renovação, as discussões apresentadas apoiam-se, sobretudo, nos documentos produzidos pela Secretaria Municipal de Política Urbana da Prefeitura de Belo Horizonte, sobre as Operações Urbanas OUC ACLO e Centro-Lagoinha, que mostram o desejo de estímulo ao adensamento das áreas adjacentes aos eixos viários prioritários – Antônio Carlos e Pedro II, por meio de uma proposta de flexibilização do potencial construtivo máximo definido pelo Plano Diretor, abordado na seção 5.2 da tese.

Ainda sobre a hipótese, ressalta-se que as entrevistas semiestruturadas realizadas com representantes da secretaria municipal de política urbana e da diretoria de patrimônio, que foram relacionadas principalmente nas seções 3.5, 3.6 e 4.2 da tese, mostraram, em parte, que há uma convergência de interesses entre esses agentes, quando tratado do valor econômico da região. Essa convergência é manifestada diante da necessidade de arrecadação de recursos financeiros para viabilizar as ações de proteção e recuperação do patrimônio degradado, mostrando, a partir dessa perspectiva, viável a proposta da operação urbana.

Assim, dependendo da forma que forem colocados em prática o Plano Diretor e os instrumentos do Estatuto da Cidade no âmbito da operação urbana, podem levar à concretização das diretrizes de conservação do patrimônio juntamente com a arrecadação de investimentos, necessários para a realização de melhorias urbanísticas na área.

Vale enfatizar que na região ocorrem conflitos tanto externos quanto internos às relações sociais locais existentes. Nessa perspectiva, enfatizando os interesses externos, podem-se mencionar as ações institucionalizadas, a partir da proposta da operação urbana e da deliberação do conjunto urbano, além do desejo de valorização econômica da área por parte do mercado imobiliário.

Já em relação aos conflitos internos envolvendo o patrimônio, a operação urbana e o mercado, verificam-se ora convergências, ora divergências de interesses entre moradores entrevistados representantes da Região da Lagoinha e as ações de proteção patrimonial.

As convergências estão presentes quando analisada a riqueza cultural da região e o interesse coletivo pela preservação da memória e recuperação dos bens materiais da Lagoinha e, por outro lado, as divergências são verificadas nas manifestações contrárias a essa forma de proteção que reflete na condição de degradação de parte dos imóveis e no descontentamento dos proprietários sobre as restrições que recaem sobre imóveis tombados, questões abordadas na seção 4.5 da tese.

Do ponto de vista imaterial, a convergência de interesses entre os moradores e as diretrizes de proteção patrimonial pode ser verificada na realização dos estudos da Cartografia Cultural da Lagoinha, produzidos pela Secretaria Municipal de Cultura, conforme mencionado na seção 4.6 da tese. Esse estudo enfatiza a importância do olhar mais direcionado às particularidades locais e às vivências e demandas da população residente, detentora desses conhecimentos, que têm sido enfraquecidos devido à falta de incentivos para a sua perpetuação entre as gerações futuras. Assim, pode-se dizer também que é esse entrelaçamento da importância material com as tradições imateriais que tornam a Região da Lagoinha tão rica culturalmente e dinâmica.

Tratando-se da convergência de interesses entre os moradores entrevistados representantes da Região da Lagoinha e o mercado, sobressaem as iniciativas dos

movimentos culturais no sentido de promover mudança da visão externa que se tem da Lagoinha como lugar estigmatizado, por meio do estímulo à sua vocação cultural e artística, sobretudo expressa no incentivo à economia criativa. Logo, essa valorização cultural pode trazer mais destaque aos valores de troca da região do que aos valores de uso, tornando-a mais atrativa ao mercado imobiliário, e pode estimular a vinda de empreendimentos culturais, que são externos aos processos sociais que ocorrem na Lagoinha, em detrimento à valorização da cultura local e anseios dos moradores.

O interesse em se instituir um corredor cultural na região da Lagoinha também é visto como algo desejável pelos moradores entrevistados representantes da Região da Lagoinha, diante da situação de degradação patrimonial e urbanística da Lagoinha, dialogando com os interesses do mercado imobiliário, de valorização econômica da região e do poder público - expresso nas diretrizes da operação urbana.

Apesar de identificadas convergências, vale enfatizar que existe um jogo de forças desequilibrado que permeiam os interesses de transformações da Lagoinha, visto que apesar do interesse de envolvimento da população residente no direcionamento das políticas urbanas para a região, o poder de decisão permanece nas mãos dos governantes e é mantido o cenário de desigualdade e de fragmentações socioespaciais.

Destaca-se também que os valores cultural, econômico, social e ambiental influenciam, constantemente, nas dinâmicas de transformação da Lagoinha e incitam os conflitos, diante das diferentes perspectivas construídas entre o patrimônio edificado e os interesses de valorização imobiliária da área; a existência de áreas residuais potenciais para renovação e os interesses de conservação da paisagem; os desejos antagônicos dos agentes sociais.

Salienta-se que a sobreposição dos valores econômicos em relação aos demais valores em lugares de memória, como é o caso do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, pode, futuramente, resultar em consequências negativas, como a ameaça de descaracterização do conjunto. Para além de um embate entre os aspectos culturais e econômicos, essa sobreposição pode interferir na perda da relação afetiva que os moradores constroem com o lugar.

Sob essa perspectiva, ressalta-se que esses conflitos se relacionam com identidade e história e, portanto, exigem propostas sensíveis à integração entre

passado, presente e demandas futuras, diante da necessidade de preservação da memória, conservação de edificações, articulação do patrimônio ao cotidiano do lugar e manutenção da cultura como algo vivo e dinâmico.

Assim, o segundo capítulo da tese teve fundamental importância, no decorrer dos outros capítulos, para compreensão de como diferentes atores sociais e seus interesses, por vezes antagônicos, influenciam na construção do espaço urbano e na definição de perspectivas futuras da Lagoinha. Além disso, serve como alerta para o reconhecimento dos problemas sociais, econômicos, culturais e ambientais existentes e, conseqüentemente, para os desafios que envolvem a definição de diretrizes e tomadas de decisões no âmbito do planejamento urbano na região. Salienta-se que é por meio da elucidação dos conflitos e da abertura das deliberações governamentais aos processos participativos, que se torna possível a tomada mais consciente de decisões no âmbito do planejamento urbano, por meio da construção coletiva de propostas que dialogam com as demandas locais e que sejam calcadas na realidade social existente.

No terceiro capítulo da tese, nomeado “O patrimônio cultural urbano e as questões contemporâneas da preservação integrada ao planejamento”, são enfatizados aspectos importantes para se promover melhor articulação entre patrimônio cultural e planejamento urbano.

Um dos aspectos principais consiste na compreensão da necessidade de se pensar no patrimônio cultural não somente como bens isolados, mas integrados ao urbano, o que torna mais complexa a definição de diretrizes de intervenção, visto que a cidade é entendida como um organismo vivo e composta por múltiplas camadas que estão inter-relacionadas. Tais condições tornam complexa essa análise do patrimônio cultural, bem como, dos desafios para condução de intervenções de modo integrado, que seja sensível à história, à cultura, às tendências de mercado, às demandas de melhorias urbanísticas existentes, a partir da visão de diferentes grupos sociais.

Também, a partir do terceiro capítulo torna-se possível compreender particularidades da política patrimonial em Belo Horizonte, que tem como um dos pilares a articulação do planejamento urbano com as ações de proteção do patrimônio cultural. Essa articulação é promovida a partir da definição de diretrizes urbanísticas, onde se destaca a instituição de conjuntos urbanos, das áreas de diretrizes especiais

e a incorporação dos instrumentos de política urbana do Estatuto da Cidade em leis municipais.

Essas particularidades da política patrimonial de Belo Horizonte dialogam com os objetivos específicos da tese que consistem em “compreender quais as diretrizes urbanísticas que passam a incidir sobre os bairros históricos com a proposta de tombamento e possíveis contribuições para o resgate da memória urbana desses locais” e de “analisar como os instrumentos de proteção patrimonial oriundos do Estatuto da Cidade e relacionados no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019) podem contribuir para a preservação da paisagem urbana e fortalecimento da memória coletiva nos bairros tombados”, a partir do estudo sobre os instrumentos de política urbana e aplicabilidade no contexto de Belo Horizonte.

Assim, em linhas gerais, a definição de áreas de diretrizes especiais e de conjuntos urbanos contribui, em bairros históricos, para a manutenção da integridade da sua importância cultural, por meio da definição de parâmetros urbanísticos de ocupação mais restritivos, que contribuem para a conservação das edificações de valor patrimonial e da paisagem urbana. Tais diretrizes são estratégias importantes para garantir a continuidade da memória e identidade coletiva em áreas de valor patrimonial.

Associado a isso, o uso de instrumentos específicos como o inventário e tombamento, para bens materiais, e o registro, para bens imateriais, podem contribuir para frear ações de renovação urbana, que podem interferir negativamente na descaracterização ou verticalização da paisagem e que podem resultar na demolição de bens representativos da história de um lugar, ao mesmo tempo em que podem contribuir para a valorização e perpetuação dos valores imateriais que contribuem para o caráter identitário do conjunto urbano.

Já o uso de instrumentos de política urbana oriundos do Estatuto da Cidade para fins de proteção patrimonial contribuem, dentre outros aspectos, para o cumprimento da função social em imóveis tombados subutilizados ou inutilizados; para combate à especulação imobiliária e retenção de terras para fins especulativos e, conseqüentemente, estímulo à vitalidade urbana de áreas de relevância cultural; para manutenção da integridade de bens tombados, com a possibilidade de transferência do potencial construtivo vinculado ao terreno para outras edificações, desde que compatível com as exigências do zoneamento municipal; para a realização

de investimentos em áreas de importância patrimonial, a partir de recursos arrecadados pelo poder público oriundo do pagamento de contrapartidas por parceiros privados interessados em benefícios urbanísticos.

Assim, entende-se que essa relação do patrimônio com o contexto urbano é dinâmica, visto que as cidades estão em constantes transformações, lidando com pressões sociais, econômicas e políticas que, muitas vezes, entram em conflito com a conservação do patrimônio histórico. Isso requer diálogo constante entre especialistas do patrimônio, urbanistas, comunidade local e empreendedores, buscando um maior equilíbrio entre o respeito à identidade e cultura local e as demandas de infraestrutura existentes. O uso dos instrumentos de política urbana em áreas de proteção patrimonial contribui para tornar viáveis as ações de conservação de bens e para manutenção da sua vitalidade urbana, promovendo uma ligação entre o passado e o presente e contribuindo para maior valorização da história e cultura do lugar e para estímulo ao sentido de pertencimento e responsabilidade com o patrimônio coletivo por parte de seus moradores.

Em sequência, o quarto capítulo da tese, denominado “As diretrizes de proteção patrimonial que incidem no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates” possibilitou também, em diálogo com um dos objetivos específicos da tese, “compreender quais as diretrizes urbanísticas que passam a incidir sobre os bairros históricos com a proposta de tombamento e possíveis contribuições para o resgate da memória urbana desses locais”, nesse caso, verificando a aplicabilidade dos princípios anteriormente analisados no Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

Dentre as diretrizes urbanísticas apresentadas pela ADE da Região da Lagoinha, destaca-se a definição de limite de altimetria das edificações que integram esse perímetro. Essa é uma importante medida diante da necessidade de preservação da vista privilegiada que se tem da região para a Serra do Curral e para manutenção da escala e coesão do conjunto, evitando obstrução de visadas que evidenciam o valor histórico e cultural da área. Além disso, possivelmente, tal diretriz poderia contribuir para frear as transformações urbanas de maior impacto, que estariam associadas aos interesses de adensamento e de verticalização da área, expressas a partir da proposta da Operação Urbana Centro-Lagoinha.

Sobre a memória urbana da região, verifica-se, com a instituição do Conjunto Urbano, que a análise da Lagoinha a partir dos critérios da antropologia urbana – que categoriza as manchas, pedaços, marcos e trajetos enquanto elementos marcantes da paisagem urbana, juntamente com a participação dos moradores nessa identificação, são critérios importantes para a compreensão do seu sentido de pertencimento, possibilitando elencar fatores que estimulam sociabilidade e apropriações na área, juntamente com o entendimento do que constituem fronteiras e das condições urbanas que rompem com a condição de coesão do conjunto. Por meio dessa análise, é possível compreender como os moradores se relacionam com os valores culturais da região, que atribui significado e identidade aos lugares de memória. Esses valores culturais estão presentes nas edificações que compõem o patrimônio material da região pela importância afetiva que carregam, que evidenciam memórias dos tempos áureos da Lagoinha, tradições e conexões familiares; na relação entre as edificações e o espaço público, que influenciam na coesão do conjunto e na conformação de ambiências.

Do patrimônio material existente no conjunto urbano, constata-se que o processo de tombamento das edificações, em sua maioria, relaciona-se somente à conservação do volume e fachada, o que configura uma medida importante tendo em vista que grande parte dos imóveis são residenciais e, sendo edificações antigas, precisam se adequar as demandas cotidianas de seus moradores, tornando, então, mais flexíveis as reformas internas.

Por outro lado, grande parte dos moradores desconhecem as diretrizes vinculadas ao processo de proteção patrimonial, como foi o caso do tombamento do Condomínio Nossa Senhora da Piedade Marisa, conforme relato apresentado na seção 4.5 da tese, sendo visto com receio pelos moradores do ponto de vista de perda de valorização econômica e das possíveis restrições que se relacionam com futuras reformas. Assim, é fundamental a incorporação da participação dos moradores nesses processos e a construção coletiva das propostas de requalificação da região, para legitimação no âmbito local, além dos incentivos às ações de educação patrimonial, fortalecendo o sentido de pertencimento e o interesse nas medidas de conservação por parte da população residente.

Ainda, grande parte dos imóveis que integram o conjunto urbano estão em processo de tombamento, o que faz com que permaneçam em uma situação de limbo,

já que estão sujeitos às restrições que recaem sobre o bens tombados sem, contudo, poderem se beneficiar de incentivos financeiros para sua manutenção, como a isenção de IPTU e a Transferência do Direito de Construir (TDC), conforme ressaltado na seção 4.5 da tese. Vale ressaltar que um número expressivo de edificações encontra-se nessa situação, o que torna moroso os processos de tombamento. Associado a isso, particularidades da região da Lagoinha como irregularidade em registro de imóveis, problemas de escritura pública relacionados com inventários, situação de degradação dos imóveis de interesse de tombamento, inviabilizam a utilização do instrumento de TDC pelos proprietários dos bens culturais.

No capítulo 4 também é enfatizado o interesse em se estimular a economia criativa na Região da Lagoinha, manifestado tanto a partir das diretrizes apresentadas pelo Plano Diretor de Belo Horizonte, quando tratado sobre a ADE da Região da Lagoinha, quanto também pela operação urbana consorciada Centro-Lagoinha e por parte dos moradores. Nessa perspectiva, nota-se que iniciativas conduzidas por moradores e coletivos na Região da Lagoinha têm aumentado a visibilidade da região para investidores, sobretudo no ramo da cultura, estabelecendo diálogo entre o que é tradicional e os novos valores culturais e sociais na região.

O estímulo à economia criativa associa-se a importância cultural da região, que faz com que seus lugares de memória passem a ser vistos como potenciais para exploração do seu valor imagético. Assim, a construção desses cenários possibilita estimular o consumo cultural em massa, de modo que se aproveita do seu valor de uso para intensificar o seu valor de troca, ressignificando seus espaços e edificações e tornando a região mais atrativa aos investimentos do mercado.

Desse modo, novamente verificam-se conflitos entre os valores de uso e os valores de troca na Região da Lagoinha. A importância patrimonial da área reforça a necessidade de que as edificações cumpram sua função social, ao mesmo tempo em que contribui para a preservação da história e cultura local. Por outro lado, o estímulo ao consumo cultural enfatiza o valor de troca dessas edificações ou até possibilidades futuras de pressão na área por parte de investidores e construtores, que podem resultar em demolições ou descaracterizações do conjunto urbano em prol da rentabilidade. Para os moradores, a possibilidade de uso do TDC configura também uma importante estratégia para estimular o valor de troca das edificações, a partir da

possibilidade de transferência ou venda do potencial construtivo para outras regiões ou imóveis.

Portanto, é fundamental compreender e gerenciar esses riscos relacionados ao estímulo à economia criativa em uma região que apresenta tantas singularidades culturais. Embora a economia criativa possa contribuir para a geração de empregos, para atrair investimentos e estimular a economia local e para a requalificação de espaços degradados, caso não seja prevista de forma cuidadosa, pode resultar em impactos negativos, afetando a autenticidade e diversidade cultural existente. Dentre os possíveis impactos decorrentes pode-se mencionar a banalização e exploração comercial insensível aos valores de uso existentes, a possibilidade de gentrificação que diz respeito à expulsão da população residente pelo aumento do custo de vida ou a exclusão da mão-de-obra e talentos da região, deixando de contribuir para a melhoria da qualidade de vida da comunidade local.

Pode-se dizer que a gentrificação é uma situação que já está em curso na Lagoinha diante da profusão de ações culturais na região, o que contribui para o aumento da visibilidade para investidores e empresários. Assim, se de um lado essas ações culturais podem contribuir para atrair investimentos e melhorar a qualidade de vida dos moradores da Lagoinha, por outro lado, pode resultar também no estímulo a novos usos e padrões de consumo, que contribuiriam para o aumento do custo de vida na região, induzindo o processo de expulsão dos moradores de baixa renda e sem, necessariamente, absorver a força cultural local existente. Nessa situação os valores cultural e econômico se mantêm em constante conflito e têm influenciado nas dinâmicas atuais da região.

Em suma, verifica-se que gerenciar a conservação de áreas de importância histórica é algo complexo e multifacetado. Parte significativa das edificações que integram o Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates estão em estado de degradação e os cuidados com a conservação preventiva e restauro exigem recursos financeiros significativos, além da necessidade de contratação de profissionais com especialização técnica adequada, que tenham compromisso em garantir a manutenção da integridade física dos bens e autenticidade histórica.

Desse modo, a falta de engajamento dos proprietários de bens tombados com a relevância patrimonial da área, associado à dificuldade de implementação de instrumentos e práticas efetivas de conservação por parte do poder público, podem

induzir à negligência e descaso e levar ao comprometimento da identidade cultural da região. Torna-se necessário, portanto, promover a conscientização sobre a importância dos bens patrimoniais e a articulação de proprietários de bens tombados nas políticas de proteção cultural, bem como, mobilizar recursos financeiros necessários para manutenção da sua vitalidade no contexto urbano.

Já no capítulo 5 denominado “As diretrizes de política urbana e as dinâmicas do mercado imobiliário da Região da Lagoinha” dialoga com os objetivos específicos da tese de “compreender quais as estratégias que têm sido previstas no Plano Urbanístico da Operação Centro-Lagoinha para minimização de impactos negativos relacionados com a possibilidade de gentrificação da área e de descaracterização do Conjunto Urbano”, “compreender como as dinâmicas do mercado imobiliário e as ações institucionalizadas conduzidas pelo poder público, a partir das operações urbanas, podem refletir interesses antagônicos no planejamento urbano relacionados com bairros de importância patrimonial” e “analisar como os instrumentos de proteção patrimonial oriundos do Estatuto da Cidade e relacionados no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11181/2019) podem contribuir para a preservação da paisagem urbana e fortalecimento da memória coletiva nos bairros tombados”.

Como já destacado, apesar da importância cultural que a região da Lagoinha apresenta, a carência de melhorias urbanísticas que tornem a região mais propícia ao consumo cultural e à realização de investimentos imobiliários, tem motivado, nos últimos dez anos, tentativas por parte da Secretaria Municipal de Política Urbana de implementação de operação urbana consorciada. Essas tentativas de uso do instrumento de operação urbana consorciada na região vinculam-se ao interesse de se promover o processo de requalificação urbana da Lagoinha.

Assim, entram em conflito a definição de parâmetros urbanísticos mais restritivos, relacionados com os critérios da ADE da Região da Lagoinha e com a instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, com o interesse de definição de parâmetros urbanísticos mais permissivos, a partir das propostas das Operações Urbanas Consorciadas. Pode-se inferir que, apesar do interesse de adensamento estar mais concentrado nas “bordas” da Lagoinha, onde estão situadas as áreas residuais do complexo viário e os lotes subutilizados, no caso de valorização econômica da região, esses interesses conflitantes poderiam impactar a paisagem urbana do bairro e resultar em possíveis pressões imobiliárias na região da Lagoinha,

conforme relatado na análise sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança da Operação Urbana, abordada na seção 5.2 da tese.

Também a partir das diretrizes da Operação Urbana Centro-Lagoinha, existe o interesse de instituição de um corredor cultural nos bairros Bonfim e Lagoinha, por meio da proposta de se destinar usos culturais às edificações subutilizadas e de relevância histórica. Tal proposta relaciona-se à intenção de, não só requalificar os espaços públicos e as edificações degradadas na Lagoinha, mas também de torná-los mais atrativos ao consumo cultural, o que, de certo modo, representa um conflito de interesses quando analisados os valores de uso e de troca presentes nessa intenção de requalificação.

Vale destacar que apesar da Região da Lagoinha lidar com o processo de desvalorização e estagnação atrelado ao mercado imobiliário, sendo uma situação enfatizada pelo presidente do Sinduscon e verificada a partir dos gráficos apresentados de análise dos dados obtidos sobre IPTU e ITBI na Região da Lagoinha pela Secretaria Municipal da Fazenda, no capítulo 5 da tese, verifica-se o desejo em torná-la mais atrativa aos investimentos. Esse desejo é manifestado, não só por parte das propostas de operações urbanas consorciadas, mas também nas diretrizes expressas no Plano Diretor de Belo Horizonte, quando especificados os interesses de estímulo à economia criativa associados à ADE da Região da Lagoinha.

Nas dinâmicas atuais da região verifica-se o interesse por parte da Secretaria Municipal de Política Urbana de tornar a Lagoinha mais atrativa aos empreendedores imobiliários, a partir da proposta de flexibilização dos parâmetros urbanísticos, possibilitando o alcance de maior potencial construtivo, utilizando o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Esse instrumento é utilizado, nessa perspectiva, no intuito de possibilitar a realização das melhorias urbanísticas previstas no plano no perímetro da operação por meio dos recursos arrecadados. Assim, o uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir configura uma importante estratégia para viabilizar a requalificação urbana da Lagoinha a partir do pagamento de contrapartidas ao poder público pelo setor privado.

Por parte da Diretoria de Patrimônio, essa possibilidade de arrecadação a partir dos instrumentos urbanísticos relacionados à proposta de operação urbana, como é o caso da Outorga Onerosa do Direito de Construir, mostra-se necessária para se conseguir recursos financeiros que viabilizam a conservação e restauro do patrimônio

existente na Lagoinha e o estímulo ao seu potencial para atrativos culturais. Contudo, é reforçada também a necessidade de monitoramento constante nessas ações, minimizando possíveis situações de descaracterização do Conjunto Urbano ou o processo de gentrificação.

Já na perspectiva dos representantes entrevistados da Região da Lagoinha, essa valorização econômica é desejada no sentido de estimular a vocação cultural da região, contribuir para a realização de melhorias urbanísticas para a população residente, com a atração de novos usos compatíveis com o caráter cultural, e de tornar seus empreendimentos mais valorizados no mercado imobiliário. Assim, os valores de uso e os valores de troca na região da Lagoinha seriam constantemente estimulados.

Entretanto, conforme ressaltado, é necessário que tais transformações sejam calcadas na realidade e nas demandas locais, por meio de um processo inclusivo que possibilite a absorção da força de trabalho cultural local, que seja capaz de valorizar a diversidade cultural existente, que possibilite gerar melhores condições de vida na região através do estímulo a geração de renda e emprego e a permanência dos talentos e atividades tradicionais já existentes.

Por fim, independente da concretização ou não da Operação Urbana Consorciada, a possibilidade de utilização dos instrumentos de política urbana, que foram regulamentados a partir do Plano Diretor de Belo Horizonte, como exemplo o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC) e IPTU Progressivo no Tempo, Direito de Preempção e a Transferência do Direito de Construir, constituem importantes mecanismos para a vitalidade da região da Lagoinha. Tais instrumentos possibilitariam o cumprimento da função social da propriedade, considerando que a região concentra, principalmente próximo aos corredores viários prioritários e ao Complexo Viário da Lagoinha, áreas subutilizadas; o combate à retenção de terras para fins especulativos; e o estímulo à diversidade de usos, sendo primordial o incentivo à produção habitacional, com ênfase na população de baixa renda. Também, como já mencionado, no caso específico da Transferência do Direito de Construir, caso aplicado considerando as particularidades fundiárias e as demandas de conservação dos imóveis existentes na Lagoinha, poderia contribuir para incitar maior compromisso dos proprietários de bens tombados nas ações de conservação.

Portanto, verifica-se que existe uma complexidade de fatores que influenciam na conservação de áreas de importância patrimonial, visto que as cidades são

dinâmicas. Desse modo, surgem sempre dilemas no modo como são tratadas. Apesar da possibilidade de uso de diversos instrumentos de proteção cultural no âmbito do planejamento urbano, como delimitações de ADEs e de Conjuntos Urbanos, realização de processos de inventário e tombamento de bens materiais e registro de bens imateriais, entre outros, muitas vezes, torna-se difícil garantir a integridade dessas áreas visto que somente a estratégia de congelamento da paisagem não é suficiente para garantir a sua conservação e cumprimento de função social.

Desse modo, a participação popular desempenha um papel fundamental na legitimação das ações de proteção cultural. É a partir do envolvimento de moradores de áreas de interesse cultural na política urbana que se torna possível aos governantes entenderem as demandas de melhorias urbanísticas existentes, necessidades e expectativas locais e os desafios na conservação dos bens culturais pelos proprietários em função de problemas relacionados, por exemplo, a questões fundiárias e financeiras. Também, a população local possui, muitas vezes, conhecimento e ligação afetiva e profunda com a história, a cultura e tradições do lugar em que residem, sendo um importante aspecto a ser considerado nas ações de planejamento urbano para entendimento da sua influência na formação da identidade e memória coletiva. É por meio desses processos participativos, que necessitam ser contínuos, desde a elaboração de propostas até a sua implementação, que os moradores passam a valorizar o próprio legado cultural, contribuindo para maior efetividade das ações de proteção.

Para além dos processos participativos institucionalizados, cabe valorizar e ressaltar as ações diretas da população local, a importância da atuação de lideranças comunitárias e de manifestações coletivas que expressem os conflitos e demonstrem os interesses dos moradores. É por meio dessas iniciativas conduzidas pelos moradores, lideranças sociais, coletivos e movimentos culturais, que fazem parte da vivência cotidiana da região, que é possível compreender a diversidade de interesses e práticas existentes, possibilitando construir uma narrativa mais coerente com a realidade local. Assim, essas diversas visões e perspectivas construídas sobre a Região da Lagoinha possibilitam levantar questões e problemáticas pertinentes, identificar demandas sociais, econômicas e culturais e, sobretudo, dar voz ativa a grupos marginalizados ou pouco representados em processos institucionalizados. A abertura ao diálogo e inclusão desses atores sociais na definição de diretrizes,

execução e monitoramento das intervenções urbanísticas preconizadas para a Região da Lagoinha possibilitam uma compreensão mais profunda dos desafios inerentes à essa região, bem como, de possíveis caminhos, por meio de uma construção mais democrática das propostas, favorecendo sua legitimação pela população local.

Para além das questões abordadas na tese, diante da complexidade de fatores que envolvem o Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, este trabalho abre possibilidades para outras investigações futuras, como um estudo mais aprofundado sobre as relações da Região da Lagoinha e suas adjacências, por ser constituída por limites difusos, possibilitando a compreensão das conexões e fragmentações urbanas e culturais existentes, sobretudo em territórios invisibilizados, como a Pedreira Prado Lopes e a Vila Senhor dos Passos; sobre os diversos grupos sociais que abrangem a região da Lagoinha e seus interesses sociais, culturais e econômicos para a área; sobre os desdobramentos da instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates e sua relação com os processos participativos, bem como, da possível concretização da Operação Urbana Consorciada Centro-Lagoinha e impactos resultantes.

REFERÊNCIAS

- ABREU, Mauricio. Sobre a memória das cidades. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A Produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2016. p.19-39.
- ACSELRAD, Henri. Cidade – espaço público? A economia política do consumismo nas e das cidades. **Revista da UFMG**, Belo Horizonte, v. 20, n.1, p.234-247, jan./jun. 2013.
- AGUIAR, Tito Flávio Rodrigues de. **Vastos subúrbios da nova capital**: formação do espaço urbano na primeira periferia de Belo Horizonte. 2006. 443f. Tese (Doutorado em História Social da Cultura) - Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2006.
- ALBERTI, Verena. **Manual de história oral**. 3. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2005. 236 p.
- ALMEIDA, Marcelina das Graças de. **Morte, cultura, memória – múltiplas interseções**: uma interpretação acerca dos cemitérios oitocentistas situados nas cidades do Porto e Belo Horizonte. Tese (Doutorado em História) - Departamento de História da Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2007.
- ALVES, Priscila. **Pesquisa doutorado** [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por: brenda.mbernardes@gmail.com em 2 de set. de 2021.
- ANDRADE, Luciana Teixeira de; ARROYO, Michele Abreu. **Bairros Pericentrais de Belo Horizonte, patrimônio, territórios e modos de vida**. Belo Horizonte: Editora PUC Minas, 2012.
- ANDRADE, Luciana Teixeira de; ESTEVES, Paulo Luiz. Negociações Urbanas: gestão de conflitos em torno do patrimônio. **Especial Naya (Online)**, v.1, 2001. Disponível em: https://www.equiponaya.com.ar/naya2001/htm/articulos/Luciana_Andrade.htm. Acesso em: 30 out. 2021.
- ARANTES, Antônio Augusto. **A Guerra dos Lugares**. Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional: Rio de Janeiro, n. 23, p.190-203, 1994.
- ARANTES, Otília Beatriz Fiori. Uma estratégia fatal. A cultura nas novas gestões urbanas *In*: ARANTES, Otília, VAINER, Carlos, MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis, RJ: Vozes, 2013. p. 11-74.
- ARAÚJO, Daila Coutinho de. **As avenidas da metrópole, as ruas do lugar**: produção social do espaço a partir das transformações da Lagoinha

e da Avenida Presidente Antônio Carlos (Belo Horizonte, MG). Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia do Instituto de Geociências da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2016.

ARAÚJO, Guilherme Maciel. Instrumentos urbanísticos na preservação do patrimônio: áreas de conservação e planos urbanos. *In*: MIRANDA, Marcos Paulo; ARAÚJO, Guilherme Maciel; ASKAR, Jorge (Org.). **Mestres e conselheiros**: manual de atuação dos agentes do patrimônio cultural. Belo Horizonte: IEDS, 2009. p. 56-67.

ARAÚJO, Guilherme Maciel. **Valores do patrimônio cultural**: uma análise do processo de tombamento do conjunto IAPI em Belo Horizonte / MG. 2009. 308f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós-graduação em Ambiente Construído e Patrimônio Sustentável (PPG-ACPS), Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2009.

ARQUIVO PÚBLICO DA CIDADE DE BELO HORIZONTE. **Histórias de bairros [de] Belo Horizonte** : Regional Noroeste / coordenadores, Cintia Aparecida Chagas Arreguy, Raphael Rajão Ribeiro. – Belo Horizonte: APCBH; ACAP-BH, 2008.

ARROYO, Michele Abreu. Para além do tombamento: possibilidades de instrumentos de proteção do patrimônio cultural nas políticas públicas municipais. *In*: MIRANDA, Marcos Paulo; ARAÚJO, Guilherme Maciel; ASKAR, Jorge (Org.). **Mestres e conselheiros**: manual de atuação dos agentes do patrimônio cultural. Belo Horizonte: IEDS, 2009, p.68-75.

AUDIÊNCIA PÚBLICA PLANO CENTRO-LAGOINHA, 2021. Online. **Audiência Pública sobre a Operação Urbana Centro-Lagoinha**. Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, 13 abril. 2021.

AUDIÊNCIA PÚBLICA LAGOINHA/BONFIM, 1, 2015. Teatro Marília (Belo Horizonte). **Relatório Síntese da apresentação pública da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/ Pedro I – Leste - Oeste**. Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, 16 abr. 2015. 20 p.

AUSTRALIA ICOMOS. 2013. **The Burra Charter**: The Australia ICOMOS Charter for the Conservation of Places of Cultural Significance. 2013. Acesso em: 13 jun. 2022.

AZEVEDO, Paulo Ormino de. Patrimônio Cultural e Natural como fator de desenvolvimento: a revolução silenciosa de Renato Soeiro, 1967-1979. *In*: INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN). Brasil: **Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**, n.35, 2017, p. 45-64.

BACELLAR, Isabela; FURTADO, Fernanda; RABELLO, Sônia. Transferência do direito de construir: Panorama de regulamentações municipais e parâmetros essenciais para a implementação. **Braz. J. of Develop.**, Curitiba, v. 5, n. 9, 2019, p. 13978-13999.

BARRETO, Abílio. **Belo Horizonte**: Memória Histórica e Descritiva; história média. 2. ed. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro/ Centro de Estudos Históricos e Culturais, 1996. 906p.

BARRETO, Luisa Marques. Quando o prédio virou torre, o comércio virou *mall*, a cidade virou criativa. **Ecopolítica**, São Paulo, n. 20, 2018, p.2-36.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. **Apresentação Nova BH, 2013**. Belo Horizonte: PBH, 2013.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. **Conceitos Novo Plano Diretor** (e-book). Belo Horizonte: Secretaria Municipal de Política Urbana, 2020a.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte. Deliberação nº 040/2006: Proteção do Conjunto Urbano Bairro Floresta. **Diário Oficial do Município**, Poder Executivo, Belo Horizonte, Ano XII, Edição N.: 2601. 2006.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte. Deliberação nº 108/2011: Proteção do Conjunto Urbano Bairros Prado e Calafate. **Diário Oficial do Município**, Poder Executivo, Belo Horizonte, Ano XVII, Edição N.: 3925, 06 out. 2011.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte. Deliberação nº 019/2015: Proteção do Conjunto Urbano do Bairro Santa Tereza. **Diário Oficial do Município**, Poder Executivo, Belo Horizonte, Ano XXVI - Edição N.: 4751, 04 mar. 2015.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte. Deliberação nº 193/2016 : Proteção do Conjunto Urbano dos Bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates. **Diário Oficial do Município**, Poder Executivo, Belo Horizonte, Ano XXVI - Edição N.: 5193. 2016a.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Decreto nº 5531 de 17 de Dezembro de 1986. Aprova o Regimento Interno do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte, **Câmara Municipal**, 1986. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/decreto/1986/553/5531/decreto-n-5531-1986-aprova-o-regimento-interno-do-conselho-deliberativo-do-patrimonio-cultural-do-municipio-de-belo-horizonte>. Acesso em: 28 out. 2021.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Decreto nº 14.107 de 1º de setembro de 2010. Cria o "Programa Adote um Bem Cultural" no âmbito do Município de Belo Horizonte e estabelece normas e procedimentos para parcerias entre o poder público municipal e a sociedade, no que concerne à adoção de bens culturais e dá outras providências. Belo Horizonte, **Câmara Municipal**, 2010. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/decreto/2010/1411/14107/decreto-n-14107-2010-cria-o-programa-adote-um-bem-cultural-no-ambito-do-municipio-de-belo-horizonte-e-estabelece-normas-e-procedimentos-para-parcerias-entre-o-poder-publico-municipal-e-a-sociedade-no>

que-concerne-a-adocao-de-bens-culturais-e-da-outras-providencias-2010-09-01-versao-original. Acesso em: 26 nov. 2021.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal de. Deliberação Municipal nº 01 de 2005. Fundamentos da política de proteção do patrimônio histórico em Belo Horizonte. Belo Horizonte, **Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte (CDPCM-BH)**, 2005.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. **Economia Criativa BH**. Belo Horizonte: Observatório do Turismo, 2019b. Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/sites/default/files/estrutura-de-governo/belotur/economia-criativa-bh-2019.pdf>. Acesso em: 16 jun. 2022.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. **Gastronomia e economia criativa**. Belo Horizonte: Observatório do Turismo, 2022. Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/belotur/observatorio-do-turismo/gastronomia>. Acesso em: 16 jun. 2022.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. **Horizonte Criativo**. Belo Horizonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, 2019d.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. **Instrumentos Novo Plano Diretor** (e-book). Belo Horizonte: Secretaria Municipal de Política Urbana, 2020c.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Lei nº 2662, de 29 de novembro de 1976. Dispõe sobre normas de Uso e Ocupação do Solo no Município de Belo Horizonte, e dá outras providências. Belo Horizonte, **Câmara Municipal**, 1976. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/lei-ordinaria/1976/267/2662/lei-ordinaria-n-2662-1976-dispoe-sobre-normas-de-uso-e-ocupacao-do-solo-no-municipio-de-belo-horizonte-e-da-outras-providencias-1976-11-29-versao-original>. Acesso em: 05 fev. 2022.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Lei nº 3802 de 6 de julho de 1984. Organiza a proteção do patrimônio cultural do Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte, **Câmara Municipal**, 1984. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/lei-ordinaria/1984/380/3802/lei-ordinaria-n-3802-1984-organiza-a-protacao-do-patrimonio-cultural-do-municipio-de-belo-horizonte>. Acesso em: 18 nov. 2021.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Lei nº 4034 de 25 de Março de 1985. Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano do município de Belo Horizonte, e dá outras providências. Belo Horizonte, **Câmara Municipal**, 1985. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/lei-ordinaria/1985/403/4034/lei-ordinaria-n-4034-1985-dispoe-sobre-o-uso-e-a-ocupacao-do-solo-urbano-do-municipio-de-belo-horizonte-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 30 jan. 2022.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Lei nº 6943, de 22 de agosto de 1995. Altera a tabela II da Lei nº 5641, de 22 de dezembro de 1989, e dá outras providências. Belo Horizonte, **Câmara Municipal**, 1995. Disponível em:

<https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/lei-ordinaria/1995/694/6943/lei-ordinaria-n-6943-1995-altera-a-tabela-ii-da-lei-n-5641-de-22-de-dezembro-de-1989-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 26 nov. 2021.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Lei nº 7165 de 27 de agosto de 1996a. Instituí o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte, **Câmara Municipal**, 1996, 48 p. Disponível em: <http://www.cmbh.mg.gov.br/leis/legislacao>. Acesso em: 02 nov. 2021.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Lei nº 7166 de 27 de agosto de 1996b. Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo no Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte, **Câmara Municipal**, 1996, 61 p. Disponível em: <http://www.cmbh.mg.gov.br/leis/legislacao>. Acesso em: 14 ago. 2021.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Lei nº 9959 de 20 de julho de 2010. Altera as leis nº 7.165/96 - que institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte - e nº 7.166/96 - que estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município -, estabelece normas e condições para a urbanização e a regularização fundiária das Zonas de Especial Interesse Social, dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo nas Áreas de Especial Interesse Social, e dá outras providências. Belo Horizonte, **Câmara Municipal**, 2010, 120 p. Disponível em: <http://www.cmbh.mg.gov.br/leis/legislacao>. Acesso em: 14 ago. 2021.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Lei nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020. Dispõe sobre a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nos Capítulos II, III e IV do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte, **Câmara Municipal**, 2020b.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte, **Câmara Municipal**, 1990.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Lei nº 11181/2019. Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Belo Horizonte, **Câmara Municipal**, 2019a, 97 p. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/11181/2019>. Acesso em: 14 ago. 2021.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. **Operação urbana consorciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste-Oeste: Plano Urbanístico e Estudo de Impacto de Vizinhança, 2015c**. Belo Horizonte: PBH, 25 Out. 2015. Disponível em: www.pbh.gov.br/ouc. Acesso em: 14 ago. 2021.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. **Parecer de Licenciamento Urbanístico – PLU nº 189.804/12.2016b**.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. **Plano de Qualificação Urbanística Centro-Lagoinha**. Belo Horizonte: PBH, fev. 2021a. Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/planejamento-urbano/plano-centro-lagoinha/plano-qualificacao-urbanistica-centro-lagoinha>. Acesso em: 14 ago. 2021.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. **Plano de Qualificação Urbanística Centro-Lagoinha: Análise de impactos**. Belo Horizonte: PBH. 2021b. Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/planejamento-urbano/plano-centro-lagoinha/plano-qualificacao-urbanistica-centro-lagoinha>. Acesso em: 17 fev. 2023.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. **Plano de Qualificação Urbanística Centro-Lagoinha: Relatório de Atividades Participativas**. Belo Horizonte: PBH. 2021c. Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/planejamento-urbano/plano-centro-lagoinha/plano-qualificacao-urbanistica-centro-lagoinha>. Acesso em: 23 fev. 2023.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. **Prefeitura recebe resultados de consultoria para programa Horizonte Criativo**. Belo Horizonte: Observatório do Turismo, 2019c. Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/noticias/prefeitura-recebe-resultados-de-consultoria-para-programa-horizonte-criativo>. Acesso em: 16 jun. 2022a.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Projeto de Lei nº 508, de 03 de março de 2023. Altera as Leis nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005, e nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020, e dá outras providências. Belo Horizonte, **Câmara Municipal**, 2023. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-proposicoes/projeto-de-lei/508/2023>. Acesso em: 13 maio 2023.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Portaria SMARU nº 001 de 07 de abril de 2006. Estabelece procedimentos para aplicação da Transferência de Direito de Construir, nos termos da Lei 7.165 de 08 de agosto de 1996 e do Decreto 9.616 de 26 de junho de 1998. **Diário Oficial do Município**. Belo Horizonte, 2006. Disponível em: www.pbh.gov.br. Acesso em: 14 ago. 2021.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. **Relatório apresentado pelo prefeito Octacílio Negrão de Lima ao Governador Benedito Valladares Ribeiro em 1935-1936**. Belo Horizonte: Imprensa Oficial do Estado, 1937.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. **Requerimento de Comissão 677/2022**. Belo Horizonte, 2022b.

BERNARDES, Brenda Melo; BORSAGLI, Alessandro. A metamorfose de uma paisagem: a construção, o apogeu e o processo de descaracterização do bairro Lagoinha. **Revista Eletrônica do Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte (REAPCBH)**. Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 2014, N. 1, p.45-65.

BERNARDES, Brenda Melo; GONÇALVES, Raquel Garcia. Reflexões sobre o Bairro Lagoinha em Belo Horizonte/mg: os interesses mercadológicos que incidem sobre a região e sua importância enquanto lugar de memória. *In*: VI ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, 2021, Brasília. Limiaridade processos e práticas em arquitetura e urbanismo. **Anais...**Brasília: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo Universidade de Brasília, 2021. p. 673-694.

BERNARDES, Brenda Melo. **Memória, cotidiano e as propostas institucionalizadas direcionadas ao Bairro Lagoinha em Belo Horizonte/MG: múltiplas visões de um mesmo lugar.** 2016. 165f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2016.

BHEVENTOS. Programa Adote um Bem Cultural já tem intervenções em mais de 20 espaços de BH, 2015. Disponível em: <https://www.bheventos.com.br/noticia/01-09-2015-programa-adote-um-bem-cultural-ja-tem-intervencoes-em-mais-de-20-espacos-de-bh> . Acesso em: 26 nov. 2021.

BICALHO, Carlos Henrique (Org.). **Dossiê para Proteção do Conjunto Urbano Bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.** Fundação Municipal de Cultura, 2016.

BICALHO, Carlos Henrique (Org.). **Dossiê para Proteção do Conjunto Urbano Bairro Santa Tereza.** Fundação Municipal de Cultura, 2015.

BITENCOURT, Gabriela Campelo Aragão. **Cartografia das Controvérsias na região Lagoinha.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura) - Programa de Pós-Graduação em Ambiente Construído e Patrimônio Sustentável da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2020.

BORSAGLI, Alessandro. **Sob a sombra do Cural del Rey: contribuições para a história de Belo Horizonte.** v.1 Belo Horizonte: Clube de Autores, 2017, 452p.

BRANDÃO, Mariana Guimarães; SOARES, Carolina Pereira. A política de proteção do patrimônio cultural em Belo Horizonte. *In: Simpósio Científico ICOMOS Brasil, I, 2017, Belo Horizonte. Anais...*Belo Horizonte: Conselho Internacional de Monumentos e Sítios, 2017, p. 1-20.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. Decreto nº 66.967, de 27 de Julho de 1970. Dispõe sobre a organização administrativa do Ministério da Educação e Cultura. **Diário Oficial da União - Seção 1 - 3/ ago.1970.**

BRASIL. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes da política urbana e dá outras providências. Brasília, **Câmara dos deputados**, 2001, 17 p. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2001/lei-10257-10-julho-2001-327901-normaatualizada-pl.pdf>. Acesso em: 29 abr. 2021.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. *In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A Produção do espaço*

urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2016. p.40-51.p.52-73.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço-Tempo da Vida Cotidiana na MetrÓpole.** São Paulo: Labur Edições, 2017, 2 ed., 317p.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Henri Lefebvre:a problemática urbana em sua determinação espacial. **GEOUSP - Espaço e Tempo (Online)**, São Paulo, 2020. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/163371/159076>. Acesso em: 12 mar. 2021.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano:** Novos Escritos sobre a Cidade. São Paulo: FFLCH, 2007, 123p.

CARVALHO, Celso (Org.); ROSSBACH, Anaclaudia. **O Estatuto da Cidade:** comentado. São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010, v.1, cap. 4, p. 55-70. Disponível em: <https://www.ifrc.org/docs/idrl/947PT.pdf>. Acesso em: 11 nov. 2021.

CARSALADE, Flávio de Lemos. Área central: um olhar a partir do patrimônio cultural. **Locus: Revista de História**, Juiz de Fora, v.16,, n.2, p.79-92, 2010.

CARSALADE, Flávio de Lemos. Diretrizes de proteção para Conjuntos Urbanos de Interesse Cultural de Belo Horizonte. *In:* FERNANDES JUNIOR, Edésio; ARAÚJO, Rógério Palhares Zschaber de (org.) **Entre o urbano, o social e o ambiental:** a práxis em perspectiva. Belo Horizonte: Gaia Cultural – Cultura e Meio Ambiente, 2015. p. 218-220.

CARSALADE, Flávio de Lemos. Uma agenda unindo passado e futuro: os debates e realizações patrimoniais da década de 1980 e seus reflexos nas décadas seguintes em Minas Gerais. **Anais do Museu Paulista.** São Paulo, Nova Série, vol. 28, 2020, p. 1-30.

CASTRIOTA, Leonardo Barci. **Algumas considerações sobre o patrimônio.** *In:* Arquiamérica: I Pan-American Congress of Architectural Heritage. Ouro Preto, setembro 1992.

CASTRIOTA, Leonardo Barci. **Intervenções sobre o patrimônio urbano:** modelos e perspectivas. Revista Fórum Patrimônio: amb. constr. e patr. sust. Belo Horizonte, v .1, n. 1, set/dez 2007.

CASTRIOTA, Leonardo Barci. **Patrimônio Cultural:** Conceitos, políticas instrumentos / Leonardo Barci Castriota – São Paulo: Belo Horizonte: Anablume: IEDS, 2009. 379p.

CAZAJEIRO, Karime Gonçalves. **A Cidade Jardim Belo-Horizontina e o campo do patrimônio cultural:** representações, modernidade e modos de vida. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais), Programa de Pós- Graduação em Ciências Sociais, da Pontifícia da Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010.

CHOAY, Françoise. **A Alegoria do patrimônio**. Trad. Teresa Castro. São Paulo: Editora Edições 70/ Grupo Almedina, 2014. 306 p.

COELHO NETTO, José. **A construção do sentido na Arquitetura**. 2. ed. São Paulo: Editora Perspectiva, 1979. 182 p.

CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL. **Registro documental edificação para uso misto Rua Bonfim, 128 – Lagoinha Belo Horizonte –MG**. 1998.

CORRÊA, Sandra Rafaela Magalhães; FARIA, Rodrigo Santos de. O Plano de Cidades Históricas (PCH) no Planejamento Governamental Brasileiro e o Desenvolvimento Urbano e Regional (1973-1979). **Risco (São Carlos)**, v. 14, p. 20-28, 2011.

COTA, Daniela. **A parceria público-privada na política urbana brasileira recente: reflexões a partir da análise das operações urbanas em Belo Horizonte**. 2010. 430 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós – Graduação do Departamento de Geografia, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010. Disponível em: <http://www.bibliotecadigital.ufmg.br/dspace/handle/1843/MPBB-87YGXX>. Acesso em: 05 maio 2022.

CUNHA, Claudia dos Reis e. Alois Riegl e o culto moderno dos monumentos. **Vitruvius**, [São Paulo], jun. 2006. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/05.054/3138>. Acesso em: 01 maio 2022.

CUNHA, Claudia dos Reis e. **Restauração: diálogos entre teoria e prática no Brasil nas experiências do IPHAN**. 171f. Tese (Doutorado em direito do Estado) – Universidade de São Paulo, 2010. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16133/tde-26052010-090302/pt-br.php>. Acesso em: 29 ago. 2021.

CUNHA, Flávio Saliba. Patrimônio Cultural e Gestão Democrática em Belo Horizonte. **Varia Historia**, Belo Horizonte, nº 18, Set/1997, p.83-98.

CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL (org.). **Dossiê de tombamento Rua Itapecerica nº 454**. 2020.

DIRETORIA DO PATRIMÔNIO CULTURAL (org.). **Dossiê de tombamento do bem cultural Itapecerica, 551 – Lagoinha**. 2019a.

DIRETORIA DO PATRIMÔNIO CULTURAL (org.). **Dossiê de tombamento do bem cultural Itapecerica, 613 – Lagoinha**. 2019b.

DIRETORIA DO PATRIMÔNIO CULTURAL (org.). **Dossiê de tombamento do bem cultural Itapecerica, 622 – Lagoinha**. 2019c.

DIRETORIA DO PATRIMÔNIO CULTURAL (org.). **Dossiê de tombamento do bem cultural Itapecerica, 625/633 – Lagoinha**. 2019d.

DIRETORIA DO PATRIMÔNIO CULTURAL (org.). **Dossiê de tombamento do bem cultural Itapecerica, 714 – Lagoinha.** 2019e.

DIRETORIA DO PATRIMÔNIO CULTURAL (org.). **Dossiê de tombamento do bem cultural Itapecerica, 622 – Lagoinha.** 2019c.

DIRETORIA DO PATRIMÔNIO CULTURAL (org.). **Dossiê de tombamento do imóvel situado à Rua Itapecerica, 251.** 2005.

DIRETORIA DO PATRIMÔNIO CULTURAL (org.). **Dossiê de tombamento do imóvel situado à Rua Itapecerica, 373.** 1998.

DIRETORIA DO PATRIMÔNIO CULTURAL (org.). **Dossiê de tombamento Rua Além Paraíba, 426.** 2019f.

DIRETORIA DO PATRIMÔNIO CULTURAL (org.). **Dossiê para proteção do Conjunto Urbano bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.** Prefeitura de Belo Horizonte, 2016.

FÉRES, Luciana Rocha. **Conservação e valores das paisagens culturais mundiais:** A trajetória da preservação do Conjunto Moderno da Pampulha, de patrimônio histórico e artístico nacional à paisagem cultural mundial (1947 - 2016). 455F. Tese (Doutorado em em Ambiente Construído e Patrimônio Sustentável) – Universidade Federal de Minas Gerais, 2021. Disponível em: <https://repositorio.ufmg.br/handle/1843/38899>. Acesso em: 01 maio 2022.

FERNANDES, Edésio. **20 anos do Estatuto da Cidade:** experiências e reflexões. Belo Horizonte, Gaia Cultural – Cultura e Meio Ambiente, 2021.

FERREIRA, Alvaro. Conflitos no espaço urbano: Labirinto e dialética. **Scripta Nova.** Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XII, núm. 270 (97), 2008, p.1-9.

FIGUEIREDO, Vanessa Gayego Bello. **Da Tutela dos Monumentos à Gestão Sustentável das Paisagens Culturais Complexas:** Inspirações à política de preservação cultural no Brasil. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014. 544 p.

FIPEZAP. **Índice FipeZAP.** Informes de Junho de 2023. Disponível em: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202306-residencial-venda.pdf>. Acesso em 26 jul. 2023.

FIX, Mariana. A fórmula mágica da parceria: operações urbanas em São Paulo. In: SCHICCHI, Maria Cristina (Org.); BENTAFFI, Dênio (Org.). **Urbanismo:** dossiê São Paulo – Rio de Janeiro. Campinas: PUC Campinas/Prourb, 2003, p. 1-15.

FREIRE, Cíntia. **Cotidiano, Memória e Identidade:** o Bairro Lagoinha (Belo Horizonte, MG) na voz dos seus moradores. 2009. 169 f. Dissertação (Mestrado em

Ciências Sociais) - Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2009.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Belo Horizonte & o comércio**: 100 anos de história. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro/Centro de Estudos Históricos e Culturais, 1997. 336p.

GRANATO, Marcus; CAMPOS, Guadalupe do Nascimento. Teorias da conservação e desafios relacionados aos acervos científicos. **MIDAS [Online]**, 1 | 2013, p.1-13.

GONÇALVES, Raquel Garcia; PAIVA, Ricardo Viana Carvalho de; SIMÃO, Karina Machado de Castro. O avesso da cidade neoliberal: quando os conflitos urbanos desconstróem um modelo de urbanismo. *In*: ENCONTRO INTERNACIONAL PARTICIPAÇÃO, DEMOCRACIA E POLÍTICAS PÚBLICAS, IV, 2019, Porto Alegre. **Anais [...]**. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2019, p.1-24.

HARVEY, David. Do administrativismo ao empreendedorismo: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio. *In*: **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume Editora, 2005.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN). **Carta de Burra**, 1980. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Burra%201980.pdf>. Acesso em: 20 maio 2022.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN). **Carta de Veneza**. 1964. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Veneza%201964.pdf>. Acesso em: 28 ago. 2021.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN). **Carta do Restauo**. 1972. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20do%20Restauo%201972.pdf>. Acesso em: 24 maio 2022.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN). **Normas de Quito**. 1967. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Normas%20de%20Quito%201967.pdf>. Acesso em: 28 ago. 2021.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN). **Recomendação de Nairóbi**. 1976. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Recomendacao%20de%20Nairob%201976.pdf>. Acesso em: 27 jun. 2022.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN). **Recomendações de Paris**. 1962. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Recomendacao%20de%20Paris%201962.pdf>. Acesso em: 28 ago. 2021.

INSTITUTO PÓLIS. **Estatuto da Cidade**: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília: Instituto Polis; Caixa Econômica Federal, 2001.

JACQUES, Paola Berenstein. Patrimônio cultural urbano: espetáculo contemporâneo? **Revista de Urbanismo e Arquitetura**, Salvador, v. 6, n. 1, p.32-39, 2003.

KUHL, Beatriz Mugayar. Cesare Brandi e a Teoria da Restauração. *Pós*, v.19, n.21, São Paulo, jun. 2007, p.198-243. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/posfau/article/view/43516/47138>. Acesso em: 13 jun. 2022.

KÜHL, Beatriz M. Restauração Hoje: Método, Projeto e Criatividade. **Desígnio**: revista de história da arquitetura e do urbanismo. São Paulo: Annablume, n. 6, set. 2006. p. 19-34.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). 2006.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

LEFÈVRE, José Eduardo de Assis. Questões contemporâneas de preservação. *In*: SALCEDO, Rosío Fernández Baca; BENINCASA, Vladimir (org.). **Questões contemporâneas**: patrimônio arquitetônico e urbano. Bauru, SP: Canal 6, 2017. p. 13-26.

LEMOS, Celina. A Lagoinha e suas imagens – a refiguração do seu presente. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**, Belo Horizonte, v. 1, n. 4, p. 121-160, mai.1996.

MACHADO, Heloisa. A recuperação da Lagoinha dentro de uma nova concepção de política urbana. **Caderno de História**, Belo Horizonte, v. 2, n. 3, p.36-49, out. 1997.

MACHADO, Marília Rangel. **O tombamento e o inventário como formas de acautelamento**. *In*: MIRANDA, Marcos Paulo; ARAÚJO, Guilherme Maciel; ASKAR, Jorge (Org.). **Mestres e conselheiros**: manual de atuação dos agentes do patrimônio cultural. Belo Horizonte: IEDS, 2009. p. 48-55.

MAGNANI, José Guilherme Cantor. Da periferia ao centro: pedaços & trajetos. **Revista de Antropologia**. São Paulo: USP, 1992, v. 35, p.191-203.

MAGNANI, José Guilherme Cantor. **Festa no pedaço**: Cultura Popular e Lazer na Cidade. São Paulo: Hucietec/UNESP, 3 ed., 2003.

MAGNANI, José Guilherme Cantor. O Circuito: proposta de delimitação da categoria. **Ponto Urbe [Online]**. São Paulo, n. 15, 2014, p. 1-13.

MAGNI, Teodoro. **Dossiê de Tombamento Rua Itapecerica, 579 (Casa da Loba)**. 2019.

MAGNI, Teodoro. **Dossiê de Tombamento Rua Itapecerica, 409 a 465**. 2020.

MARICATO, Ermínia; FERREIRA, João. Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? *In*: OSÓRIO, Leticia (Org.). **Estatuto da cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras**. Porto Alegre: S. A. Fabris, 2002.

MARTINS, Mariana Maia. **Uma nova dinâmica imobiliária?** estudos e interpretações dos bairros Carlos Prates e Padre Eustáquio. Belo Horizonte: Laboratório de Estudos Urbanos e Metropolitanos (LAB-URB) – UFMG, 2009.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política**. Livro I: o processo de produção do capital. São Paulo: Boitempo, 2013.

MASCARENHAS, Gilmar. Cidade mercadoria, cidade-vitrine, cidade turística: a espetacularização do urbano nos megaeventos esportivos. **Caderno Virtual de Turismo**. Edição Especial: Hospitalidade e políticas públicas em turismo. Rio de Janeiro, v. 14, supl.1, s.52-s.65, nov. 2014.

MASON, Randall. Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices. *In*: DE LA TORRE, Marta. **Assessing the Values of Cultural Heritage - Research Report**. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 2002. p.5-30.

MINAS GERAIS, Governo do Estado de. **O processo de desenvolvimento de Belo Horizonte: 1897-1970**. Belo Horizonte: Secretaria de Estado do Planejamento e Coordenação Geral Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana – PLAMBEL, 1979.

MOL, Natália. **Leis e Urbes**: um estudo do impacto da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de 1996 em Belo Horizonte. 2004. 142 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação do Departamento de Geografia, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2004. Disponível em: http://www.bibliotecadigital.ufmg.br/dspace/bitstream/handle/1843/MPBB-74EF4N/dissertacao_completa.pdf?sequence=1. Acesso em: 14 fev. 2022.

MONTEIRO, Livia de Oliveira. **Meio urbano, suas vocações e suas regras**: atividades terciárias e instrumentos de organização em busca do desenvolvimento do território de Belo Horizonte. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Núcleo de Pós- Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2007.

MONTEIRO, Livia. Operação urbana consorciada em Belo Horizonte: a recomposição das margens de um “abismo de mobilidade” conformado pelas Avenidas Antônio Carlos e Dom Pedro I. *In*: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, XV, 2013, Recife. **Anais...** Recife. Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2013, p. 1-17.

MORAES, Fernanda; GOULART, Maurício. As dinâmicas da reabilitação urbana: impactos do Projeto Lagoinha. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**, Belo Horizonte, v. 9, n. 10, p. 51-71, dez. 2002.

NITO, Mariana Kimie da Silva. **Heurística para Entornos de Bens de Interesse Cultural baseada na Ambiência**: uma experiência na Casa de Portinari em Brodowski-SP. Dissertação (Mestre em Preservação do Patrimônio Cultural) - Mestrado Profissional do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, Rio de Janeiro, 2015.

OLIVEIRA, Almir Félix Batista de. O IPHAN e o seu papel na construção /ampliação do conceito de patrimônio histórico/cultural no Brasil. **Cadernos do Centro de Memória do Oeste de Santa Catarina (CEOM)**. ano 21, n. 29, p.19-38, 2009.

OLIVEIRA, Francisco de. **Aproximações ao Enigma**: que quer dizer Desenvolvimento Local? *In*: SPINK, Peter; BAVA, Sílvia Caccia; PAULIKS, Verônica. Novos contornos da gestão local: conceitos em construção. São Paulo: Polis, 2002.

PASSARINI, IGOR. Sob protestos, Câmara de BH aprova projeto do plano diretor em 1º turno. **Jornal Estado de Minas**, Belo Horizonte, 24 mar. 2023. Disponível em: https://www.em.com.br/app/noticia/politica/2023/03/24/interna_politica,1473084/sob-protestos-camara-de-bh-aprova-projeto-do-plano-diretor-em-1-turno.shtml. Acesso em: 13 mai. 2023.

PELEGRINI, Sandra. Cultura e natureza: os desafios das práticas preservacionistas na esfera do patrimônio cultural e ambiental. **Revista Brasileira de História**, São Paulo, v.26, n.51, p.115-140, 2006.

PINHEIRO, Aline Guedes. **O patrimônio cultural edificado e a transferência do direito de construir**: os exemplos de Curitiba e Belo Horizonte. Dissertação (mestrado em Urbanismo) - Programa de Pós- Graduação em Urbanismo (PROURB) da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2009.

PORTA, Paula. **Política de preservação do patrimônio cultural no Brasil** : diretrizes, linhas de ação e resultados : 2000/2010 / Paula Porta. -- Brasília, DF : Iphan/Monumenta, 2012.

QUEIROGA, Daniel Silva. **Casas da Lagoinha**. Disponível em: <https://www.casasdalagoinha.com.br/quem-somos>. Acesso em: 05 set. 2022.

QUEIROGA, Daniel Silva. **Dossiê de Posturas Urbanas**. 2022. Não publicado.

QUEIROGA, Daniel Silva. **Estudo Técnico Referente Sugestão Popular nº1/2015 apresentada ao Projeto de Lei nº 1749/2015**. 2016.

QUEIROGA, Daniel Silva. **Nossas ruas, nosso patrimônio (in)visível**: Dicionário toponímico da região da Lagoinha. 1ed. Belo Horizonte, MG: Instituto de Estudos de Desenvolvimento Sustentável, 2021.

RABELO, Elizabeth Avelino. **Morte e mundo-da-vida**: análise fenomenológica de experiências de coveiros no Cemitério do Bonfim. Dissertação (Mestrado em Psicologia) - Programa de Pós- Graduação em Psicologia da Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2014.

REUNIÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA (COMPUR). Online. **Relatório do estudo de impacto de vizinhança – REIV**: Operação Urbana Consorciada Centro Lagoinha. 21 out. 2021.

REVISTA DE ARQUITETURA AP. **Preservação e Desenvolvimento**: O Projeto Lagoinha. Belo Horizonte, v. 1,n.3, p. 73-86, nov.1995.

RIEGL, Alois. **O culto moderno dos monumentos**: a sua essência e a sua origem. Tradução Werner Rothschild Davidsohn, Anat Falbel. 1ª ed. São Paulo: Perspectiva, 2014.

ROLNIK, Raquel. Estatuto da Cidade - Instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza *In*: SAULE JÚNIOR, Nelson; ROLNIK, Raquel. **Estatuto da Cidade**: novos horizontes para a reforma urbana. São Paulo, Pólis, 2001 (Cadernos Pólis, 4). p. 05-09.

RUFINONI, Manoela Rossinetti. **Preservação e Restauro Urbano**: Teoria e Prática de Intervenção em Sítios Industriais de Interesse Cultural. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SABINO, Gustavo Ribeiro de Belmont. **A crise financeira subprime**: seus impactos na economia brasileira e uma análise sobre uma possível crise imobiliária no Brasil. Artigo (Graduação em Ciências Contábeis), Universidade Estadual da Paraíba, 2015.

SALGADO, Nayara de Amorim. **Cartografias da pedra**. Estudo sobre os circuitos de consumo de crack no Bairro da Lagoinha, região central de Belo Horizonte (Minas Gerais – Brasil). Dissertação (Mestrado em Sociologia) - Programa de Pós-Graduação em Sociologia da Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2017.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. 4. ed. 2. reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006. (Coleção Milton Santos, 1). 260 p.

SÃO PAULO. Município de. **Plano diretor estratégico do município de São Paulo**, 2014 [texto ilustrado da lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014]. Disponível em:

http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE_SUPLEMENTO-DOC.pdf. Acesso em: 11 de nov. 2021.

SEN, Amartya. **Desenvolvimento como liberdade**. Tradução Laura Teixeira Motta. São Paulo: Companhia das Letras, 2010.

SILVA, Débora Raíza C. Rocha (coord.). **Projeto Cartografia Cultural da Região da Lagoinha**. Relatório final. Belo Horizonte: Peixe vivo histórias – Memória e Patrimônio, 2019.

SILVA, Eberth Guimarães da. **Canção popular e criação cênica na intervenção urbana naquele bairro encantado**. Dissertação (Mestrado em Artes) – Programa de Pós-Graduação em Artes da Escola de Belas Artes da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2013.

SILVA, Fernanda Furtado de Oliveira. **Recuperação de mais-valias fundiárias urbanas na América Latina**: debilidade na implementação, ambiguidades na interpretação. 1999. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

SILVEIRA, Brenda. **Lagoinha a cidade encantada**. Belo Horizonte: Edição da autora, 2005. 160p.

SMITH, Neil. GENTRIFICAÇÃO, A FRONTEIRA E A REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, [S. l.], v. 11, n. 1, p. 15-31, 2007. DOI: 10.11606/issn.2179-0892.geousp.2007.74046. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74046>. Acesso em: 07 ago. 2022.

SOTRATTI, Marcelo Antônio. Revitalização. In: REZENDE, Maria Beatriz; GRIECO, Bettina; TEIXEIRA, Luciano; THOMPSON, Analucia (Orgs.). **Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural**. Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc, 2015. (verbete). ISBN 978-85-7334-279-6.

SOUZA, Caio Cesar Marinho Rodrigues de; SILVA, Gerardo. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 24, n. 53, pp. 363-386, jan/abr 2022.

SOUZA, Felipe Francisco de. **Métodos de planejamento urbano, projetos de landreadjustment e redesenvolvimento urbano**. São Paulo: Paulos's Editora [Paulo's Comunicação e Artes Gráficas Ltda], 2009. 300p.

SOUZA, Joseane de. **A expansão urbana de Belo Horizonte e da Região Metropolitana de Belo Horizonte**: o caso específico do município de Ribeirão das Neves. Belo Horizonte, 2008. 194f. Dissertação (Doutorado em Demografia) – Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Faculdade de Ciências Econômicas, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2008.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas. 8. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2011. 560 p.

TAVARES, Denis Pereira. O tombamento do conjunto urbano de São João Del-Rei: negociação e conflito na construção do patrimônio cultural (1938-1967). **Revista Memória em Rede**, Pelotas, v.4, n.10, Jan./Jun.2014. p.1-17.

TEIXEIRA, Letícia Miguel. **O Habitar Popular nas Paisagens Urbanas Tradicionais**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pesquisa e Pós Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, Brasília, 2010.

UNESCO World Heritage Centre. **Recomendações sobre a Paisagem Histórica Urbana**. Paris: UNESCO, 2011. Disponível em: http://psamlisboa.pt/wpcontent/uploads/2014/03/UNESCO_RECOMENDACAO.pdf. Acesso em: 24 maio, 2022.

VAINER, Carlos. **Mega-eventos, mega-negócios, mega-protestos**. Blog da Boitempo, 2013b. Disponível em: <https://blogdaboitempo.com.br/2013/09/02/mega-eventos-mega-negocios-mega-protestos/>. Acesso em: 29 set. 2021.

VAINER, Carlos. Palestra Proferida no **Seminário Nacional Prevenção e Mediação de Conflitos Fundiários Urbanos**. Salvador, 6 a 8 de agosto de 2007.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, Otília, VAINER, Carlos, MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis, RJ: Vozes, 2013a. p. 75-103.

VAINER, Carlos B. Utopias urbanas e o desafio democrático. **Revista Parananense de Desenvolvimento**, Curitiba, n. 105, jul.- dez. 2003, p. 25-31.

VIÑAS, Salvador Muñoz. **Teoría Contemporánea de la Restauración**. 1 ed. Madrid: Editorial Síntesis, 2003.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso**: Planejamento e Métodos. 2 ed. Porto Alegre: Bookman, 2001.

ZANCHETI, Sílvio Mendes. Conservação integrada e planejamento urbano: uma revisão. **Cadernos de Estudos Sociais**. Recife, v. 19, n.1, jan./jun. 2003, p.107-124.

ZUKIN, Sharon. **Gentrification: Culture And Capital In The Urban Core**. In: Annual Reviews. Sociol. 1987.”

COSTA, Tiago Esteves Gonçalves da. Entrevista I. [maio 2022]. Entrevistadora: Brenda Melo Bernardes. Belo Horizonte, 2022. 1 arquivo .mp3 (57min47seg).

MICHEL, Renato. Entrevista II. [junho 2022]. Entrevistadora: Brenda Melo Bernardes. Belo Horizonte, 2022. 1 arquivo .mp3 (57min47seg).

OLIVEIRA, Paulina Ribeiro. Entrevista III. [junho. 2022]. Entrevistadora: Brenda Melo Bernardes. Belo Horizonte, 2022. 1 arquivo. mp3 (01h44min).

QUEIROGA, Daniel Silva. Entrevista IV. [maio. 2022]. Entrevistadora: Brenda Melo Bernardes. Belo Horizonte, 2022. 2 arquivos.mp3 (36min21seg e 46min02seg).

SANTOS, Filipe Thales dos. Entrevista V. [maio. 2022]. Entrevistadora: Brenda Melo Bernardes. Belo Horizonte, 2022. 2 arquivos.mp3 (08min13seg e 1h14min16seg).

SOUSA, Vilmar Pereira de. Entrevista VI. [jun. 2022]. Entrevistadora: Brenda Melo Bernardes. Belo Horizonte, 2022. 1 arquivo .mp3 (38min58seg).

SOUZA, Françoise Jean de Oliveira Souza. Entrevista VII. [jun. 2022]. Entrevistadora: Brenda Melo Bernardes. Belo Horizonte, 2022. 1 arquivo .mp3 (34min57seg).

VITAL, Antônio José. Entrevista VIII. [jun. 2022]. Entrevistadora: Brenda Melo Bernardes. Belo Horizonte, 2022. 1 arquivo .mp3 (42min17seg).

APÊNDICE A - Roteiro geral de entrevista com representante da Diretoria de Patrimônio de Belo Horizonte

1. Como a Diretoria de Patrimônio avalia a importância cultural dos bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates como representativos da história, cultura e memória de Belo Horizonte?
2. Como o patrimônio imaterial dos Bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates é abarcado nas diretrizes voltadas para a proteção do Conjunto Urbano?
3. Como a participação popular é incorporada na política de proteção patrimonial, tratando, especificamente, do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates?
4. Como a proposta do Conselho Deliberativo do Patrimônio de instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates dialoga com o Plano Urbanístico da Operação Centro-Lagoinha?
5. Existem interesses divergentes entre a Operação Urbana e as diretrizes de proteção patrimonial direcionadas para essa região?

APÊNDICE B - Roteiro geral de entrevista com morador da Região da Lagoinha

1. Em sua visão, quais os projetos/iniciativas culturais tem sido expressivas na Região da Lagoinha?
2. Qual a sua opinião sobre o tombamento de edificações? Se posiciona contra ou à favor em relação à essa iniciativa? Porquê?
3. Tem conhecimento da instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates? Se posiciona contra ou à favor em relação à essa iniciativa? Porquê?
4. Tem conhecimento da Operação Centro-Lagoinha que abrange o Bairro Lagoinha e parte dos bairros Bonfim e Carlos Prates? Tem participado de grupos de discussões sobre a operação? Se posiciona contra ou à favor em relação à essa iniciativa? Porquê?
5. Na sua visão, como tem sido a participação dos moradores nas ações de proteção e de política urbana direcionadas para a Região da Lagoinha?

APÊNDICE C - Roteiro geral de entrevista com representante do corpo técnico da prefeitura envolvido na Operação Centro-Lagoinha

1. Quais as principais mudanças do Plano Urbanístico da OUC ACLO para a Operação Urbana Centro-Lagoinha?

2. Como os moradores dos bairros em questão têm participado na construção das propostas da operação? Consideram o engajamento dos moradores expressivo? Quais as propostas apresentadas pelos moradores que têm sido incorporadas na operação?

3. Quais as estratégias da prefeitura para minimizar impactos negativos nesses bairros relacionados com desapropriações e riscos de gentrificação a partir do plano da Operação Urbana?

4. Como o Plano Urbanístico da Operação Centro-Lagoinha dialoga com a proposta do Conselho Deliberativo do Patrimônio de instituição do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates? Qual a visão da prefeitura sobre a importância patrimonial desses bairros?

5. Existem interesses divergentes entre a Operação Urbana e as políticas patrimoniais direcionadas para essas regiões?

APÊNDICE D - Roteiro geral de entrevista com representante do setor empresarial vinculado à Região da Lagoinha

1. Tem conhecimento da Operação Centro-Lagoinha que abrange o Bairro Lagoinha e parte dos bairros Bonfim e Carlos Prates? Tem participado de grupos de discussões sobre a operação?

2. Na sua visão, como tem sido a participação do setor empresarial nas ações de proteção e de política urbana direcionadas para a Região da Lagoinha?

3. Qual a sua expectativa para a Região da Lagoinha com a proposta da Operação Urbana Consorciada Centro-Lagoinha?

4. Qual a sua visão sobre a Região da Lagoinha em relação às tendências de valorização ou desvalorização no mercado imobiliário? Considera quais os aspectos da região que influenciam nas tendências de valorização ou desvalorização imobiliária?

5. Na sua visão, quais os pontos positivos ou negativos para a Região da Lagoinha que poderia elencar com a proposta da Operação Centro-Lagoinha?

APÊNDICE E - Termo de Consentimento Livre e Esclarecido

Prezado (a) _____.

Convido-o (a) para participar da pesquisa sobre “Os interesses antagônicos de proteção patrimonial e de política urbana vinculados ao Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates”. Trata-se da elaboração de tese para o doutorado que curso no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (NPGAU) da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), sob orientação da Profª Drª Raquel Garcia Gonçalves.

Sua participação é de fundamental importância para a realização deste trabalho e seu consentimento em participar deve considerar as seguintes informações:

1- Sua participação é voluntária e você pode desistir a qualquer momento, caso deseje, sem risco de qualquer natureza;

2- A entrevista pode ser filmada, fotografada e/ou gravada em áudio, com prévia autorização da(o) entrevistada(o);

3- Você não terá nenhum tipo de despesa e não receberá nenhuma gratificação para participação desta pesquisa;

4- Não há qualquer benefício direto pela sua participação, mas o conhecimento da sua opinião a respeito deste tema é muito importante para a discussão que se propõe na pesquisa. Suas respostas serão usadas exclusivamente para os fins desta pesquisa;

5- Fragmentos de suas respostas serão reproduzidos nos trabalhos para publicação e/ou apresentação em reuniões científicas, como acontece com a utilização da metodologia qualitativa.

Declaro, através deste documento, que aceito participar da pesquisa supracitada e autorizo o uso de imagens e das informações fornecidas por mim durante o processo, para fins de estudo e apresentações acadêmicas, sob responsabilidade de Brenda Melo Bernardes. Declaro também que estou ciente de que a participação nesta pesquisa é isenta de qualquer remuneração ou restituição de valores.

Brenda Melo Bernardes
(Doutoranda)

Assinatura do(a) participante