

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS

Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

Guilherme de Abreu Basto Lima Rodrigues

O Caso Izidora: as Ocupações Urbanas e a reprodução do espaço em Belo Horizonte

Belo Horizonte

2016

Guilherme de Abreu Basto Lima Rodrigues

O Caso Izidora: as Ocupações Urbanas e a reprodução do espaço em Belo Horizonte

Dissertação apresentada ao Núcleo de Pós-Graduação em
Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Minas
gerais, como requisito parcial para a obtenção do título de
Mestre em Arquitetura e Urbanismo

Área de Concentração: Arquitetura e Urbanismo

Orientadora: Profa. Dra. Jupira Gomes de Mendonça

Belo Horizonte

Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

2016

Ficha Catalográfica

Basto Lima, Guilherme

O Caso Izidora: as Ocupações Urbanas e a reprodução do espaço em Belo Horizonte. Guilherme basto Lima, 2016

Número de folhas: 118

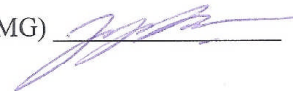
Orientadora: Jupira Gomes de Mendonça

Dissertação de Mestrado – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

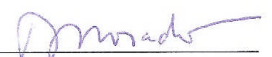
1. Arquitetura e Urbanismo. 2. Ocupações Urbanas. 3. Movimentos Sociais. 4. Economia Política. I. Mendonça, Jupira. II. Universidade Federal de Minas gerais. Escola de Arquitetura. III. O Caso Izidora: as Ocupações Urbanas e a reprodução do espaço em Belo Horizonte. Guilherme basto Lima, 2016

Dissertação defendida junto ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo - NPGAU – da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais, e aprovada em 24 de outubro de 2016 pela Comissão Examinadora:

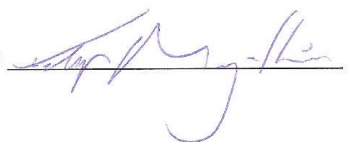
Profa. Dra. Jupira Gomes de Mendonça (Orientadora-EA-UFMG)



Profa. Dra. Denise Morado Nascimento (EA-UFMG)



Prof. Dr. Felipe Nunes Coelho Magalhães (IGC-UFMG)



Aos Camaradas Manoel Ramos de Souza (Bahia) e Ricardo Freitas (Kadu),

eternamente em nossos corações

Agradecimentos

À CAPES, que ao promover o financiamento da Ciência contribui para libertar e engrandecer a nossa brava gente brasileira.

Às Professoras e colegas, com quem tanto aprendi no Mestrado, importantíssimas presenças nesse marcante período da minha formação. Especialmente a minha querida e dedicada orientadora, Jupira Gomes de Mendonça, integralmente disponível, sempre pronta a me esclarecer e encaminhar.

À Tania, minha Mãe, incentivadora e permanente entusiasta desse projeto, sem a qual ele jamais teria passado de uma ideia; à Michelle, grande amiga e amorosa companheira, salvaguarda existencial e estimulante convivência durante anos que pareceram décadas.

Às amigas e camaradagens, leais e sinceras, que se tornaram familiares em certo sentido, e fizeram de Belo Horizonte, mais do que uma nova casa, um referencial de corajosa altivez na construção de nossa Nação. Convivas inesquecíveis, com quem sempre pude contar e não poderia deixar de citar: Joviano, Wagna, Bruno, Luiz, Angela, Felter, Sr. Orlando, Rafael, Larissa, Luara, William, Fernando, Sammer, Pedro, Vitor, Jonathan e Renata, brigadistas cada qual à sua maneira, que inspiram a confecção do futuro como esforço e tarefa primordial.

A quem vier a ler o resultado dessa pesquisa que tem como fundamento básico informar nosso povo em sua inevitável marcha de libertação da pátria brasileira e construção da pátria grande latinoamericana.

A vida triunfa sobre todas as coisas (Lenin)

Resumo

Este trabalho investiga o Caso Izidora, um conflito social de grandes proporções que envolve a disputa por um terreno ocupado por cerca de oito mil famílias, visando a mostrar como opera a sua dinâmica. Começamos situando suas raízes históricas no contexto do desenvolvimento urbano de Belo Horizonte, apresentando o papel desempenhado pelo Estado neste processo; então, levantamos alguns recursos teóricos na tentativa de construir um edifício conceitual para elucidar o conflito. A seguir, sugerimos a hipótese na qual o papel dos movimentos sociais é crucial na reprodução do espaço nessa região. Por fim, tentamos ler o conflito no sentido de apontar algumas tendências e possibilidades para seu desfecho.

Palavras-chave: Caso Izidora; Ocupações Urbanas; Movimentos Sociais; Produção do Espaço;

Abstract

This work investigates the “Izidora Case”, a social conflict of huge proportions that involves a terrain occupied by eight thousand families, in order to show how its dynamics operates. We begin by situating its historical roots in the context of the urban development of Belo Horizonte, presenting the State’s role in this process; then, we introduce some theoretical resources aiming to build a conceptual framework to elucidate this conflict. After that, we bring the hypothesis in which the role of social movements is crucial on the reproduction of space in this region. Finally, we try to read the conflict in a way that signalizes some tendencies and possibilities for its break up.

Keywords: Izidora Case; Urban Land Occupations; Social Movements; Production of Space

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - A interferência das Ocupações da Izidora no processo de reprodução do espaço na Região Norte de Belo Horizonte.....	20
Figura 2 – Belo Horizonte dividida em zonas.....	25
Figura 3 –Ocupações Urbanas da RMBH.....	37
Figura 4 – Mapa da Região da Izidora.....	38
Figura 5 – Quilombo de Mangueiras.....	39
Figura 6 – Sanatório Hugo Werneck.....	42
Figura 7 –Evolução jurídico-legal.....	61
Figura 8 – Graus de Proteção da Operação Urbana do Isidoro.....	65
Figura 9 – ADE da Izidora.....	71

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Distribuição da população belo-horizontina em 1912.....	27
Tabela 2 – Famílias nas Ocupações Urbanas na RMBH (2006-2015)..	36
Tabela 3 – Número de construções por tipo de material nas Ocupações Vitória e Esperança – Outubro/2013.....	44
Tabela 4 – Programa Minha Casa Minha Vida em Belo Horizonte.....	81
Tabela 5 – Variação da médio do preço de aluguéis residenciais em BH.....	86

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – A Outorga Onerosa na Izidora.....	63
--	----

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ADE - Área de Diretrizes Especiais

CPT - Comissão Pastoral da Terra

IAP - Institutos de Aposentadoria e Pensão

MLB - Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas

MPMG - Ministério Público de Minas Gerais

MST - Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra

OUC - Operação Urbana Consorciada

OUI - Operação Urbana do Isidoro

OUS - Operação Urbana Simplificada

PBH - Prefeitura de Belo Horizonte

PIB - Produto Interno Bruto

PMCMV - Programa “Minha Casa, Minha Vida”

PROFAVELA - Programa Municipal de Regularização de Favelas

RMBH - Região Metropolitana de Belo Horizonte

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

SINDUSCOM-MG Sindicato da indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

ZP - Zona de Proteção

ZPAM - Zona de Preservação Ambiental

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	11
1.1. O conceito de espaço.....	12
1.2. A interferência das Ocupações da Izidora na reprodução do espaço	17
2. UMA BREVE HISTÓRIA DO ESPAÇO BELO-HORIZONTINO: DO CURRAL DEL REY ÀS OCUPAÇÕES DA IZIDORA.....	23
2.1. Belo Horizonte e seus primórdios.....	20
2.2. O processo de produção do espaço belo-horizontino.....	27
2.3. O fenômeno das Ocupações Urbanas no período recente.....	34
2.3.1. Do Sanatório Werneck às Ocupações da Izidora.....	38
3. O SENTIDO DAS OCUPAÇÕES DA IZIDORA NA DINÂMICA IMOBILIÁRIA BELO- HORIZONTINA.....	46
3.1. Uma introdução teórica.....	46
3.1.1. As frações do capital.....	47
3.1.2. Renda da Terra e valorização do espaço.....	49
3.1.2.1. A Teoria da Renda da Terra na contemporaneidade.....	52
3.1.3. Especulação e formação do mercado imobiliário.....	54
3.1.4. As mudanças na produção imobiliária brasileira.....	56
3.2. Os aspectos jurídico-legais das Ocupações da Izidora.....	59
3.2.1. A legislação que versa sobre a Izidora.....	62
3.2.1.1 A diferenciação entre Operação Urbana Simplificada (OUS) e Operação Urbana Consorciada (OUC).....	67
3.3. As Conferências Municipais de Política Urbana.....	70
4. O AVANÇO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E A NEGOCIAÇÃO NO CASO IZIDORA....	74
4.1. A produção financeirizada do espaço no Brasil.....	76
4.2. Financeirização, mercado imobiliário e PMCMV em Belo Horizonte.....	80
4.3. O PMCMV como solução negociada para o caso Izidora.....	82
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	89
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	92
ANEXO A – LISTA DE ENTREVISTADOS.....	100
ANEXO B – LEI 0082, DE 24 DE OUTUBRO DE 1914	101
ANEXO C – CONTRATO DO EMPREENDIMENTO GRANJA WERNECK.....	102

1. INTRODUÇÃO

As cidades resguardam na sua descontinuidade uma totalidade que molda e despedaça suas formas e funções, ambas concatenadas em um sentido maior, aparentemente caótico, mas cujos processos que lhe direcionam podem ser desvelados. Esse desvelamento demanda investigações multi e transdisciplinares, pois, afinal, falar das cidades é falar da Arquitetura e do Urbanismo; é falar da Geografia e da Filosofia, é falar da Economia Política; sobretudo, é interpretar essa potente e inacabável obra humana, reunião de sua milenar produção material e imaterial, ora em sintonia, ora não, com o “meio ecológico” (SANTOS, 1985); enfim, é tornar inteligível o transcurso da existência de nossa espécie em seus heterogêneos *habitats*.

Para desvendar seus mistérios em meio à multiplicidade de fenômenos que as cidades condensam é preciso transformar seus processos constituintes em categorias analíticas. Os indivíduos, agentes desses processos, constroem as cidades sob a égide de relações sociais que produzem e reproduzem o espaço (LEFEBVRE, 1974); fazemos, pois, as cidades, com os instrumentos que herdamos e dos quais dispomos, mas não sob as condições que escolhemos. Essas relações humanas produzem a cidade enquanto ela mesma torna-se um “meio de produção.”

Sendo também História, a construção de cidades muitas vezes responde às necessidades da guerra, conferindo-lhes o formato de fortalezas ou quartéis. Readaptando suas feições, elas apontam e refletem novas formas de organização e reprodução da vida social, podendo se tornar fábricas ou centros industriais, zonas administrativas e financeiras, grandes minas de extrativismo ou mesmo imensos depósitos de lixo.

A metodologia de investigação científica que nos direciona está baseada no materialismo histórico-dialético, e tem dentre seus pressupostos fundamentais (1) a existência de uma realidade social em constante transformação (2) a possibilidade de acessá-la e (3) a unidade entre teoria e prática.

O método é a síntese do possível. É apenas através dele que se pode escapar do falso dilema teoria *versus* prática. Afinal, se, de um lado, não há prática sem teoria; e, do outro, a teoria que não se debruça sobre determinada prática não vai acessar a

realidade, faz-se necessária à operação metodológica de criticar teoricamente a prática e praticar criticamente a teoria.

Em constante e permanente movimento, o real se camufla sob as mais variadas aparências, processo que confere dificuldade a quem assume a tarefa de acessá-lo. Por isso, uma disciplina ou um campo científico isolado pode, no máximo, oferecer respostas parciais aos problemas que a realidade coloca; respostas essas incompletas pois não penetram na essência da questão, inteligível somente quando abarcada em sua totalidade.

Compreendemos pois a metodologia como a mediação entre a teoria e prática. Ela deve fornecer os mecanismos de investigação e aprimorar os critérios de acesso à realidade; deve também auxiliar cientificamente no sentido de desfazer as ilusões de que é possível um conhecimento totalmente imparcial, como se o desenvolvimento da técnica investigativa pudesse estar alheio à política, no sentido mais amplo da palavra.

1.1. O conceito de espaço

A história das cidades, no período de formação da civilização capitalista (WALLERSTEIN, 1984) está diretamente vinculada aos processos de produção e reprodução ampliada do capital. Ao deixar de cumprir determinada função, uma cidade específica pode passar a cumprir outro papel, ou mesmo torna-se ruína. Quanto maior o nível de integração do espaço no circuito de valorização do capital, mais rápidos são esses processos. A inteligibilidade das cidades está, pois, condicionada à articulação teórica de dois conceitos-chave: *capital*, e o *espaço*.

No campo das ciências que se dedicam à problemática espacial levando em consideração suas implicações sociais – e principalmente dentre aquelas em que a reflexão sobre o espaço adquire significativa centralidade ¹ – observa-se uma multiplicidade de significados atribuídos ao conceito de espaço. Menos interessada em chegar à palavra final sobre o espaço em abstrato, parte da literatura fundamentada na crítica da economia política e que tem como metodologia investigativa o materialismo histórico-dialético coloca a reflexão noutros termos, elaborando uma leitura do espaço a partir de sua produção.

¹ Aqui, faz-se referência, principalmente, ao Urbanismo e à Geografia.

Pensar a produção do espaço implica explorar as tendências que direcionam sua dinâmica reprodutiva. A cidade expressa a forma organizativa do espaço produzido em determinado território; essa produção se dá através da integração mundializada do capital – e por isso devemos entendê-la também a partir das articulações entre as escalas do global, do nacional e do local. Dessa maneira conseguimos pensar a dinâmica espacial de modo totalizante.

Estes processos de produção espacial transcorrem sob a direção de forças contraditórias, ativadas por interesses distintos que colocam a sociedade de um lado e o capital do outro (CARLOS, 1992). O palco privilegiado desse embate é a cidade; sua imagem aparente e a essência que esconde estão intimamente vinculadas a esse processo.

Habitando o cenário das disputas entre diversas classes possuidoras de interesses econômicos divergentes, os cidadãos produzem o espaço ao mesmo tempo em que têm as condições materiais da reprodução de sua existência definidas em meio e com base nele. (CARLOS, 1992). Dada a necessidade de eleger um marco teórico para pensar o fenômeno espacial, serão privilegiadas as elaborações de Harvey (1973, 2013), Topalov (1978, 1984) Moraes e Costa (1984) Carlos (1992; 1994) e Santos (1985 e 1986).

Tratar o espaço com ambições metodológicas: eis a árdua - e de certa forma pioneira, tratando-se de um pensador brasileiro do campo das ciências humanas - tarefa que Santos (1985) se impõe. Seu trabalho é feito a partir da demarcação de um campo teórico, onde as costumeiras confusões conceituais relacionadas às categorias espaço, paisagem e território são esclarecidas. Operando essa categorização mais específica, Santos promove uma clara distinção entre os significados dos referidos conceitos.

Destarte, uma série de perguntas emerge como guia para o percurso do pensamento: “(...) o que caracteriza, particularmente, a abordagem da sociedade através da categoria espaço? Como (...) encontrar o espacial? O que caracteriza a análise do espaço?” (SANTOS, 1986. p.11)

O espaço passa a ser considerado então como uma *instância da sociedade* que contém e é contida pelas demais instâncias. A sociedade não se realizaria sem as formas; eis a razão de tudo estar contido no espaço. Ao ser alçado ao posto de *elemento* que preside o movimento dialético entre forma e conteúdo, o espaço adquire centralidade ímpar como mecanismo explicativo da realidade. (SANTOS, 1978)

Em Santos (1986), encontramos duas maneiras distintas de tratar o conceito de espaço. Ambas - com a maior cautela metodológica possível, pois o espaço, como qualquer outro aspecto partícipe da realidade, deve ser entendido a partir das articulações de seus recortes, operação que atende apenas à necessidade de organizar e sistematizar a complexidade do raciocínio – subdividem o espaço: seja listando seus cinco elementos constitutivos (quais sejam: homens, firmas, instituições, meio-ecológico e infraestruturas), ou adotando o enfoque de interpretar o espaço partindo de sua produção.

Essas duas distintas maneiras de executar a subdivisão do espaço se apresentam em diferentes momentos da obra de Santos (1985,1986). Se, por um lado, em *Espaço e Método* (1985), são sublinhados os elementos constitutivos do espaço, em *Por uma Geografia Nova* (1986), a ênfase na produção do espaço se encontra mais acentuada. Eis uma assertiva que interessa particularmente a esse raciocínio:

Todas as tentativas de explicar o espaço subtraíram praticamente o problema chave de sua produção, a grande exceção vindo de H. Lefebvre(...) O paralelismo entre (...) a criação dos meios de produção, o processo produtivo subsequente e, de outro lado, a produção e transformação do espaço impõem que o método seja aplicado prioritariamente à geografia (SANTOS, 1986, p. 161).

Lefebvre faz mais do que lançar um olhar inovador sobre os problemas urbanos; ele submete toda a construção de seu corpo teórico ao imperativo da prática. Por isso, critica o que chama de *ciências fragmentárias* e suas hipóteses, sempre fazendo questão de referenciar a produção do conhecimento na perspectiva da totalidade.

Nesse processo, invariavelmente, surgem grandes dificuldades metodológicas, pois o percurso da cientificidade do urbano demanda novas formas de pesquisa. No plano que vamos tratar, qual seja, a reprodução do espaço no contexto da disputa pela terra, a explosão desmesurada da cidade redefine a extensão do que é o urbano (LEFEBVRE, 1974). Eis a nova dinâmica espacial do território que vamos analisar: recentemente ‘colonizado’ pois apossado via Ocupação Urbana², a terra vira alvo da

² Quando posta em maiúsculas, a expressão Ocupação Urbana faz referência a um movimento de massas populares, “organizado” ou “espontâneo”, de se apossar de terras e muitas vezes descumpridoras da função social da propriedade.

disputa entre os institutos que visam viabilizar e garantir a renda da terra, de um lado, e o povo, até então, sem teto, do outro.

Estão postas as ferramentas analítico-conceituais (as articulações entre a crítica da Economia Política Internacional e a teoria da Produção do Espaço) e o método (de abstrair a realidade, implodi-la operando uma subdivisão, para depois recompor a totalidade desse real); tomando os fatos investigados, serão apresentadas as hipóteses que se desdobram a partir da questão central deste trabalho: *como as Ocupações da Izidora³ interferem na dinâmica da reprodução do espaço em seus arredores?*

As Ocupações da Izidora são um conjunto de assentamentos urbanos iniciados em Junho de 2013, na área situada a norte do município de Belo Horizonte, e que agregam algumas características particulares: trata-se de uma forma semi-espontânea de produção do espaço, alheia, no primeiro momento, à direção tanto do Estado, quanto do Movimento Popular organizado. Apenas em um segundo momento, as Brigadas Populares, o Movimento de Luta em Vilas Bairros e Favelas (MLB) e a Comissão Pastoral da Terra (CPT) começaram a atuar no local.

Outra característica é a construção de uma ampla rede de apoio, influente sobre diversos setores sociais, que se somaram à resistência e impediram um despejo que, em vários momentos, esteve em vias de acontecer. Conforme narra Bizzotto (2015), a criação da rede *#resisteIzidora* potencializou e canalizou diversos fluxos de solidariedade que formaram um verdadeiro escudo humano - literalmente em alguns momentos – capaz de impor grande custo político ao despejo e forçar o Estado a recuar e voltar a negociar a viabilidade de permanência dos e das ocupantes. Aqui, observamos claramente um novo fazer espacial viabilizado na medida em que múltiplos apoios são conquistados.

Temos ainda as negociações em curso com os Poderes Constituídos. Nelas, é exercida grande pressão para o despejo, que abriria terreno para o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) no local. Fato esse que ilustra como, em última instância, é

³ O nome é uma menção à Izidora da Costa. O Ribeirão da Izidora, principal afluente da Bacia da Onça, ganha esse nome em sua homenagem. (Borsagli, 2016). Nota-se que os poderes constituídos relutam em usar essa nomenclatura, referindo-se à região sempre como o Isidoro; no entanto, a força do movimento feminista vem conseguindo, também através do recurso lingüístico, reafirmar o protagonismo do gênero no que diz respeito à luta pela terra na região. Portanto, neste trabalho, vamos utilizar a nomenclatura defendida pelos Movimentos Populares.

o *nó da terra*⁴ que ativa a contradição entre o autoprovimento de moradias e o PMCMV. É fundamental compreender a questão fundiária a partir desse nó.

Com a expressão *nó da terra* fazemos referência ao fato de que a contradição central entre capital e trabalho se expressa territorialmente e constitui o centro do debate das disputas fundiárias. Cabe ressaltar aqui que o problema da terra, especialmente nas grandes cidades não é a sua falta, como muitas vezes é colocado pelos ocupantes de cargos públicos; mas o conjunto de relações que articulam o movimento de valorização do capital e ativam engenhosas estratégias de lucratividade através de discurso da escassez fundiária urbana.

O Caso Izidora constitui um claro exemplo de movimento espacial que nasce e cresce em meio ao embate entre frações do mundo do capital e do trabalho e tem como eixo de mediação previamente enviesada o Estado. Nossas hipóteses dizem respeito à maneira como os movimentos de capital – e sua recente adequação aos novos esquemas financeiro-rentistas do mercado brasileiro – em direção à valorização imobiliária na região da Izidora esbarram no bloqueio que as Ocupações Urbanas impõem à extração da renda fundiária.

Surge, pois nossa primeira hipótese: o Empreendimento Granja Werneck, sob a responsabilidade da incorporadora Direcional e articulado no plano do Programa “Minha Casa, Minha Vida” consiste em um arranjo que visa a promover um despejo negociado que viabilize a introdução das terras ocupadas na Izidora no circuito de valorização do capital através da renda fundiária. Ao longo do trabalho é verificada a validade dessa hipótese.

A segunda hipótese se insere no âmbito da fabricação da legalidade jurídica, e coloca as Ocupações Urbanas realizadas em 2013 na Izidora como o evento responsável pela elaboração da Lei Nº 10.705/2014, na qual é aberto espaço legal para investimentos empresariais residenciais de grande porte na área. Essa lei foi em um primeiro momento pensada como o Projeto de Lei Nº 859, entregue à Câmara de Vereadores pelo Prefeito de Belo Horizonte em Outubro de 2013, poucos meses depois do território ser ocupado.

1.2. A interferência das Ocupações da Izidora na reprodução do espaço

A produção do espaço urbano transcorre como um processo conflituoso, envolvendo forças sociais possuidoras de interesses antagônicos e inconciliáveis. Esse fato confere ao espaço um caráter eminentemente político, pois ele reflete as relações de produção que conformam o corpo social.

Surgem duas importantes questões que conformam o fio condutor desse trabalho, quais sejam, (i) como as Ocupações influenciam na reprodução do espaço e (ii) quem são os agentes envolvidos no Caso Izidora?

Na evolução espacial de Belo Horizonte, a chamada região do Isidoro (que denominamos aqui Izidora) era considerada a última reserva verde da cidade – e por isso também consiste em uma fronteira imobiliária. A partir dos anos 2010, um grande montante⁵ em investimentos e obras de infraestrutura, principalmente no plano das articulações entre o Governo do Estado e seus investidores-parceiros, vem sendo realizado nas proximidades da área, com destaque para as construções da Cidade Administrativa e da Linha Verde e a transformação do Aeroporto de Confins em um terminal industrial⁶.

As transformações nas proximidades da região da Izidora são acompanhadas de pressões do mercado imobiliário formal, através de agentes que compram parcelas de terrenos na região ao mesmo tempo em que atuam para diminuir as restrições legais à produção de imóveis, por um lado; e de ocupações irregulares, forma tradicional da

⁵ Em 2012, o então Governador Antonio Anastasia, anunciou o investimento de 572 milhões em obras na região (in: <http://desenvolvimento.mg.gov.br/pt/transparencia/story/1036-governador-anastasia-anuncia-investimentos-de-r-572-milhoes-em-mobilidade-viaria-no-vetor-norte-para-a-copa-2014>)

⁶ O conceito mais bem acabado para definir esse e alguns outros é o de “Aeroporto Indústria”. França (2014), em tese de Doutorado (IGC/UFMG) sobre o tema, o definiu da seguinte forma: “ A função do aeroporto indústria (AI) se caracteriza por ser uma área dentro do sítio aeroportuário sob regime especial de entreposto aduaneiro industrial autorizado pela Receita Federal, onde é possível que empresas de setores industriais não poluentes e intensivos em tecnologia e conhecimento como aeroespacial, equipamentos microeletrônicos, tecnologia da informação e biotecnologia, se instalem para produzir itens com alto valor agregado e que dependem da agilidade proporcionada pelo modal aéreo. As empresas instaladas no AI podem produzir com total suspensão tributária no nível federal, estadual e municipal, para importação e exportação. As empresas cadastradas na Receita Federal poderão também utilizar o recinto alfandegário para armazenar máquinas ou equipamentos mecânicos, eletromecânicos, eletrônicos ou de informática, provisões de bordo de aeronaves utilizadas no transporte comercial internacional, partes, peças, materiais de reposição, manutenção e reparo de aeronaves, equipamentos e instrumentos de uso aeronáutico.” (FRANÇA, 2014. p. 265)

expansão populacional de bairros pobres que circundam o local, como Ribeiro de Abreu, Zilah spózito, Capitão Eduardo, Lajedo e Tupi-Mirante, por outro lado.

Trata-se de uma imensa área, de aproximadamente mil hectares (10.000.000 m² - 10 milhões de metros quadrados), próxima a importantes vias de Belo Horizonte, como as Avenidas Dom Pedro I e Cristiano Machado, além de rodovias como a MG-010.

A ideia de que as Ocupações Urbanas, com sua monumental aparência e suas inevitáveis contradições, influenciam na produção do espaço em Belo Horizonte é a base do argumento central que desenvolvemos ao longo desse trabalho. Dessa argumentação desdobram-se duas hipóteses, como anteriormente apresentado.

A primeira se coloca no plano do campo jurídico-legal, ressaltando o conjunto de alterações na legislação que versa sobre a região da Izidora, mostrando como o advento das Ocupações em 2013 exerceu profundo impacto no ordenamento legal dirigido a aquele território. Esse processo se desenrola da forma a seguir sucintamente descrita.

No ano de 2000 havia sido aprovada a Lei nº 8.137, que institui a *Operação Urbana do Isidoro*, já sinalizando, em sintonia com os investimentos anunciados para os arredores, mecanismos de intervenção e estruturação urbanística para a região. Mas a intervenção na área não se consolidou, e apenas em 2010, com a Lei Nº 9.959, volta-se a legislar sobre o local.

É interessante mostrar como, imediatamente após as Ocupações da Izidora, o Prefeito de Belo Horizonte, Marcio Lacerda, encaminha o Projeto de Lei 859, cujo conteúdo inclui a Mensagem Nº 48. Nela são feitas menções explícitas a essas Ocupações Urbanas:

A proposta consiste em viabilizar um plano de urbanificação (*sic*) ordenado e sustentável na região (...) inibindo, dessa forma, processo de degradação ambiental deflagrados, principalmente, por processos irregulares e descontrolados de ocupação urbana (PROJETO DE LEI 859/2013, de autoria do Poder Executivo Municipal de Belo Horizonte) .

Esse PL vai embasar a redação da Lei nº 10.705/2014. É a partir dessa Lei, especificamente, que levantamos a hipótese de que Ocupações da Izidora influenciam no processo de reprodução do espaço da região. Tentamos investigar de que maneira se dá esse processo, e quem são os agentes que o ativam.

A segunda hipótese se desenvolve sobre uma base argumentativa distinta, enfatizando processos econômicos - destacando suas implicações financeiras - que

promoveram grande alteração nos mecanismos de financiamento habitacional brasileiro, redimensionando as relações entre a questões fundiária e habitacional.

A partir do final da década de 1980, acompanhando a tendência mundial do neoliberalismo, são desenvolvidos novos formatos de negócios no campo da construção civil brasileira. Acentuando-se na década de 1990, o mote desse processo é a reconfiguração do sistema habitacional nacional, promovendo a inserção do capital financeiro nesse ramo e destituindo o Estado como eixo central da articulação da cadeia de produção imobiliária.

Temos nesse desenvolvimento do campo imobiliário brasileiro o embrião do Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV), onde o capital incorporador já figura como o articulador-mór da produção de casas e apartamentos. Em Belo Horizonte, a contradição que esse programa representa vai ser alçada às últimas consequências.

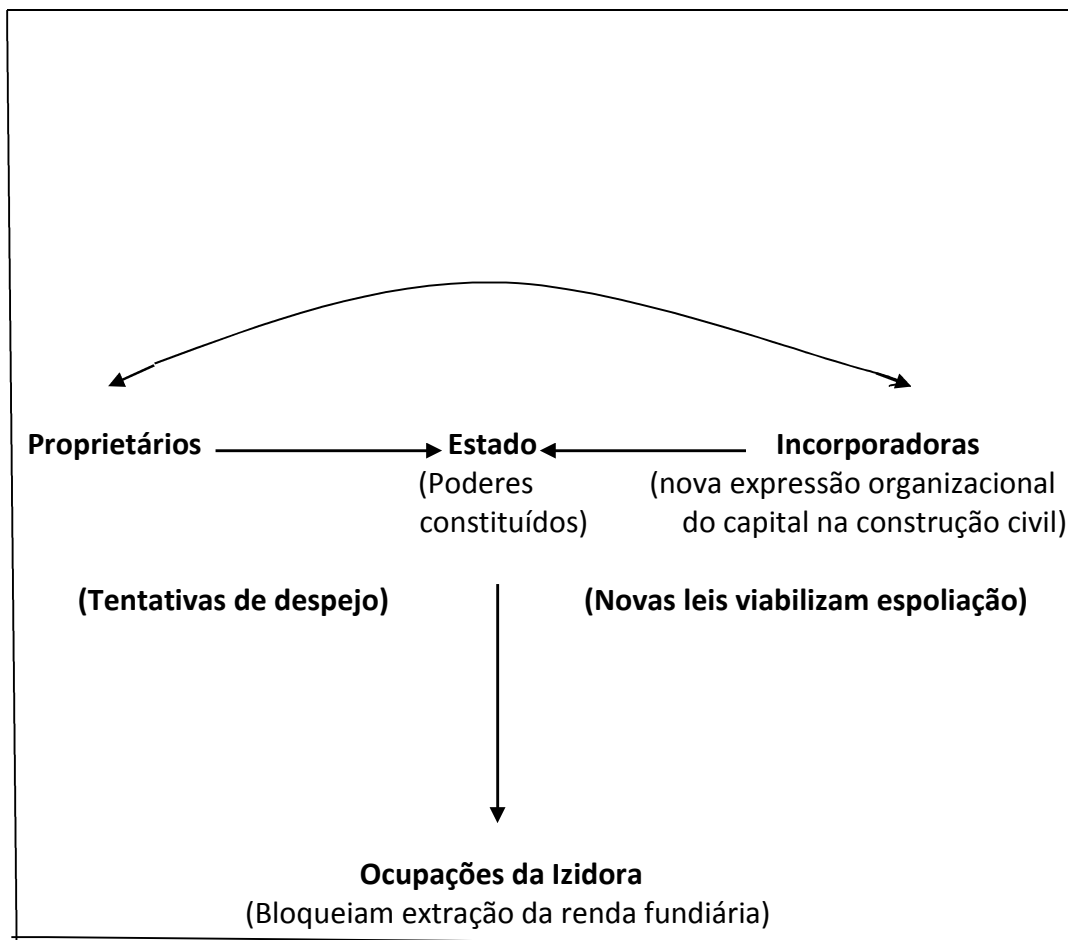
Chegamos, pois, à nossa segunda hipótese: será pouco provável escapar da solução proposta pelo Governo de Minas Gerais ao conflito fundiário que conforma o Caso Izidora, sendo ela o despejo negociado das Ocupações, para que o terreno seja liberado e seja permitida a construção de 10.000 apartamentos no plano do PMCMV.

Trata-se de um processo já bastante avançado e que conta com a aproximação entre os agentes que se reivindicam proprietários do terreno (a família Werneck) e a empresa incorporadora (Direcional S.A) e se expressa na assinatura de um contrato⁷. Em seu conteúdo, está previsto o Empreendimento Granja Werneck, que, inscrito no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, envolve a Caixa Econômica Federal, operadora e fiadora do processo.

Como podemos observar logo abaixo no diagrama da **Figura 1**, o padrão de relacionamento que se verifica entre os atores centrais no processo de produção do espaço no território na região da Izidora é marcado por uma proximidade dos proprietários e das Empresas Incorporadoras com o Estado. A pressão é exercida para que, através de uma ordem judicial de despejo, a materialização da propriedade – a posse – seja consolidada.

⁷ Este Contrato, assinado em 27 de Dezembro de 2013, está disponível no Anexo B.

Figura 1 – A interferência das Ocupações da Izidora no processo de reprodução do espaço na Região Norte de Belo Horizonte



Fonte: elaboração própria

Esse quadro responde a questão das forças sociais que definem o conflito no Caso Izidora. Basicamente, temos forças sociais contraditórias que expressam a disputa pela terra. A secular e poderosa família Werneck reivindica a propriedade do terreno; no transcurso da consolidação da nova dinâmica imobiliária brasileira, os Werneck se associam (conforme um funcionário da Prefeitura de Belo Horizonte em entrevista) a Direcional SA, empresa incorporadora. Essa aliança é celebrada pelo Estado: no plano de suas funções do chamado Poder Executivo, com o alinhamento dos entes municipais-estaduais-federal em um bloco político; nas sentenças de reintegração de posse prontamente ordenadas pelo chamado Poder Judiciário; e nas leis que o Legislativo

fabrica para resguardar a validade jurídica da propriedade e o imperativo do lucro sobre a vida digna dos ocupantes.

No outro campo, temos os moradores, os ocupantes, que em um segundo momento recebem o auxílio das organizações Brigadas Populares (BP's), Movimento de Lutas nos bairros, vilas e favelas (MLB) e Comissão Pastoral da Terra (CPT). O movimento logra organizar uma rede de apoio, fundamental para a resistência, constituída pelos setores progressistas, pessoas de boa vontade e amigos das causas justas da sociedade civil mineira.

É a partir desse registro que se constroem as ofensivas do consórcio Estado-Capital imobiliário/incorporador contra os territórios ocupados. Empregam-se formas jurídicas como a Operação Urbana Consorciada, onde verbas públicas rendem lucros privados, para que a terra seja libertada dos ocupantes e garanta o acesso do rentismo. É o modelo onde o solo pátrio serve como ativo financeiro, verdadeira reserva para o movimento de valorização de valor do capital.

A estrutura do trabalho

Este trabalho se divide em cinco capítulos. Neste primeiro e introdutório capítulo, buscamos apresentar nosso problema, intercalando sua historicidade com a sua inserção na perspectiva transdisciplinar. **No Capítulo 2**, fazemos um breve histórico da formação territorial de Belo Horizonte no plano geral, enfatizando as particularidades da região da Izidora, com destaque para o percurso das transferências patrimoniais que conformaram a propriedade privada sobre a terra na região.

No **Capítulo 3**, introduzimos o debate sobre alguns conceitos do campo da economia política, como capital, renda da terra e formação de mercado para, em seguida, abordar como transcorrem os marcos jurídico-legais que se propõem a organizar e regular a produção do espaço na região da Izidora. Levantamos e submetemos à análise a hipótese de que a ocorrência, em 2013, das Ocupações Urbanas foi o evento responsável pela elaboração da Lei Nº 10.705/2014, originalmente encaminhada enquanto o Projeto de Lei Nº 859, entregue à Câmara de Vereadores pelo Prefeito de Belo Horizonte em Outubro de 2013 – logo após o advento das Ocupações.

O **Capítulo 4** insere no plano das reflexões sobre a reprodução do espaço a discussão em relação a nova dinâmica imobiliária. Aqui, sugerimos como provável desfecho do Caso Izidora um despejo negociado, onde o Programa Minha Casa, Minha Vida, que entendemos ser uma das expressões mais bem acabadas dessa dinâmica, é utilizado como elemento de mediação do conflito e mobilizado para desatar o nó da terra de forma prejudicial ao povo que nela depositou seus melhores esforços e mais sinceras esperanças.

Nas considerações finais (**Capítulo 5**) fazemos uma avaliação geral do processo da escrita do trabalho, seus encorajadores desafios, suas diversas particularidades, e, principalmente, das dificuldades, com ênfase na tentativa de resgatar criticamente as hipóteses levantadas.

2. UMA BREVE HISTÓRIA DO ESPAÇO BELO-HORIZONTINO: DO CURRAL DEL REY ÀS OCUPAÇÕES DA IZIDORA

As Ocupações Urbanas da cidade de Belo Horizonte têm sido alvo frequente do interesse acadêmico. Dentre os trabalhos mais recentes, alguns têm colocado a luta pelo direito à cidade em Belo Horizonte numa perspectiva temporal mais ampla, que vai do Programa de Regularização de Favelas (PROFAVELA) à Ocupação do Izidora (FREITAS, 2015); outros buscaram investigar as iniciativas de produção e autogestão nos terrenos ocupados (VALLE, 2015); ainda há aqueles que colocam a ocupação conectada no plano das lutas globais (MAYER, 2015) e os que mapeiam a rede construída em torno da resistência e criticam o planejamento urbano convencional (BIZZOTO, 2015).

Não poderia ser diferente: hoje elas representam a conquista de mais de 25 mil casas (FREITAS, 2015) na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), um total de unidades habitacionais muito superior ao construído por parte do Programa Minha Casa, Minha Vida para famílias com renda de até três salários mínimos.⁸

As ocupações informais de terras urbanas não constituem um fato inteiramente novo no cenário nacional, e a história da cidade de Belo Horizonte segue a regra dos processos de ocupação do território nas grandes cidades brasileiras, onde os trabalhadores diretamente responsáveis pela sua construção são relegados a habitações irregulares, localizadas majoritariamente nas suas periferias. Começemos por um breve resgate da história de Belo Horizonte.

⁸ Até o final de 2013, foi contabilizada a entrega de 2.685 unidades habitacionais para a faixa de renda de até R\$1.600 no âmbito do PMCMV na RMBH (AMORE; SHIMBO; RUFINO, 2015) Os números apresentados pelos movimentos populares de moradia totalizam hoje 7.055 unidades (BITTENCOURT, 2016).

2.1 Belo Horizonte e seus primórdios

O desenho da nova sede do governo mineiro, datado do final do século XIX, pressupunha uma forma de ordenamento altamente racionalizada que visava a apagar quaisquer traços de desordem territorial. Belo Horizonte tem no próprio ato fundacional as marcas da tradicional história de segregação socioespacial que definem a produção das grandes cidades brasileiras. Os antigos habitantes do Arraial do Curral Del Rey – território onde a cidade se instalaria – deveriam ter suas residências demolidas e suas marcas apagadas, conforme consta no projeto do engenheiro responsável pela construção da nova capital mineira.

Conforme coloca Canetti:

O planejamento de Aarão Reis objetivava a síntese entre a Paris de Haussmann e a Washington de L'Enfant, ambas cidades em que o planejamento propôs mudar a essência do espaço por meio de uma brutal ruptura com o passado para a construção de um novo futuro. Com a nova capital do estado de Minas Gerais buscava-se, por um lado, inaugurar o rompimento com o passado colonial representado por Ouro Preto e, por outro, celebrar a modernidade que finalmente alcançava a nação brasileira. (CANETTI, 2015. P. 117)

Aarão Reis, o engenheiro responsável pelo planejamento da cidade a subdividiu em três zonas, que exerceriam funções distintas: a urbana, destinada ao funcionalismo público e as edificações que abrigam as burocracias governamentais, ficou circunscrita fisicamente ao que atualmente é a Avenida do Contorno; a suburbana, destinada a sítios e chácaras e a rural com suas colônias agrícolas (SANTIAGO, 2007).

Aos operários que construíram a nova cidade restou a segregação. Sendo pensada como a nova sede administrativa do Estado de Minas Gerais, a nascente capital não continha em seu projeto unidades habitacionais voltadas para contingentes populacionais que não os funcionários responsáveis pelos negócios dos poderes constituídos⁹ (SANTIAGO, 2007).

Não abarcando as contradições objetivas da realidade espacial local e desconsiderando os setores populares, o projeto da cidade foi concebido, segundo

⁹ Utilizamos a expressão *poderes constituídos* como um contraponto a *poder público*: na maneira como se organiza e opera sob as articulações que conformam o Estado, os instrumentos de poder que promovem a apropriação privada e exclusivista da riqueza socialmente produzida não podem ser chamados de público.

Costa e Arguelles (2008), de forma segregadora: “O fato da elaboração do projeto da cidade não ter considerado a existência e dinâmica das camadas populares (...) foi condição para a referida segregação socioespacial que marcou o plano da nova cidade mineira” (COSTA; ARGULHES, 2008, p. 133).

Em relação aos ocupantes do território onde se instalaria a nova capital os poderes constituídos foram implacáveis. Sobre esses antigos habitantes do Arraial do Curral d’El Rey, Santiago (2007) é taxativa: “suas residências deveriam ser demolidas. Todas as marcas deixadas pelos antigos moradores tinham de ser apagadas” (p.56).

Figura 2
Belo Horizonte dividida em zonas



Fonte: Prefeitura Municipal de Belo Horizonte – Adaptado por: Tonucci, 2009, *apud* Canetti, 2015

Uma produção do espaço de recorte elitista é, portanto, a base sobre a qual a cidade de Belo Horizonte foi planejada e construída. O Estado comprou 428 propriedades, pagando por elas um valor insuficiente para futura aquisição de um lote no caso dos antigos moradores que optassem por continuar na cidade. Com essas ações, os poderes constituídos expulsam os pobres - tanto os antigos habitantes do Curral d’El

Rey, quanto os operários responsáveis pela construção da nova sede político-administrativa mineira (SANTIAGO, 2007).

Enquanto elemento central desse tipo de produção do espaço, figura o caráter especulativo, marca fundante da cidade:

A ocupação de Belo Horizonte foi marcada pela especulação e por negociações irregulares de lotes efetuadas pela Comissão Construtora a partir do momento em que esse órgão passou a representar, sem muitos conflitos, os interesses do governo estadual.” (COSTA; ARGUELHES, 2008, p. 126)

No entanto, naquela época, tal como hoje, o Estado não tinha condições de se fazer onipresente, e logo parte do povo construiu, de forma improvisada, sua moradia. Belo Horizonte nem tinha sido oficialmente inaugurada quando, em 1985, surgem dois aglomerados de cafuas: o Córrego do Leitão, localizado no Barro Preto e o Alto da Estação, em Santa Tereza (SANTIAGO, 2007).

A Prefeitura responde em 1900 com a remoção do Córrego do Leitão e a realocação dos moradores no bairro Santa Efigênia. Alguns movimentos sociais também são fundados nessa época, ganhando contornos de agremiações associativas de bairro, como a União dos Moradores de Santa Efigênia (datada de 1902), iniciativa que se repete nos bairros Lagoinha, Floresta e Calafate. (Santiago, 2007).

O poder associativo do povo novamente frustra os planos do governo do Estado – responsável pelo planejamento e construção da nova capital – que é obrigado a reconhecer as populações de baixa renda como legítimos habitantes da cidade. Formas distintas de loteamento são implantadas – seja por iniciativa estatal (Na Lagoinha a Vila Proletária teve seus lotes vendidos pela PBH) ou de particulares (no Calafate foi construída a primeira Vila Operária, em 1913). Não é mera coincidência que esses lugares reunissem os movimentos populares mais fortes e ativos da época (SANTIAGO, 2007).

A cidade projetada para ser o símbolo do regime republicano nascente (MOURA, 1993) vai ser marcada historicamente pelo signo da industrialização que lhe é negada¹⁰

¹⁰ As crises econômicas e a falta de articulação entre governos retardaram a industrialização belohorizontina. “O Estado preparou sua capital para a industrialização, mas ela não veio [na hora esperada e] com a força imaginada” (MONTE-MÓR, 1993. p.18).

e tendo que conviver na contramão do planejado, assumindo um processo de expansão e adensamento da periferia para o centro (MONTE-MÓR,1993).

Na década de 1910, a nova capital observa o fenômeno de sua expansão para além do território planejado por Aarão Reis (SANTIAGO, 2007).

Tabela 1 Distribuição da população belo-horizontina em 1912

LOCALIZAÇÃO	POPULAÇÃO	%
Urbana	12.033	32
Suburbana	14.842	38
Rural	11.947	30
TOTAL	38.822	100

Fonte: Recenseamento de 1912. MINAS GERAIS, Belo Horizonte, 27 jul. 1912, p.2. *in* Passos, 2009

Em 1912, quando a cidade comemorava seus 15 anos, observa-se, segundo dados de Costa (1994), que 68% da população de Belo Horizonte viviam em espaços exteriores à Avenida do Contorno. Essas diferenças são esclarecidas por Liberato (2007), que demonstra existir uma série de exigências urbanísticas que deveriam ser cumpridas para se poder residir na zona central da cidade. Dessa maneira, ocorreu um processo de expulsão para fora dos limites, com grande parte da população concentrando-se fora do perímetro (CANETTIERI, 2015. P.124).

Nessa mesma década, verifica-se a criação de institutos jurídicos e mecanismo legais que formalizam a articulação do poder estatal com a iniciativa privada. A atividade de produção espacial é parcialmente *terceirizada* pela Prefeitura de Belo Horizonte para companhias imobiliárias, que experimentam um *boom* nos referidos anos.

2.2 O processo de produção do espaço belo-horizontino

Com a queda da República Velha e a ascensão do movimento que leva Getúlio Vargas a ocupar o posto de Presidente da República, o impulso industrializante é fomentado no Brasil. Em Belo Horizonte ele ganha contornos urbanísticos e o território da cidade passa por uma remodelação espacial:

Em 1936, é criada a zona industrial ao longo da linha ferroviária, onde se instalam mais de 20 empresas. Negrão de Lima procura preencher o vazio da zona urbana, combater a especulação dos terrenos e o crescimento desordenado da cidade. Para tanto, condiciona a compra de lotes à construção de casas e obriga os loteadores a realizarem serviços de infraestrutura.” (SANTIAGO, 2007. P.61)

Em que pese o alcance limitado dessas medidas, observam-se mudanças na configuração espacial da cidade que nos permitem verificar como o desenvolvimento das forças produtivas – no caso, a implementação do tecido industrial em ampla escala – conduz a um novo tipo de produção espacial; agora, o arquétipo da moradia dos belo-horizontinos oriundos dos setores populares é a vila (SANTIAGO, 2007).

Na década de 1940, a simbologia da modernização adquiria o formato de edifícios verticalizados, constituindo uma nova etapa na produção espacial da cidade. Durante o mandato de Juscelino Kubitschek como Prefeito (1940-1945) Belo Horizonte - já consolidada como centro econômico de Minas Gerais - assiste à construção por parte do Estado do primeiro conjunto habitacional voltado para as camadas populares, o IAPI, iniciativa digna de nota conquanto insuficiente para minar o crescente déficit habitacional da cidade (SANTIAGO, 2007).

Na década seguinte, esse déficit é catapultado pelo aumento da atividade especulativa imobiliária, relegando aos pobres os territórios periféricos. Esses novos espaços são produzidos à parte dos poderes constituídos, de forma clandestina e são a única alternativa de moradia para os setores populares. Na assertiva de Santiago:

A carência de habitação para os mais pobres avoluma-se, ao longo da história da capital, tendo nas favelas, nos loteamentos clandestinos e nas pressões crescentes dos próprios grupos “excluídos da cidade seus sintomas mais evidentes. (...) É no confronto de interesses, perspectivas e ações desses sujeitos [os poderes constituídos e os setores populares] que o espaço da habitação popular vai sendo construído em Belo Horizonte (SANTIAGO, 2007, p. 55).

Temos, assim, nos meados das décadas de 1940 e 1950, um conjunto de movimentações na sociedade que se reflete nas políticas da Prefeitura de Belo Horizonte. A PBH chega, no fim deste período, a acionar a Igreja com o objetivo de desmobilizar as massas descontentes:

De 1946 a 1955 observa-se a preocupação do Executivo em estudar o problema, com o objetivo de embelezar a cidade e conter a ameaça de agitação social. Durante a gestão de Octacílio Negrão de Lima(1947-1951)

foram construídas, em zonas periféricas, habitações para a população expulsa de favelas centrais. A Fundação da Casa Popular participou desses projetos. O desfavelamento não foi uma política explícita, provavelmente pela necessidade de legitimação dos governos, que apareceu mais claramente durante o período de Américo Gianetti (1951-1955), quando, com o sentido de evitar mobilizações populares, ele propôs criar os Centros Sociais nos bairros e vilas periféricas, com a ajuda da Igreja (SOMARRIBA ET AL, 1984. p. 40).

Anos 1960 e 1970

A conjuntura política e econômica brasileira se altera radicalmente nos anos 1960, redefinindo as tendências que modelam a dinâmica da questão habitacional no país. Os movimentos sociais¹¹ avançam em suas pautas, colocando a agenda da reforma urbana na ordem do dia. A expressão dessa nova feição adquirida pelo real na cidade de Belo Horizonte é o aumento das favelas e das ocupações de terrenos particulares, respondido pelos poderes constituídos com a remoção de favelas, somada às investidas policiais, visando a reintegrar a posse das terras ocupadas.

O Golpe de 1964 é a solução encontrada pela burguesia e seus aliados para resolver as contradições postas naquele momento histórico. Conforme Marini (1969):

La dictadura militar aparece así como la consecuencia inevitable del desarrollo capitalista brasileño y como un intento desesperado para abrirle nuevas perspectivas de desarrollo. Su aspecto más evidente ha sido la contención por la fuerza del movimiento reivindicativo de las masas. Interviniendo en los sindicatos y demás órganos de clase, disolviendo las agrupaciones políticas de izquierda, y acallando su prensa, encarcelando y asesinando líderes obreros y campesinos, promulgando una ley de huelga que obstaculiza el ejercicio de ese derecho laboral, la dictadura logró promover, con el terror, un nuevo equilibrio entre las fuerzas productivas (MARINI, 1969. p. 97).

Neste período verifica-se o agravamento da questão habitacional, expresso no aumento do processo de favelização de Belo Horizonte. Ocupações irregulares se alastram pela cidade. No período em que a ditadura ainda não havia cassado todo o conjunto de liberdades político-associativas (1964-1968), melhorias em infraestruturas urbanas ainda precárias seguem sendo reivindicadas pelos movimentos sociais e

¹¹ A Federação dos Trabalhadores Favelados de Belo Horizonte agrupava, no ano de 1964, 55 associações de moradores (SANTIAGO, 2009).

populares. Os poderes constituídos, afinados no discurso da repressão e da criminalização dos pobres, respondem com o ações de erradicação de favelas, tratando o favelado como uma questão policial (MOURA, 1994).

O processo conhecido como a nova industrialização mineira, datado dos anos 1970, implica o incentivo público para a instalação e expansão de empresas nacionais e estrangeiras e logo é acompanhado pelo capital imobiliário. As tendências do fluxo do capital são definidas pela localização das novas indústrias, aprofundando os padrões de segregação, dada a ausência de projetos habitacionais que possibilitassem a aquisição de moradia fora do mercado privado:

A própria expansão da ocupação periférica em assentamentos irregulares e de infraestrutura precária que se intensifica na região metropolitana a partir dos anos de 1970 já se relacionava aos processos de valorização imobiliária nas áreas mais próximas ao centro da capital, somada à ação de loteadores nestas regiões (MAGALHÃES ET AL. , 2011.p.33).

No caso belo-horizontino, industrialização e metropolização foram fenômenos que ocorreram *pari passu*:

É a partir desse momento que se entende a formação e, principalmente, a consolidação das periferias precárias da metrópole da RMBH. A metropolização de Belo Horizonte é, então, fruto da desigualdade social e da exclusão. Corresponde a uma periferização da pobreza para fora da cidade. A ideia higienista ainda se faz presente na capital, mesmo meio século após sua inauguração (CANETTIERI, 2015. p.130).

Anos 1980 e 1990

Nessas duas décadas Belo Horizonte experimenta, ao lado da intensificação da favelização, a expansão periférica. Observa-se ainda a valorização imobiliária das áreas centrais. Esse processo de favelização adquire novos contornos, expressos no adensamento das favelas centrais e na periferização das áreas faveladas, principalmente onde estão localizadas as indústrias.

Consequências imediatas podem ser observadas nesses períodos, no que diz respeito aos problemas de moradia:

Ao que tudo indica, a questão habitacional nos anos 80 e começo dos 90 vem sendo marcada por dois aspectos complementares: por uma total orfandade

de alternativas (...) e por uma retomada de invasões, encortiçamento de áreas deterioradas, favelização crescente, aumento do número de pessoas morando nas ruas, entre outras (MOURA, 1994. P 72.).

Uma nova experiência de política habitacional que mesclava elementos de participação popular nas esferas decisórias com outras iniciativas de caráter progressista do ponto de vista da administração pública é vivida em Belo Horizonte em meados dos anos 1990, reformulando o tratamento da questão habitacional no âmbito municipal. Conforme Bedê (2005):

A gestão da Frente BH Popular constitui um exemplo típico do processo de descentralização e municipalização da política habitacional no Brasil, ocorrida em função da omissão do governo federal, da iniciativa dos novos governos eleitos ou, ainda, da redefinição institucional promovida pela nova Constituição. Assim como acontece em vários outros municípios, a administração municipal em Belo Horizonte promove, a partir desse período, uma política habitacional com uma razoável diversidade e abrangência de ações que tem impacto efetivo sobre o quadro das necessidades habitacionais, financiadas em grande parte por recursos próprios (BEDÊ, 2005. p. 262).

Pode ser dito que a melhor e mais bem formulada expressão do acúmulo dessa gestão, do ponto de vista da redução da disparidade entre o peso do Estado e do povo na formulação das políticas públicas foi o estabelecimento do Orçamento Participativo na Habitação. Nesse sentido, há um dado que chama a atenção: as favelas, tradicionalmente tratadas como caso de polícia, recebiam em média 25%¹² dos recursos colocados em discussão pelo Orçamento Participativo (OP).¹³

O fato de cerca de 42%¹⁴ das famílias dos movimentos dos sem casa que participaram de acampamentos terem obtido sucesso em sua reivindicação, demonstra como canais de diálogo com o movimento popular eram menos obstruídos em comparação, por exemplo, ao cenário atual, no qual o Prefeito Márcio Lacerda (2009-20016) criminaliza as Ocupações Urbanas.

¹² Bedê, 2005. (p. 267)

¹³ Mesmo que não seja o objetivo desse trabalho, cabe ressaltar as contradições inerentes aos investimentos destinados às favelas. O termo “Efeito Olímpico” capta bem esse movimento: a intensificação da urbanização vem levando, em algumas favelas, principalmente na Zona Sul do Rio de Janeiro, ao aumento das ameaças de remoção e do custo de vida (Neri, 2011). O mesmo processo não ocorre em Belo Horizonte devido à realização das Olimpíadas,

¹⁴ Bedê, 2005. (p. 271)

Para avaliar a forma como administração municipal, sob a gestão da Frente BH Popular, encarou a questão habitacional faz-se necessário também ressaltar a atuação do Conselho Municipal de Habitação. Criado em 1994, o órgão tinha centralidade na formulação da política pública habitacional. Sua composição refletia os anseios de democratização das esferas de decisão governamentais, garantindo presença efetiva do Movimento Popular (BOIS, 2013).

Por outro lado a contradição que se abre com a chegada do Movimento Popular ao “poder” no município expressa uma preocupação antiga na literatura que trata dos processos de reforma social – em especial sua relação com os Movimentos Populares. Citando Poulantzas, autor ligado à vertente althusseriana do marxismo, Bois (2013) mostra como ocupar postos da administração estatal não significa necessariamente o acesso concreto aos núcleos do poder real:

a) [...] o fato de a esquerda ocupar o governo não significa forçosa nem automaticamente que a esquerda controle realmente os, ou mesmo alguns, aparelhos de Estado...

b) Mesmo no caso em que [a] esquerda no poder controle os setores e aparelhos de Estado, nem por isso ela controla forçosamente aqueles, ou um entre eles, que detêm o papel dominante no Estado, que é o pivô do poder real. *A unidade centralizada do Estado não reside numa pirâmide na qual bastaria ocupar o cume para garantir seu controle* [grifo do autor]...

c) (...) Mesmo quanto a esquerda no poder consegue controlar, em sua hierarquia formal, os devidos cumes, ou aparelhos dominantes do Estado, resta saber se ela controla realmente seus núcleos de poder real (POULANTZAS, 2000. p. 141-142, *Apud* BOIS, 2013).

Vemos, portanto, como o fato de controlar o Conselho não significa obter a hegemonia política no trato da questão habitacional municipal. Por hora, fiquemos com essas pontuações, deixando as questões do Estado, governo e poder para serem aprofundadas no Capítulo 4.

Outro problema precisa ser colocado: possuiria, no caso de Belo Horizonte e seus limites orçamentários, a municipalidade uma pujança política para reverter um processo-regra do modo de produção capitalista – a proletarização do homem, que implica a condição de vender sua força de trabalho para garantir uma moradia – que se impõe desde o nível internacional, passando pelos níveis nacional e regional?

A questão habitacional brasileira se desenvolve historicamente como problema a partir do momento em que começa o impulso de mercantilização da terra. Na medida em que as relações de produção capitalistas penetram no país, esse problema vai se agravando, sendo que as respostas oferecidas pelo Estado passam longe de ser suficientes para resolvê-lo. É nesse quadro geral que devemos interpretar a política municipal de habitação em Belo Horizonte.

Embora com alcance limitado, pontual e tendo pouca duração, trata-se de um marco importante nos estudos e na prática da política urbana no Brasil e na América Latina. Se no final dos anos 1990 as iniciativas progressistas já começavam a ser abandonadas, na década seguinte há uma total reversão dessa política habitacional.

Anos 2003-2015

Essa reversão, ilustrada pela baixa oferta de habitação de interesse social e a urbanização de vilas e favelas, foi aprofundada, neste período entre os anos 2003-2015, pelo aumento dos preços médios dos aluguéis. Ambos processos compõem o andamento da elitização na cidade, removendo parte dos moradores para localidades distantes, muitas vezes fora da capital. (MAGALHÃES ET AL, 2011).

Há um ponto que precisa ser aprofundado: a diminuição da pobreza não é um cálculo que se dá no plano de um valor absoluto. Para classificar corretamente quem é considerado pobre, não basta avaliar o preço pago pela força de trabalho (salário). Nas classes trabalhadoras, ele constitui o montante total de dinheiro que se ganha por mês e configura a base das despesas totais das famílias. Nem todos os trabalhadores podem ser considerados pobres, e o mercado imobiliário belo-horizontino, percebendo as possibilidades de endividamento garantidas a algumas famílias, passou a oferecer alternativas habitacionais. As empresas MRV e TENDA se destacaram nesse ramo.

A classe social à qual pertence cada família não é determinada apenas pelo salário que recebe, mas pela forma como se apropria do excedente da riqueza socialmente produzida. E o acesso ao crédito, sendo uma possibilidade apenas para algumas parcelas da classe trabalhadora, incrementa, mesmo que de forma ilusória, a renda familiar. Nesse sentido, o acesso ao crédito popularizado, camufla os novos pobres à brasileira na denominação de “Classe C”.

Esta ascensão ao universo crediário se expressa em uma forma de resolução - parcial e temporária pois a dívida imobiliária muitas vezes é quitada décadas depois - da questão habitacional individualista e privada, à qual muitas famílias recorreram nos últimos anos:

O que se tem, conforme constatado por Mendonça e Costa (2014), pode-se chamar de uma nova forma de pobreza. Com o espraiamento dos apartamentos, tem-se a “formalização imobiliária da pobreza”. Essa nova forma representa uma oportunidade de maiores lucros para as diversas frações do capital, para as empreiteiras e incorporadoras do capital financeiro, já que esse processo só é possível com o endividamento sistemático das famílias (CANETTIERI, 2015. P. 197).

Em linhas gerais, a dinâmica imobiliária recente da RMBH, dentre outros aspectos, caracteriza-se por: incorporação de novas áreas à urbanização; parcelamento de glebas e comercialização de lotes; mudanças nos padrões de ocupação e uso do solo urbano e ao mesmo tempo consolidação de alguns padrões estabelecidos ; verticalização e adensamento construtivo; elevação da demanda (muito impulsionada pelo sistema de crédito financeiro) e da oferta de imóveis, com a incorporação de novas construções aos terrenos:

Essas tendências estão associadas aos seguintes elementos: financeirização crescente do mercado imobiliário, o que atrai compradores e impulsiona setores especificamente ligados à urbanização (incorporadoras, construtoras e imobiliárias); interesses dos proprietários de auferir renda através da valorização e posterior venda dos imóveis (...); incentivos fiscais e políticas urbanas voltadas para empreendimentos imobiliários; grandes projetos e obras desenvolvidas pelo Estado (...) e crescimento dos investimentos das construtoras e incorporadoras que atuam na região (MAGALHÃES ET AL, 2011.p.36) .

2.3 O fenômeno das Ocupações Urbanas no período recente

O processo de valorização imobiliária, que se soma ao enfraquecimento da política habitacional na cidade, implica a dificuldade do acesso a moradia por parte do povo pobre. Na ausência de programas de moradia voltados às classes de menor poder aquisitivo, a opção de solucionar a questão habitacional por via das ocupações urbanas

organizadas se mostrou uma alternativa. Entre 2006 e 2015, mais de 7 mil famílias estiveram envolvidas nas lutas pela terra na Região Metropolitana de Belo Horizonte, conforme a **Tabela 2** e a **Figura 3**.

A maioria das ocupações contou com o auxílio político-jurídico de movimentos sociais e organizações políticas que, se não estiveram presentes na sua concepção e planejamento prévio, ao longo do processo acolheram essas lutas como suas.

Cabe ressaltar que o imperativo legal que sustenta a validade jurídica das Ocupações Urbanas e protege essa prática das constantes tentativas de criminalização é a noção de Função Social da propriedade, regulamentada no Brasil pela Constituição de 1988. Segundo ela, uma propriedade que descumpra os requisitos estabelecidos em lei sobre a maneira como está sendo usada é passível de desapropriação.

Enfatiza-se também que uma Ocupação é a materialização prática desse instrumento jurídico que tem como objetivo avançar no combate às desigualdades sociais. Ao atribuir um novo valor ao terreno, as Ocupações enfrentam a marcha especulativa imobiliária que o torna um ativo a ser negociado na bolsa de valores.

Na Izidora, como veremos mais tarde, quando colocadas em perspectiva histórica as formas jurídicas que chancelam a propriedade privada dos terrenos podemos observar diversas lacunas e atropelos legais que nos permitem questionar a validade da argumentação dos que se arvoram o direito a proprietários.

Tabela 2 – Ocupações Urbanas na RMBH (2006-2015)

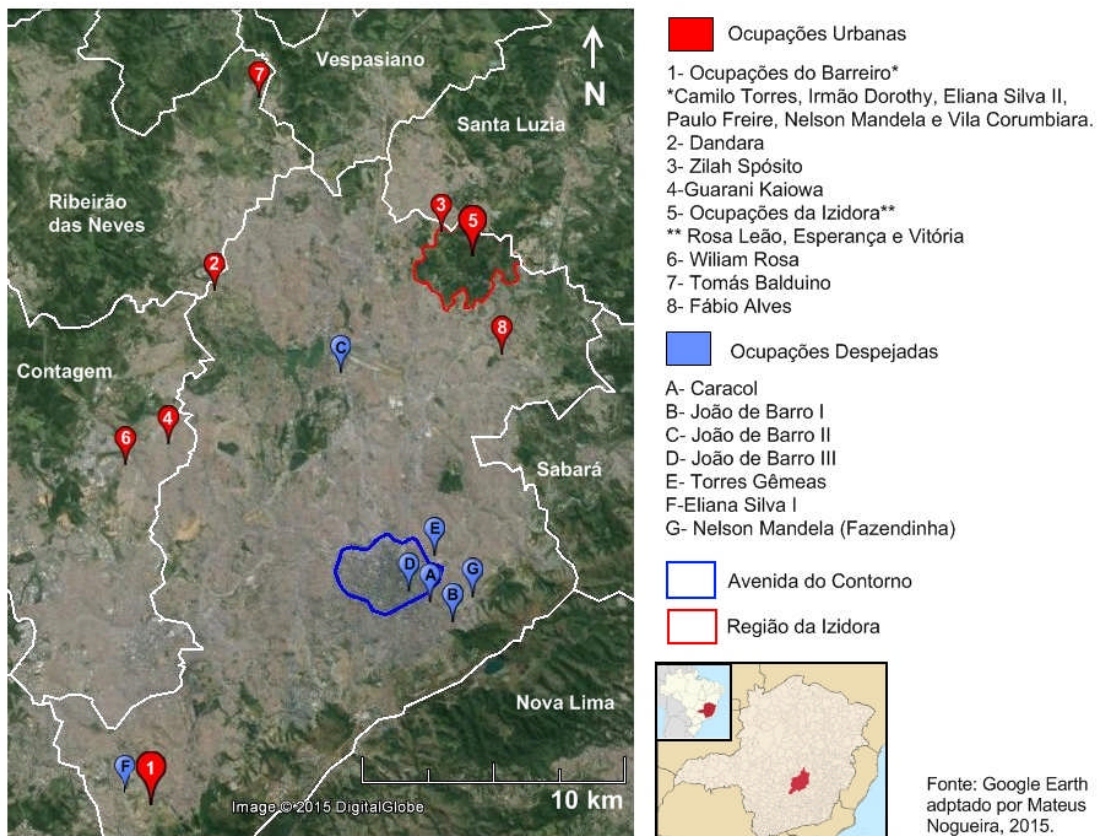
Ocupação	Cidade	Bairro	Nº de famílias	Ano de surgimento	Movimentos envolvidos
Caracol	Belo Horizonte	Serra	15	2006	Brigadas Populares
João de Barro (I, II e III)	Belo Horizonte	Serra/Centro	150	2006	Brigadas Populares
Camilo Torres	Belo Horizonte	Barreiro	142	Fevereiro/2008	Fórum de Moradia do Barreiro / Brigadas Populares
Dandara	Belo Horizonte	Céu Azul	1100	Abril/2009	Brigadas Populares / MST/ CPT
Irmã Dorothy	Belo Horizonte	Barreiro	300	Fevereiro/2010	Fórum de Moradia / Brigadas Populares
Zilah Spósito / Helena Greco	Belo Horizonte	Zilah Spósito – B	130	Novembro / 2011	MLPM / Brigadas Populares
Eliana Silva	Belo Horizonte	Barreiro	350	Outubro/2012	MLB
Guarani Kaiowá	Contagem	Ressaca	150	Março/2013	Brigadas Populares (BPs)
Rosa Leão	Belo Horizonte	Região do Isidoro	800	Maio/2013	MLB/CPT/BPs/MLPM
Esperança	BH/ Londrina/Santa Luzia	Região do Isidoro	1000	Junho/2013	MLB/CPT/BPs
Vitória	BH/ Baronesa/Santa Luzia	Região do Isidoro	1000	Julho/2013	MLB/CPT/BPs
Ocupação São Lucas	Belo Horizonte	Novo São Lucas	130	Agosto/2013	Brigadas Populares
Willian Rosa	Contagem	CEASA	600	Outubro/2013	Lutas Populares
Nelson Mandela	Belo Horizonte	Barreiro	310	Março/2014	MLB/CPT
Dom Tomás Balduino	Ribeirão das Neves	Areias	280	Maio/2014	Brigadas Populares
Dom Tomás Balduino	Jardim Petrópolis	Betim	110	Julho/2014	Pastoral da Juventude/BPs / MLB
Shekinah	Betim	Sítio Poções	100	Setembro/2014	Pastoral da Juventude/Bp's / CPT
Nova Canaã	Betim	Nossa Sra. De Fátima	100	Novembro/2014	Pastoral da Juventude/Bp's / CPT
Paulo Freire	Belo Horizonte	Barreiro	300	Maio/2015	MLB
Total			7.057		

Fonte: Bittencourt, 2016¹⁵

¹⁵ Dissertação defendida em 2016 cuja versão final ainda deve ser entregue.

Figura 3

Ocupações Urbanas da Região Metropolitana de Belo Horizonte



Fonte: Nogueira, 2015. p. 35

Segundo Bizzoto, a Ocupação da Izidora surge a partir do “Efeito Dandara”, ideia já presente em Lourenço (2014) e que entendemos como a reverberação da grande conquista que representou a consolidação da Dandara, inspiradora de outras famílias que, alijadas de uma moradia própria e digna, decidem optar pelo mesmo caminho:

(...) observamos dois elementos que justificam a escolha das ocupações pela população de baixa renda para realizar o sonho da casa própria: i) o “efeito Dandara”, uma vez que a ocupação foi exitosa, fortalecendo os movimentos sociais envolvidos; e, ii) o teor político que carrega, que questiona o modelo de reprodução da cidade, compreendendo o direito à moradia como conjugado ao direito à cidade (BIZZOTO, 2015. P. 79).

Resgatemos agora a história da Região da Izidora, apresentando alguns de seus aspectos históricos e geográficos, assim como a evolução de seu conturbado processo de apropriação das terras, que envolve um emaranhado de mecanismos de transferência patrimonial dos poderes constituídos a particulares.

2.3.1 Do Sanatório Werneck às Ocupações da Izidora

Características geográficas

Parece-nos importante, antes de abordar os aspectos históricos, mapear algumas características do território que compreende a região da Izidora. Ela está circundada por bairros populares fundados em assentamentos onde muitos dos moradores não possuem títulos de propriedade da terra, como o Zilah Spósito, Ribeiro Tupi – Mirante e Etelvina Carneiro, conforme a figura abaixo.

Figura 4
Mapa da Região da Izidora



Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte: Estudos Básicos – Região do Isidoro, 2010, p. 4.

Algumas das características ambientais da área nos informam porque houve interesse do movimento ambientalista na região:

De toda a extensão da Região da Izidora, 2km correspondem a uma zona de preservação ambiental, o que determinou seus parâmetros urbanísticos. A Região da Izidora está localizada na Bacia do Ribeirão da Izidora, que possui uma área de drenagem de cerca de 55km², o que corresponde a

aproximadamente 20% da área de Belo Horizonte (PBH, 2010). Esta bacia possui 64 córregos e cerca de 280 nascentes, das quais 65 estão aterradas. O alto e o médio curso da corredeira correspondem às áreas mais urbanizadas, enquanto no baixo curso estão localizadas fazendas e chácaras que possuem córregos, nascentes e áreas preservadas. Os quatro córregos principais da região são o Córrego Terra Vermelha, o Córrego dos Macacos, o Córrego do Angu e o Ribeirão da Izidora (BIZZOTTO, 2015. p.86.).

Aspectos históricos

A história secular desse que hoje é considerado o maior conflito urbano de Minas Gerais¹⁶ é marcada por processos de ocupação em etapas temporais distintas, sempre acompanhados de uma tentativa de normatização legal. Em 1923 a região é alçada do patamar de povoado ao de distrito, sendo em 1949, por via da Lei Estadual 336 de 27 de Dezembro de 1948, incorporada como parte de Belo Horizonte.

Figura 5
Quilombo de Mangueiras



Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte: Estudos Básicos – Região do Isidoro, 2010, p. 7.

¹⁶ Reportagem “Resiste Izidora:30 mil ameaçados de despejo em BH” Disponível em <http://www.cartacapital.com.br/sociedade/resiste-izidora-30-mil-ameacados-de-despejo-em-bh-7713.html> (Acesso em 05/09/2015, às 16:46)

Vale ressaltar que a região, a partir da segunda metade do Século XIX, recebeu seus primeiros habitantes, sendo eles negros e negras escravizadas, reunidas no assentamento que ganha o nome de Quilombo Mangueiras (Figura 5).¹⁷

A segunda tentativa de povoamento do local é elucidativa, pois ilustra as ilegalidades que sacramentam a propriedade privada das terras brasileiras. Sob a justificativa da construção de um Sanatório para tratar pacientes de Tuberculose, o Decreto Municipal 82 (Anexo A), da PBH, de 24 de 1914 cede uma extensa área ao médico Hugo Furquim Werneck (CHEREM, 2011).

Os contornos espaciais que a Região da Izidora assume estão intimamente ligados à trajetória de vida de Hugo Werneck, médico carioca que se muda para Belo Horizonte para tratamento de tuberculose:

Em 1906, o médico carioca Hugo Werneck, então com 28 anos, mudou-se para Belo Horizonte, para tratar-se de uma doença pulmonar. Convidado pelo então Provedor da Santa Casa de Misericórdia, passou a ser o Diretor Clínico desta entidade, onde permaneceu por oito anos, até se tornar o provedor desta instituição. Em pouco tempo, o médico ganhou destaque na vida social e política da recém-criada capital mineira, vindo a ser um dos fundadores do jornal Estado de Minas e do Banco da Lavoura, do qual fora o primeiro presidente, além de ocupar, durante vários anos, uma cadeira de representante no Conselho Deliberativo da capital (a atual Câmara de vereadores), tendo sido, inclusive, presidente do mesmo. Em 1932, passou a fazer parte da Comissão Executiva do Partido Republicano de Minas Gerais, tendo sido eleito, ao mesmo tempo, deputado estadual e federal (Núcleo de Estudos de populações quilombolas e tradicionais (NEPQT/UFMG, 2008. p. 28).

Werneck não chega a assumir o mandato de Deputado Federal pois falece antes. Percebe-se que se trata de alguém inserido e com livre circulação nas altas camadas da oligarquia dirigente do estado brasileiro, já que constitui um fato pouco comum alguém – ainda mais se tratando de um jovem - ser agraciado com benesses dessa natureza.

¹⁷. Mesmo sendo devidamente registrada na Fundação Palmares desde 2005, a comunidade ainda não teve a titulação da posse reconhecida, dada a pressão dos interesses do setor imobiliário sobre o local (CHEREM, 2011). Até a presente data a regularização ainda não havia sido concluída: “A próxima etapa do processo de regularização é a publicação do decreto presidencial que declara de interesse social, para fins de desapropriação, os imóveis abrangidos pelo território quilombola. (...) o Incra/MG iniciará os procedimentos de desapropriação das áreas necessárias, que serão imitidas na posse da autarquia para posterior titulação em nome da comunidade.” (Fonte: <http://incra.gov.br/mg> , 2016)

Após a concessão da área pela Prefeitura de Belo Horizonte, Werneck começa a adquirir propriedades fundiárias na região:

A partir de 1919, Hugo Werneck começa a comprar terras às margens da estrada para Santa Luzia (...) No ano de 1921, Hugo Werneck e esposa adquiriram (...) uma área de 523 hectares, ou 108 “alqueires geométricos” (Relatório do Quilombo de Manguinhos, 2008. p. 28).

Essas terras constituem as primeiras propriedades de Werneck no local. Ao longo da década de 1920, elas seguem se expandindo, até que, a pedido do Banco do Brasil¹⁸, começa o plano para que seja construído um Sanatório no lugar. Sua função seria prestar assistência aos funcionários do Banco. As atividades agrícolas constituíram uma Granja do lugar, cuja a produção passaria a atender as necessidades do Sanatório.

O Sanatório (Figura 6) só passa a operar de fato em 1928. Outro episódio interessante perpassa a história fundiária do local: infringindo o Decreto 82, a recém-criada – sob a justificativa de fornecer alimentos aos pacientes do Sanatório – empresa Granja Werneck S.A compartilha o registro da propriedade do local com o Sanatório em cartório nos anos de 1935 e 1936 (CHEREM, 2011).

Na década de 1970, conforme regulamentação oriunda de uma lei nacional, os sanatórios destinados a tratar pacientes com tuberculose deveriam ser fechados. O edifício do antigo Sanatório Werneck ganhou o novo nome de Recanto Nossa Senhora da Boa Viagem, passando a operar como um lar para idosos (CHEREM, 2011). Eis um novo capítulo do imbróglio legal sobre a propriedade do terreno: sendo uma das premissas da doação da PBH a Hugo Werneck a construção de um Sanatório, a partir do momento em que Sanatórios são abolidos, as terras deveriam retornar ao patrimônio municipal.

¹⁸ A informação de que o Banco do Brasil incentivou a construção do Sanatório está no Relatório sobre o Quilombo de Mangabeiras, elaborado pelo NEPQT/UFMG em 2008.

Figura 6
Sanatório Hugo Werneck



Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte: Estudos Básicos – Região do Isidoro, 2010, p.8.

Tendo pesado o imperativo da defesa irrestrita da propriedade privada, mesmo ela sendo fruto de uma concessão que tinha como premissa uma obra irrealizável – dada a proibição do sanatório – a questão foi resolvida de outra maneira:

Já na década de 1990, após a redemocratização, a Prefeitura de Belo Horizonte promulgou a Lei 6370 de 12 de Agosto de 1993. Esta lei teria a finalidade de limpar a legislação municipal sem, entretanto, que houvesse “prejuízo dos efeitos”. Dessa forma, foi revogada a lei 0082 de 1914, todavia permaneceu a doação do terreno e sua finalidade inalterados conforme texto original (CHEREM, 2011. P. 43).¹⁹

No ano 2000, com a Lei Nº 8.137 - que modificou o Plano Diretor de Belo Horizonte (aprovado em 1996) – estabelecendo a Operação Urbana do Isidoro, abre-se uma nova etapa na história espacial da região. Mas a legislação não é acompanhada

¹⁹ Estão em anexo ofícios relativos à solicitação de informações em relação as matrículas das propriedades fundiárias do local.

pelo interesse econômico em investir na região. O interesse vai ser retomado apenas em 2010, quando, através da Lei Nº 9.959, os parâmetros de uso e ocupação do solo previstos para a região são alterados, permitindo maior adensamento dos lotes, como veremos com maior detalhe mais adiante.

As Ocupações da Izidora

Em 2013, são realizadas as três Ocupações Urbanas - Vitória, Esperança e Rosa Leão - que constituem o todo nomeado de Ocupações da Izidora. Seus desdobramentos no plano da reprodução do espaço serão analisados ao longo desse trabalho. Apresentaremos agora algumas informações às quais conseguimos ter acesso em meio ao conjunto de dificuldades inerentes à produção de dados confiáveis naquele território.

Durante a pesquisa tentamos por diversas vezes acessar alguma forma de cadastro que classificasse os moradores segundo seu perfil sócio-econômico, principalmente no que diz respeito à faixa de renda²⁰, escolaridade, ocupação, gênero e faixa etária. O Raio-X mais preciso e que melhor descreve a realidade das Ocupações da Izidora foi realizado pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais (MPE-MG). Na seção intitulada “Perfil dos Ocupantes” do *Relatório de Visita*, são encontradas as seguintes informações :

Do ponto de vista do acesso à moradia o perfil dos ocupantes é predominantemente de pessoas que moravam de aluguel e comprometiam a maior parte da sua renda com a moradia. Em outros casos, tem-se muitas pessoas que moravam “de favor” em residências cedidas e compartilhadas, e até por pessoas que estavam em situação de rua. Em muitos casos se configura uma situação de moradia ainda mais complexa, com pessoas que moravam “de favor” (imóveis cedidos), compartilhando a moradia com parentes, que por sua vez, eram inquilinos. Em todos os casos o que salta aos olhos é a precariedade ou negação do acesso à moradia digna. (MPE-MG, 2014. p. 9)

Dada a amplitude e complexidade da região, os relatórios técnicos foram organizados entre o final do ano 2013 (Ocupações Vitória e Esperança) e o começo de

²⁰ Aqui se faz necessário ressaltar a diferença entre o conceito de salário e de renda: basicamente, o primeiro é o preço da força de trabalho, enquanto o segundo é determinada soma em dinheiro adquirida por meios não necessariamente advindos diretamente de esforços próprios; a renda enquanto remuneração do não-trabalho difere do salário, que é pago em função do tempo de trabalho.

2014 (Ocupação Rosa Leão). A tabela abaixo refere-se à qualidade das moradias nas ocupações.

Tabela 3 – Número de construções por tipo de material nas Ocupações Vitória e Esperança - Outubro/2013

	Alvenaria	Alvenaria em construção	Madeira/Madeirite	Lona	Lote Vago	Outros Materiais	Total
Esperança	240 (30,15%)	226 (28,39%)	225 (28,27%)	36 (4,52%)	42 (5,26%)	27 (3,39%)	796 (100,00%)
Vitória	219 (11,09%)	224 (11,35%)	529 (26,80%)	252 (12,77%)	664 (33,64%)	86 (4,36%)	1.974 (100,00%)
Total	459 (16,57%)	450 (16,25%)	754 (27,22%)	288 (10,40%)	706 (25,54%)	113 (4,11%)	2.770 (100,00%)

Fonte: Ministério Público do Estado de Minas Gerais / Coordenadoria de Inclusão e Mobilização Sociais, 2013

A esse número de 2.770 famílias, soma-se o número aproximado de 1.400 famílias que na época viviam na Ocupação Rosa Leão (Fonte: MPE-MG, 2014. p.2), que nos leva ao montante de 4.170 famílias ocupantes. Embora não possamos captar com a maior exatidão possível a faixa de renda em que elas se inserem, a partir dos relatórios, do perfil simples quando não precário das moradias construídas, das fotos do local e visitas técnicas, é pouco provável que sua ampla maioria não esteja entre a faixa de 0 a 3 salários mínimos. Só abraçam a luta e aguentam as adversas condições materiais de existência - que, embora evoluam, durante tempo considerável permanecem visivelmente precárias – famílias que se encontram na tênue linha entre a pobreza e a miséria.

Nos três anos que transcorrem desde a época em que as visitas do Ministério Público do Estado de Minas Gerais (MPE-MG) foram feitas até setembro de 2016 muitas mudanças podem ser percebidas nas Ocupações. Elas cresceram muito, tanto em

número de construções quanto demograficamente, e hoje, pesquisas como a de Bittencourt (2016) trabalham com o número aproximado de 8.000 famílias.

A situação atual que o conflito assume não reflete uma realidade favorável para as famílias. Parte considerável delas já acumula consecutivos desgastes, que chegaram ao auge num cerco policial que mobilizou milhares de homens, organizados em tropas, prontos a cumprir uma ordem de desintegração de posse suspensa apenas diante de muita resistência e mobilizações de amplos setores sociais.

Espera-se, pela recente ofensiva midiática que estamos a observar, que uma nova liminar autorizando o despejo seja concedida, se não no julgamento marcado para o dia 28 de Setembro de 2016, em outra rodada onde o momento seja considerado mais oportuno.

Essa ofensiva vem sendo prontamente respondida pela rede de apoio, que conseguiu levar o caso para o Tribunal Internacional de Despejos, a ser realizado no dia 18 de Outubro de 2016, na cidade equatoriana de Quito. Outra linha de resistência dos movimentos de apoio tem sido tornar pública a informação de que os entes que reivindicam a propriedade do terreno possuem uma dívida da ordem de sete milhões de reais, referente a não pagamento de IPTU que se acumula desde 2012.

Este capítulo teve como objetivo situar historicamente o desenvolvimento espacial de Belo Horizonte no plano geral e da região da Izidora no particular. Procuramos aclarar esse processo ao mostrar como ele recebe influência de fatores econômicos e possui desdobramentos legais que revelam determinado padrão de relacionamento entre entes particulares e os poderes constituídos. No Capítulo 4, ao tratar especificamente do processo de negociação, aprofundaremos essas impressões e informações iniciais no sentido de proporcionar um melhor entendimento do Caso Izidora.

3. O SENTIDO DAS OCUPAÇÕES DA IZIDORA NA DINÂMICA IMOBILIÁRIA BELO-HORIZONTINA

Quando o capitalismo encontra situações em que a propriedade privada da terra não existe, ele deve dar passos ativos para criá-la e desse modo garantir a produção do trabalho assalariado. E a necessidade de negar o acesso do trabalhador à terra como meio de produção não diminui de modo algum com o avanço do capitalismo. Na verdade, isso continua sendo uma necessidade permanente para que a reprodução da relação de classe entre o capital e o trabalho seja assegurada (HARVEY, 2013 p. 462)

3.1 Uma introdução teórica

Para começar a testar nossa hipótese de que as Ocupações Urbanas redimensionam algumas tendências do processo de reprodução espacial na região da Izidora, é importante, inicialmente, apresentar e articular os conceitos de renda da terra e valorização imobiliária, abordando também as noções de especulação e formação de mercado. Nesta tentativa de tornar inteligível o Caso Izidora são importantes as noções de especulação e formação do mercado, que também constituem objetos de nossa apreciação.

Falar de economia nos tempos modernos é falar de capitalismo. Essa forma de organização social pressupõe o conflito antagônico entre o *capital* e o *trabalho*. O chamado mundo do trabalho, analiticamente, se coloca em um plano cuja compreensão é facilitada pelo fato de a maioria das pessoas experimentarem em seu cotidiano a atividade laboral: sabemos o que é o trabalho, afinal, porque o experimentamos.

A categoria *trabalho*, conforme coloca Marx, está inscrita nesse plano. Isso implica que o nível de abstração necessário para entendê-la é menor do que o necessário para compreender o conceito de *capital*. Soma-se a isso o fato de muitas vezes confundirmos o *capital* com a sua *forma-dinheiro*.

Primeiro, é preciso ter em mente que o *capital é uma relação social*, cuja existência está condicionada à do trabalho; entendemos o capital como uma *relação social de produção* que, a partir de determinado momento histórico, se torna

hegemônica em boa parte dos países do mundo. O que fundamenta a existência do capital é a exploração do trabalho.

O capital opera sob a égide de distintos movimentos de valorização e se encontra analiticamente subdividido em frações. Nosso trabalho demanda que entendamos o que os economistas e outros cientistas sociais querem dizer com os conceitos de capital financeiro, imobiliário, incorporador, e fictício.

Na esteira do esclarecimento dessas frações, abordaremos o conceito de renda da terra, e sua relação com a valorização do espaço; a seguir, serão, a partir do Caso Izidora, exploradas as dimensões das relações entre os fenômenos das ocupações urbanas e da especulação imobiliária, tendo em vista seus impactos na formação do mercado de moradias da região.

3.1.1. As frações do capital

Sendo, no nível abstrato, uma relação social de produção que se desenvolve mediante o movimento da valorização do valor, o capital ganha concretude quando associado à determinada fração que se expressa e age organicamente enquanto classe. Não basta, pois, que falemos de capital sem nos atermos à sua fração específica; é preciso, nesse sentido, mostrar as conexões entre os distintos capitais e seus respectivos representantes.

O capital financeiro aparece e se desenvolve na etapa monopolista do capitalismo, quando a livre concorrência é substituída pelos oligopólios na maioria dos mercados. Na literatura marxista, esta nova fase recebe a alcunha de Imperialismo²¹ – o estágio mais avançado do capitalismo - e tem no capital financeiro sua expressão singular, pois apenas a partir desse momento a fusão dos capitais bancário e industrial gera essa nova fração do capital (LENIN, 1916 [1979]).

²¹ O conceito é uma caracterização da natureza do sistema internacional que realça enquanto fundamento básico sua divisão estrutural entre os países do Centro e os da Periferia (Lenin, 1916). No plano da Economia Política Internacional, enquanto subárea da disciplina de Relações Internacionais, a discussão acerca do termo Globalização aparece e se desenvolve na década de 1990. Não seria errado entender a Globalização enquanto a reconfiguração do sistema internacional no plano do imperialismo, fenômeno que tem como expressão imediata a globalização do capital monopolista enquanto elemento mediador das relações entre os Estados. Para aprofundar esse debate ver o livro *Globalização, dependência e neoliberalismo na América Latina* (MARTINS, 2011)

Essa fusão entre as frações bancária e industrial do capital cria uma oligarquia financeira e subordina a atividade produtora de mercadorias realizada na indústria aos interesses dos bancos e de outras agências financeiras. Cada vez mais concentrado e centralizado, o capital desenvolve uma economia financeirizada, que reflete sua própria imagem.

A teoria do imperialismo, eixo central da análise marxista do sistema econômico e político internacional, situa-se na passagem do século XIX para o XX o ponto de inflexão desse sistema: é nessa época que a maioria dos mercados já se organiza sob a forma do monopólio. Cabe a Lenin (1916 [1979]) o mérito de ter mostrado como a passagem da chamada era do liberalismo para a etapa do monopólio já era marcada pela primazia do capital financeiro sobre a vida econômica.

O Brasil alcança esse amadurecimento, o de ser uma economia dominada pelo capital financeiro, no final da década de 1960 (MARINI, 1969). Alguns processos no que diz respeito ao setor imobiliário estão relacionados a essas determinações econômicas e políticas, que consideramos importantes para analisar a realidade urbana na atualidade brasileira.

Situado no ramo da produção, o capital empregado na construção civil brasileira vem sendo, a cada dia mais, atrelado e subordinado ao capital financeiro. Por tratar-se de um fluxo que parte de um setor da economia (o capital empregado na construção civil, um ramo produtivo, que migra para o setor financeiro) em direção a outro, faz-se necessária uma nova forma de conceituação desse capital. Algumas leituras sugerem o conceito de capital incorporador²², definido como:

(...)relação social que, de maneira orgânica, articula Estado, construtoras, financeiras, etc., para a apropriação de rendas fundiárias na forma de lucros, ou seja, o processo de valorização imobiliária como decorrente do movimento de capital que investe na ampliação de rendas fundiárias (SMOLKA, 1979. p.4).

²² Ao se referir à natureza do capital imobiliário no processo de financeirização do setor, Fix argumenta que se trata de um “capital de difícil conceituação” (FIX, 2011). Em nosso trabalho vamos tratar o capital incorporador como a expressão do processo de financeirização do capital imobiliário; o capital imobiliário figura, então, como o responsável pela construção, enquanto a fração incorporadora promove os mecanismos financistas que vão inseri-lo como parte da dinâmica de apropriação da renda da terra. As empresas incorporadoras também mobilizam outros agentes no processo imobiliário, abarcando outras etapas das cadeias de produção e comercialização.

O capital fictício recebe esse nome porque, embora exista como um fato jurídico – afinal está lastreado em papéis e títulos que asseguram uma expectativa de juros – seu movimento de valorização ainda está por se realizar; ele consiste em uma valorização futura, e por isso ainda não é real.

Diferentemente da acumulação de capital real, que se expressa nas formas produtivas, o capital fictício circula nos sistema de crédito. Sua característica central é possuir um caráter especulativo, e a expectativa de auferir lucros, nesse caso, não está baseada em uma atividade do ramo da produção material.

Dito isso, podemos pensar que tipo de contradições se inserem na atuação das frações da classe burguesa no conflito fundiário da Izidora. Quem são os agentes que têm seu interesse atrelado à valorização do capital imobiliário e que tipo de articulações se constituem para que possamos dizer que há agentes do capital incorporador atuando na área?

A história das articulações entre esses capitais que se inserem no campo da produção de moradia no Brasil tem na década de 1990 um importante momento, que sinaliza a passagem de um modelo produtivo para outro.

No Brasil, a convergência do capital financeiro à produção imobiliária acontecerá principalmente a partir de finais da década de 1990, quando são realizadas mudanças nas estruturas de financiamento ao setor, e será reforçada com a recuperação das fontes tradicionais de financiamento imobiliário no país (RUFINO, 2012. p.51)

3.1.2 Renda da Terra e valorização do espaço

Forma adquirida no transcurso do processo da produção material e imaterial da vida humana, a cidade se desenha e se apresenta, a cada dia mais, como uma mercadoria, a ser consumida de acordo com as leis gerais do desenvolvimento do sistema capitalista, e que assume contornos singulares no contexto do desenvolvimento desigual e combinado das formações econômico-sociais dependentes das periferias e semi-periferias globais.

Na medida em que o sistema capitalista se tornava a principal forma de organização da vida social nos países do centro do mundo, a mercadoria emergia como o eixo medular de regulação da existência humana. Produzir mercadorias é o imperativo

central do sistema capitalista, pois essa produção constitui a forma proeminente de extração da mais-valia e do lucro, motor de toda a engrenagem de reprodução do capital.

Infraestruturas logísticas de alta complexidade e eficiência são criadas para que a mercadoria possa navegar o mais rápido possível pelos mares e ares enquanto instâncias jurídicas são desenhadas para que esses produtos transpasse livremente as fronteiras dos Estados²³, o que confere ao comércio internacional posição substancial no circuito da economia global.

Ao contrário da teoria liberal, que vê a formação do mercado como resultado de um processo onde indivíduos se integram via relações de troca, a economia política marxista desvenda as articulações das forças que contraditoriamente definem as movimentações da realidade. No que diz respeito ao mercado fundiário, conceitos como renda e valorização da terra nos ajudam nessa tarefa. Partiremos, pois, da formulação sobre a renda da terra como base para iluminar todo o edifício conceitual erguido, de certa forma, ao seu redor.

Uma inquietação rondava as mentes dos economistas políticos quando da mercantilização da terra: o porquê de uma porção da natureza ser precificada, uma vez que ela não agregava trabalho. Essa contradição batia de frente com as convicções que vinham construindo. Tonin (2015) coloca o problema da seguinte maneira:

A renda da terra é uma categoria da economia política utilizada para explicar por que a terra agrícola tem um preço. Todos os sistemas teóricos da Economia Política sustentam-se na definição de que todo o valor é produto do trabalho humano. Se for assim, porque [sic.] a terra, um produto da natureza, tem preço? Era essa pergunta que Smith e Ricardo precisavam responder (TONIN, 2015. Págs. 157-158).

Inovadora conquanto limitada em alguns aspectos centrais, a Economia Política Clássica não desenvolveu instrumentos teóricos capazes de dar uma resposta a essa pergunta. Apenas em Marx o desenvolvimento do conceito ricardiano de renda da terra é colocado na perspectiva da teoria do valor.

²³ Tão importante quanto os produtos, ou o capital materializado na sua forma-mercadoria, são as próprias transferências de capital na sua forma-financeira, que operam os mecanismos de transferência de valor dos países periféricos para os centrais no sistema-mundo

A importância da concepção de Marx sobre a renda da terra é assinalada também por Harvey, que atribui sua originalidade à capacidade de transpor o conceito no plano da totalidade social:

O poder da análise de Marx da renda reside na forma como ele diseca uma coisa aparentemente homogênea nas suas partes constitutivas e relaciona aquelas partes a todos os outros aspectos da estrutura social. Renda é o simples pagamento aos proprietários privados, mas ela pode surgir a partir de uma multiplicidade de condições (HARVEY, 1973. P. 184)²⁴

É a crítica de Marx que abre a possibilidade de transpor os limites do esquema teórico clássico. No debate teórico é preciso investigar as conexões escondidas pela aparência superficial e no caso da renda isso se exprime no imperativo de que o entendimento do que é a renda varia historicamente, sendo que muitas vezes ela é confundida com salário, lucro e juros. Nesse sentido, entender a renda que se auferem sem o trabalho sobre a terra tendo em vista seu enquadramento enquanto mercadoria no capitalismo é fundamental. O desenvolvimento da teoria da renda da terra em Marx possui três etapas: a relação entre a renda da terra e o preço da terra; as implicações do mecanismo da renda na estrutura de produção capitalista e como essas noções são contextualizadas no plano da produção agrícola e os diferentes tipos de renda que dela derivam (JARAMILLO, 2015).

A renda da terra deve ser compreendida enquanto relação social entre capital e terra dentro do movimento de valorização do valor. Pelo fato de a terra inicialmente não ser uma propriedade da classe burguesa que assume a direção nos Estados europeus, ela aparece, em um primeiro momento, como entrave ao seu desenvolvimento. Entretanto, a complexificação dos processos de acumulação do capital e a consequente transformação da terra em mercadoria, via espoliação ou não, colocam o debate em outro patamar.

Temos, portanto, enquanto conceito de renda da terra²⁵, a seguinte definição: trata-se de uma remuneração auferida em função do direito de monopólio sobre

²⁴ Tradução livre do autor.

²⁵ Dentre as manifestações do que chamam de valor do espaço, Moraes e Costa(1984) diferenciam as manifestações dessa renda em absoluta, que expressa a cobrança pelo direito de usufruir o espaço; diferencial, que alude às qualidades como a fertilidade e os privilégios de localização do terreno; e a de monopólio, onde importam as características exclusivas que aquele lugar possui. Outros Autores como

determinada porção territorial, cujo acesso é privado e será cobrado. Esse poder varia de acordo com as determinações do contexto econômico onde ele se assenta (HARVEY, 1973)

Para que esse valor da propriedade do solo seja reimpulsionado é preciso a extração de taxas de mais-valia ainda maiores. Isso implica necessariamente no aumento da exploração do capital sobre os rendimentos do trabalho. É nesse sentido que os processos de valorização da terra são expressões inequívocas de políticas de incentivo à remuneração do não-trabalho – a chamada renda, ou, grosso modo, o parasitismo social do qual sobrevivem as classes rentistas.

3.1.2.1 A Teoria da Renda da Terra na contemporaneidade

A partir da simbiose entre a crítica da Economia Política e as teorias da produção do espaço, foram desenvolvidos, ao longo do Século XX, novos estudos sobre o problema da propriedade da terra urbana. A esse conjunto de estudos, podemos nos referir como Teoria Geral da Renda da Terra - TGRT (JARAMILLO, 2015).

O propósito da TGRT é entender e explicar como a relação social que se expressa enquanto propriedade da terra persiste e se consolida no transcurso do desenvolvimento do capitalismo, ou seja, como o latifúndio e outras formas de concentração fundiária sobrevivem à modernização da produção econômica. Tal entendimento pressupõe investigar como o latifundiário, manifestação do latifúndio enquanto classe, não apenas sobrevive, mas se rearticula no plano da sofisticação dos mecanismos de apropriação da riqueza socialmente produzida através da renda. (JARAMILLO, 2015). O processo contemporâneo de mercantilização do solo demanda, além da espoliação, a criação de novos mecanismos e instrumentos financeiros que se assentam sobre movimentos de capital cuja previsibilidade é pequena, quando não nula. (FIX, 2011). Smolka (1979) sugere que o caminho para se entender os processos de valorização da terra no Brasil passa pela simbiose entre duas categorias específicas: a renda fundiária (renda da terra) e os movimentos do capital. Uma forma de articular

Jaramillo (2015) e Harvey (2013) resgatam esse debate, introduzindo novas leituras a partir do conceito de renda diferencial elaborado por Marx.

essa leitura seria através da utilização do conceito de capital incorporador, definido da seguinte maneira:

(...) relação social que, de maneira orgânica, articula Estado, construtoras, financeiras, etc., para a apropriação de rendas fundiárias na forma de lucros, ou seja, o processo de valorização imobiliária como decorrente do movimento de capital que investe na ampliação de rendas fundiárias (SMOLKA, 1979. P.4)

Pode-se dizer então que esta é a fração do capital responsável pelas imbricações que dirigem o desenvolvimento do espaço; sua reprodução depende da capacidade de articular os diversos serviços contratados (compra, construção, propaganda, venda, etc.). É preciso, então, entender como ele penetra e se expande no campo dos negócios imobiliários. (SMOLKA, 1979)

A eficiência da atuação do capital incorporador vai depender de sua capacidade de inserção neste ramo, promovendo a inovação (ao oferecer novos produtos imobiliários), agilizando os tramites do processo comercial e mobilizando o Estado para permitir as intervenções sobre o terreno. (SMOLKA, 1979)

Levantaremos a seguir para, no Capítulo 4, revisitar a luz do material empírico colhido, três problemas que adquirem centralidade na nossa hipótese: (1) no que consiste o movimento de valorização de terras (2) como a fração que impulsiona o movimento do capital possui correspondência em determinadas classes dirigentes do Estado e (3) como se dá o processo de cessão de terrenos públicos a empresas ligadas ao setor da construção civil²⁶. No que diz respeito a transferências dessa natureza, Topalov (1978) coloca:

El caso más característico es evidentemente, la "liquidación" de terrenos públicos a favor del gran capital inmobiliario o industrial. El Estado asegura la liberación del suelo, financia su acondicionamiento, y lo ofrece todo al sector privado al "precio de costo", es decir muy por debajo de la renta potencial (TOPALOV, 1978 p.133).

²⁶ Neste caso a discussão teórica remonta à natureza e o processo de formação do Estado. Em Magalhães (2015) ela está centrada no debate sobre patrimonialismo, clientelismo e modernização, sendo revisitados clássicos da interpretação do Brasil; apresentamos como complemento a perspectiva do autor mexicano Jaime Osorio (2010) na tentativa de entender como o Estado expressa uma forma de organizar o capital, sendo que ambos constituem uma unidade indissociável nos marcos do capitalismo.

3.1.3 Especulação e formação do mercado imobiliário

Passaremos a falar agora do papel da especulação imobiliária na formação dos mercados de terras. É preciso que essa reflexão esteja associada ao entendimento da política fundiária como uma política pública, conforme coloca Topalov (1984, p. 257): “La teoría de la renta no es, pues, solamente un instrumento de análisis del mercado de los terrenos, sino también de las políticas del suelo del estado”.

O Estado, ao influenciar na consolidação de novos mercados, abre caminho para a atuação das forças do capital. Pelo fato de ser, em última instância, o motor que aciona os dispositivos dessa produção, é o capital acaba por determinar o preço da terra:

El capitalismo ha invertido la relación entre la producción y la propiedad del suelo. De ahora en adelante, el motor de la producción y del conjunto de los procesos de formación de los precios, es el capital. Ya no es la propiedad del suelo. Concretamente, es el capital el que decide construir o no hacerlo. Es la ganancia del capital la que determina la formación y el volumen máximo de la renta (TOPALOV, 1978. p. 124).

Por produção não entendemos apenas a atividade laboral com o fim de produzir uma coisa. O produto social imaterial é elemento chave na composição da realidade. Tomemos o exemplo da atividade especulativa no campo imobiliário:

Na dinâmica dos preços artificiais, o capital financeiro se apropria do espaço, fazendo-o circular de uma forma abstrata. Nem sempre é o valor real do espaço que está em jogo. Nesse caso, o que ocorre é uma “valorização” baseada na posse de instrumentos jurídicos de propriedade (MORAES; COSTA, 1984 [3ª ed. 1993], p.141).

Entendendo produção para além do aspecto da materialidade que assumem determinadas mercadorias é possível desvendar o mecanismo da especulação como força produtora de espaço, já que ocupa um posto central na dinâmica da reprodução espacial ampliada. Inserido nesse circuito produtivo, o fenômeno da especulação é uma das chaves para compreender o urbano em suas complexas manifestações sob a égide do capital em conluio com o Estado.

No plano individual, a base da operação da especulação imobiliária é a expectativa de ganhos futuros em virtude da propriedade de um terreno. Essa expectativa é gerada muitas vezes em virtude de anúncios sobre investimentos a serem feitos nas proximidades dessa localidade.

Especula-se, assim, que o preço do solo aumentará, por exemplo, em virtude das intervenções urbanísticas planejadas pelo Estado, responsável, em última instância, pela direção de processos como mudanças de zoneamento e aumento dos níveis permitidos de verticalização de edifícios, além de obras urbanísticas.

Somada a isso, a tendência de escassez no solo urbano em algumas das regiões mais movimentadas de determinadas cidades contribuem para catalisar as expectativas geradas pela especulação; uma área ou região considerada *nobre* da cidade será um local de especulação permanente, pois a sua apropriação é do interesse de todos.

A especulação imobiliária impõe a consolidação do processo que transforma a terra em mercadoria. Nesse processo, entender a forma que a mercadoria-terra assume enquanto capital fictício²⁷ é fundamental. A renda originada da propriedade privada da terra tem uma forma de valorização muito semelhante da renda derivada da propriedade do dinheiro, isto é, dos juros. Ambas, terra e dinheiro, em si não têm um valor dado a priori; do contrário adquirem-no, forçosa e arbitrariamente, em sua mercantilização (TONIN, 2015).

Ocorre, pois, uma fusão dessas duas formas (valorização e financeirização): nessa fusão, a propriedade de um punhado de chão representará mais do que uma quantidade de valor manifesta no preço da terra – expresso enquanto capitalização da renda. O instituto jurídico da propriedade privada na etapa do capitalismo monopolista financeirizado permite que a terra seja inserida no mercado global possuindo valores superiores ao que aparece como preço da terra, como apropriação de trabalho futuro (HARVEY, 2013).

²⁷ Sobre o conceito de capital fictício, Carcanholo e Sabadini colocam: “O fato de que o capital fictício seja, ao mesmo tempo, fictício e real deve parecer lhes simplesmente uma contradição em termos. E é justamente nessa dialética real/imaginário que o conceito ganha toda sua pertinência (CARCANHOLO; SABADINI, 2009, p.42).” É a propriedade privada da terra o elemento que confere a determinado indivíduo o direito à renda e juro advindo da sua mercantilização; o formato que ela adquire enquanto capital fictício, ou seja, uma valorização a ser realizada no futuro, é um mecanismo para inseri-la nas engrenagens financeiras e possibilitar sua negociação na Bolsa de Valores.

Ao mesmo tempo em que confere forma ao espaço, a especulação produz um mercado. No caso imobiliário, é preciso um território para que o mercado se forme. É nesses termos que a relação entre capital e espaço está posta:

(...) a valorização capitalista do espaço é, antes de tudo, uma relação capital-espaço (...) o espaço, sob o capitalismo, é capital como condição e como meio de produção (MORAES; COSTA, 1984 [1993], p.159).

Seguimos agora reduzindo um grau no nível de abstração para tratar especificamente do mercado de terras e da produção imobiliária no caso brasileiro. Nossa intenção é mostrar como se trata de um processo que exemplifica os novos imperativos da financeirização da produção imobiliária, que têm na produção do espaço na região da Izidora uma das expressões mais peculiares dos embates que estão a lhe dirigir.

3.1.4 As mudanças na produção imobiliária brasileira

Em qualquer época e em qualquer lugar, a sociedade, em sua própria existência, valoriza o espaço. O modo de produção entra aí, portanto, não como panacéia teórica, mas como mediação particularizadora (...) Cada modo de produção terá, assim, o seu modo particular de valorização (MORAES; COSTA, 1984 [1993] p. 122).

A redução do percentual de participação do setor industrial no Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro iniciado nas décadas de 1980 e 1990 é um dado relevante para nosso construto teórico. O ramo da transformação do setor industrial experimentou uma redução da participação brasileira no total da produção na América Latina, que era de 33% nos anos 1980 e diminuiu para 14,6% em 2011 (Cano, 2012). Esse processo de desindustrialização que se consolida sob a égide do neoliberalismo e corresponde à mudança da hegemonia do capital industrial para o financeiro no Brasil.

Para entendermos a complexidade do que vem sendo chamado de financeirização da produção imobiliária, é preciso fazer uma breve pontuação da dinâmica da construção civil brasileira. Rufino mostra como o Estado atuou decisiva e profundamente neste processo:

No Brasil, a convergência do capital financeiro à produção imobiliária acontecerá principalmente a partir de finais da década de 1990, quando são realizadas mudanças nas estruturas de financiamento ao setor, e será reforçada com a recuperação das fontes tradicionais de financiamento imobiliário no país. As mudanças no financiamento do setor imobiliário tiveram no Estado sua estrutura de apoio central, seja por sua forte atuação no sentido de adequar o marco regulatório da política imobiliária considerando a criação de sucessivos mecanismos financeiros e alterações de normativas, seja pelo conjunto de esforços e reformas na organização dos principais fundos de financiamento imobiliários que, beneficiados pelo crescimento econômico do país, passam apresentar expressiva recuperação a partir de 2005. O Estado, ao oferecer capital desvalorizado como financiamento, assegura condições privilegiadas para valorização do capital investido na produção imobiliária. (RUFINO, 2012. p. 51)

As mudanças no financiamento imobiliário impulsionam o movimento de migração de capital financeiro para o setor. Um de seus pilares é a ampliação do sistema de crédito e sua inserção na rede das finanças globalizadas. Essa reconfiguração das frações do capital nos setores da construção civil, incentiva a criação das incorporadoras, a forma de organização empresarial que melhor expressa o novo período da urbanização dependente brasileira.

Uma das diferenças para o período anterior, o da industrialização, se faz perceptível em sua importância: desde a época do BNH até finais da década de 1990, o mecanismo de crédito que detinha a centralidade na provisão imobiliária do país era o Sistema Financeiro Habitacional (SFH). Foi essa principal política a amparar a construção de moradias no Brasil (FIX, 2011).

As origens do SFH devem ser buscadas em no ano de 1964, quando o regime militar remodela a política de habitação, criando o Plano Nacional da Habitação e seu órgão gestor, o BNH. Sua vigência vai até o ano de 1986, quando, em crise financeira, é extinto e substituído pela Caixa Econômica Federal, agência que passa a ser a responsável pela administração do crédito habitacional (RUFINO, 2012).

Ainda no princípio da década de 1990 o processo de financeirização da produção habitacional brasileira começa - com a criação de instrumentos de créditos vinculados ao mercado de capital - a se consolidar. O surgimento de novos mecanismos vinculados aos mercados de capitais, como os Fundos de Investimentos Imobiliários (FII's, datados

de 1993) e as Carteiras Hipotecárias, de 1994, são o prenúncio da instituição, em 1997, do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI)²⁸ (RUFINO, 2012).

A hegemonia que o capital financeiro passa a exercer sobre a produção imobiliária se expressa com vigor ainda maior depois da virada para o século XXI. Além de ser o período onde começou o processo de abertura de capital das grandes incorporadoras²⁹, a década passada foi marcada também pela elaboração de uma lei para estreitar as relações do capital financeiro no ramo imobiliário:

“O avanço da financeirização do setor foi ainda reforçado em 2004, com a aprovação da Lei n. 10.931, conhecida como a “Lei do Patrimônio de Afetação”, que visava suprir lacunas para o pleno funcionamento do SFI e diversificar os títulos de crédito disponíveis. A lei trouxe para além do Patrimônio de Afetação, os institutos da Alienação Fiduciária e do Valor do Incontroverso. No “Patrimônio de Afetação” cada empreendimento é isolado, tornando-se uma unidade contábil, independente dos ativos da empresa construtora e incorporadora (...)” (RUFINO, 2012, p. 115).

Ressalta-se que todos esses esforços tinham como objetivo “criar no Brasil um sistema de securitização de hipotecas semelhante ao existente nos Estados Unidos” (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p.26). A partir de 2005, o setor imobiliário, cada vez mais imbricado aos mecanismos e instrumentos de financeirização, experimenta, sob a tutela e direção do Estado, um amplo processo de reestruturação, que envolve subsídios como grandes valores públicos e implica na concentração e centralização em algumas empresas do setor.

A crise econômica de 2008, que tem seu início com o estouro da bolha imobiliária nos Estados Unidos, força o estado brasileiro a promover uma política expansionista e anticíclica e que tem como uma de suas manifestações o PMCMV. Lançado em março de 2009, o Programa consolida o rearranjo da produção imobiliária financeirizada, articulando diversas agências e órgãos do estado brasileiro sob o protagonismo do setor empresarial (CARDOSO; ARAGÃO, 2013).

²⁸ O SFH é complementado por esse novo sistema, o SFI, cujas inovações no ramo crediário fortalecem a fração financeira do capital. As engrenagens financeiras são lubrificadas por instrumentos como a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), a Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).

²⁹ “O dia 21 de setembro de 2005 é emblemático na história das incorporadoras. A abertura de capital da Cyrela Brazil Realty foi o início de um processo de corrida das empresas do setor em direção à bolsa. Desde então, outras 20 companhias já passaram a negociar seus papéis no pregão.” In: *Revista Construção Mercado*.

3.2 Os aspectos jurídico-legais das Ocupações da Izidora

Num Estado moderno, o Direito tem, não apenas de corresponder à situação econômica geral, de ser expressão dela, mas também de ser uma expressão em si conexas, que não se esbofeteie a si própria por contradições internas (ENGELS, 1890, p. 2).

A relação entre mudanças legislativas, a propriedade da terra e as atividades econômicas tem sido objetivo de diversos estudos (TOPALOV, 1984; HARVEY, 1973, 2013). O nosso trabalho pretende investigar, como, a partir de um conjunto de tendências que se apresentam na escala global, vem se constituindo determinado corpo jurídico-legal no Brasil - mais especificamente em Belo Horizonte – cujo objetivo é dirigir os processos de urbanização de modo a privilegiar os capitais rentista e incorporador.

O ponto central de nossa investigação nesse capítulo é o processo que culmina na aprovação da Lei nº 10.705/2014, mecanismo jurídico que visa, como resposta às Ocupações, a promover um reordenamento do desenvolvimento urbano na região da Izidora. Levantamos a hipótese de que sua aprovação foi estimulada pela realização das Ocupações da Izidora, datadas de Junho de 2013. Seu objetivo é assegurar que o ordenamento urbano da região não seja definido à margem da atuação dos poderes constituídos.

Essa lei de 2014 institui e detalha uma operação urbana, objeto que consiste em parceria público-privada para a construção de habitação de interesse social em área pública situada na periferia nordeste do município. No âmbito desta lei é também alterada a Lei 9.959/2010, no que diz respeito especificamente à Operação Urbana do Isidoro.

As alterações visam à associação dos empreendimentos no âmbito desta Operação Urbana à provisão de moradia de interesse social, isentando de contrapartida monetária ao município o empreendimento que pretenda se vincular ao "atendimento à demanda da política habitacional do município", tendo como exigência que 30% das moradias sejam destinadas a famílias de até 3 salários mínimos, sendo o restante para famílias de até 6 salários mínimos.

A Lei nº 10.705/2014 batizada Operação BH Morar/Capitão Eduardo, fortalece juridicamente a fração do capital incorporador em suas aspirações de transpor a sua

fronteira lucrativa ao se apropriar dos territórios ocupados na Região da Izidora. Seu “Anexo único” prevê intervenções sobre as áreas ocupadas.

A referida Lei está em sintonia histórica com algumas outras que a precedem. Os termos que, no período recente, definem juridicamente as intervenções dos poderes constituídos na região da Izidora estão organizados em cinco leis municipais. As duas primeiras são a Lei. nº 7.165/1996, que institui o Plano Diretor de Belo Horizonte e a Lei nº 7.166/1996, versando sobre o parcelamento, a ocupação e o uso do solo urbano municipal, ambas com alterações posteriores. É importante ressaltar que são essas leis que vão classificar a totalidade do território belo-horizontino em área urbana³⁰.

Na década seguinte, é sancionada a Lei. nº 8.137/2000, promovendo alterações nas Leis nº 7.165 e 7.166/1996; dez anos mais tarde, é aprovada outra Lei, nº 9.959/2010, que também muda o conteúdo das anteriores. As Leis nº 8.137/2000 e nº 9.959/2010 acompanham os debates de Conferências Municipais Urbanas, a Primeira realizada em 2001/2002 e a Segunda em 2009, conforme mostra a Figura 7.

Em 2014, a Lei. nº 10.705, que institui a Operação BH Morar/Capitão Eduardo, altera, como vimos, o Título III das Disposições Transitórias da Lei nº 9.959 – justamente a parte que versa sobre a região da Izidora. A partir dessas novas alterações, os antes extremamente rígidos e restritivos padrões de uso e ocupação do solo são flexibilizados.

Essa alteração, ao ser feita sem a convocação de uma Conferência Municipal de Política Urbana, possui alguns vícios em seu processo de tramitação. Tentaremos demonstrar a que interesses específicos essa lei responde, investigando como e de onde ela surgiu e o desenrolar da sua aprovação.

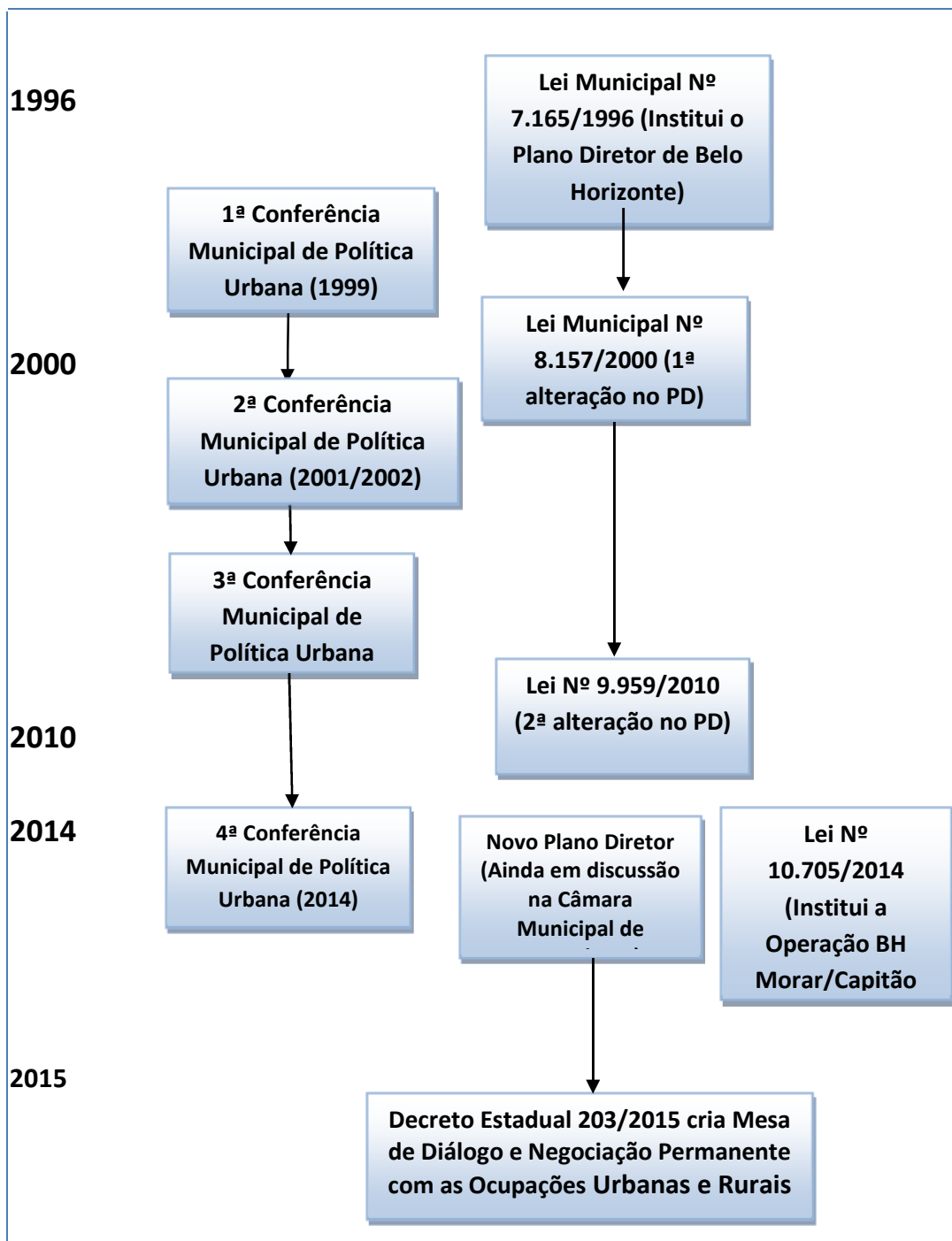
Nossa suposição inicial é a de que, por não haver tempo hábil para convocar uma nova Conferência Municipal de Política Urbana, foi necessário esse atropelo.³¹ Os territórios ocupados na Izidora expressam uma barreira à realização do capital já

³⁰ A classificação da totalidade do município como área urbana tem a sua razão de ser: antes da publicação do Estatuto das Cidades (2001) os Planos Diretores eram permitidos somente para áreas classificadas como urbanas.

³¹ No dia 25 de Outubro de 2013, o Prefeito Marcio Lacerda encaminha para a Câmara de Vereadores o Projeto de Lei Nº 8.59, que vai servir de base para a Lei Nº 10.705/2014. Nele, embora não as reconheça como sujeitos de Direito, são feitas referências às ocupações quando se expressa a preocupação de prevenir a “ocupação desordenada” da área.

investido no circuito financeiro-imobiliário, pois impedem a extração da renda fundiária nessa localidade para os proprietários das terras.

Figura 7 - Evolução jurídico-legal



Fonte: elaboração própria

3.2.1 A legislação que versa sobre a Izidora

O Plano Diretor (PD) de Belo Horizonte foi aprovado em 1996, mas os debates que o nortearam estavam em sintonia com o processo que culmina no Estatuto das Cidades, aprovado como Lei apenas em 2001. O Plano Diretor prevê e regulamenta que as Conferências Municipais de Política Urbana devem ser convocadas quadrienalmente pelo Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR).

O referido PD foi aprovado sob a forma da Lei nº 7.165/1996. Nela, observamos a introdução do instituto jurídico da Operação Urbana que deve ser entendido como um instrumento da política urbana. Essa lei apenas define a criação do instrumento, não especificando minuciosamente quais seriam suas características. Cabe ressaltar que, naquele momento estavam sendo debatidas, no plano nacional, as feições legais que iriam definir o Estatuto das Cidades, e o Plano Diretor de Belo Horizonte é promulgado em sintonia com essas discussões.

A consequência imediata e primordial da Lei nº 7.165/1996 na Região da Izidora é caracterizá-la como área urbana. Considerada na época uma das últimas fronteiras verdes da cidade de Belo Horizonte, tratava-se de uma área ainda marcada pela prevalência da “primeira natureza” (SANTOS, 1997).

Outro aspecto importante da Lei Nº 7.165/1996 é a criação da figura jurídica da Transferência do Direito de Construir (TDC). O TDC, é compreendido da seguinte maneira:

Transferência do Direito de Construir [TDC] é o direito de alienar ou de exercer em outro local o potencial construtivo previsto na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo que não possa ser exercido no imóvel de origem (Art. 60 da Lei nº 7.165/1996)

Posteriormente, em virtude da manutenção da razoabilidade na apresentação cronológica, avaliaremos as bases e parâmetros estabelecidos pelo TDC para as áreas da Izidora, consideradas zonas de proteção ambiental. Passemos agora à 2ª Lei de nosso interesse.

Para fins de tentar normatizar o desenvolvimento da região, é instituída a Operação Urbana do Isidoro, quatro anos mais tarde, quando da promulgação da Lei nº 8.137/2000. Especificamente, o artigo 114 define que:

Em conformidade com o Capítulo II do Título IV da Lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996, do Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, fica aprovada a Operação Urbana do Isidoro, compreendendo intervenções com o objetivo de promover a ocupação ordenada da Região do Isidoro, através da implantação de sistema viário e equipamentos que dotem a região da infraestrutura necessária ao seu desenvolvimento econômico, ambiental e urbano. (Art. 114 da Lei nº 8.137/2000)

O objetivo central da Operação Urbana do Isidoro – que aparece na lei 8.137/2000 e teve prazo de vigência de seis anos - era a implantação de um sistema viário na região - e particularmente a Via 540:

A Operação Urbana do Isidoro compreende intervenções coordenadas pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e executadas em parceria com empreendedores particulares, tendo por objeto: I - implantação do trecho da Via 540 entre a Av. Cristiano Machado e a MG-020, excluída a interseção da Via 540 com a Av. Cristiano Machado; II - tratamento paisagístico das áreas públicas componentes do projeto da via, contemplando áreas de convivência, praças e áreas verdes e calçadas; III - implantação dos parques municipais previstos no plano urbanístico da região. (Art. 115 da Lei nº 8.137/2000)

No caso de Belo Horizonte, na região abrangida pela Operação do Isidoro, foram estabelecidos, pela Lei Nº 8.137/2000, os parâmetros construtivos, conforme o Quadro 1, que possibilitavam certa verticalização, ainda que limitando a ocupação de áreas com grande declividade, exigindo grande percentual de áreas permeáveis, por exemplo.

Quadro 1 – A Outorga Onerosa na Izidora

ANEXO XI - PARÂMETROS URBANÍSTICOS E USOS ADMISSÍVEIS MEDIANTE OUTORGA ONEROSA NA OPERAÇÃO URBANA DO ISIDORO
Republicado em 30/12/2000

PARÂMETROS ⁽¹⁾	Área 1		Área 2
	Declividade até 30%	Declividade > 30 até 47%	
Lote mínimo	1.000m ²	1.000m ²	
Coefficiente de Aproveitamento	1,2 ou 1,5 ⁽²⁾	1,0 ou 1,2 ⁽²⁾	
Quota de Terreno por Unidade Residencial	60m ²	90m ²	
Taxa de Ocupação	0,5	0,4	
Taxa de Permeabilização	30%, vedada a substituição da área permeável obrigatória pela caixa de captação e drenagem referida no art. 50 da Lei 7166/96		
Afastamentos	Valores de "b" para cálculo de afastamentos: - para H ≤ 30 m, b=2 - para H > 30 m, b=3		
USOS			
Residencial	- unifamiliar e multifamiliar		
Não Residenciais	Grupo I	- todas as atividades	
	Grupos II e III	- todas as atividades ⁽³⁾ , desde que licenciadas pelo COMAM	

Fonte: Anexo XI da Lei 8.137/2000

O intervalo de uma década entre a publicação da Lei nº 8.137/2000 e a Lei nº 9.959/2010 suscita algumas questões: por que há um intervalo tão grande entre a publicação delas? Que elementos foram importantes para que o interesse na área fosse retomado?

Provavelmente, a reativação do interesse na região se deve aos anúncios dos investimentos realizados em suas proximidades. Destacamos cinco grandes projetos estruturantes listados por Almeida (2015, p.79-80):

a) Linha Verde, que consiste na melhoria viária da MG-010, com ampliação da capacidade de fluxo de Belo Horizonte até o AITN. As obras foram iniciadas no final de 2005 e concluídas no princípio de 2009;

b) duplicação da Avenida Antônio Carlos, que liga a região central de Belo Horizonte, iniciando-se na região da Lagoinha, até a barragem da Lagoa da Pampulha. O projeto foi iniciado em 2005 e concluído em 2014, com a implantação do sistema de Bus Rapid Transit (BRT), um sistema de transporte de massas baseado em ônibus;

c) construção da Cidade Administrativa Presidente Tancredo Neves (CAMG), no bairro Serra Verde, na divisa de Belo Horizonte com Vespasiano e Santa Luzia. A CAMG foi concebida a partir de 2002, e concluída no início de 2010, representando a transferência da sede governo estadual da Praça da Liberdade;

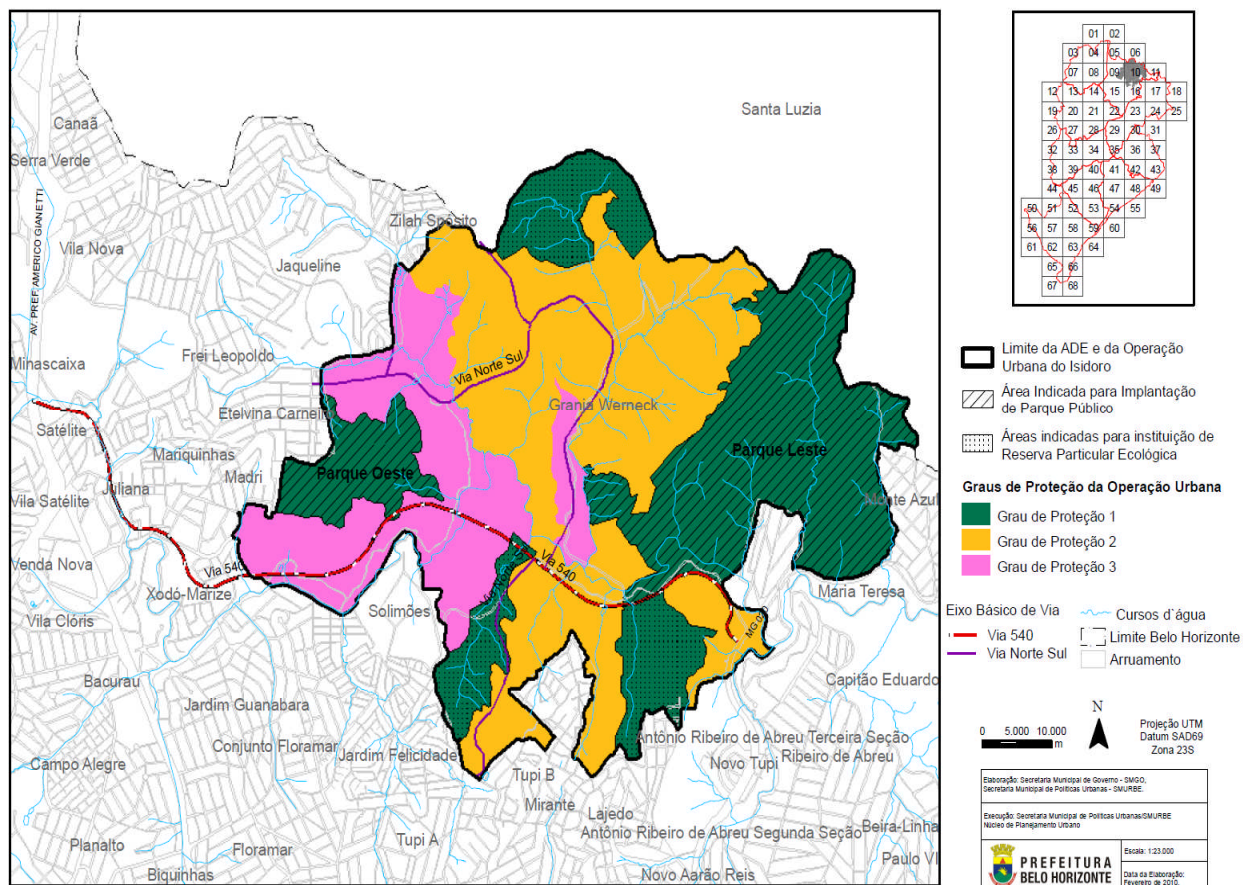
d) duplicação da Avenida Dom Pedro I, que liga a Avenida Antônio Carlos à MG-010, concluída em 2014 com a instalação do BRT também nessa Avenida;

e) estudos para a construção do Anel Rodoviário Norte, que interligará as BR-262 em Sabará e BR-381 em Betim, cruzando vários municípios dos vetores norte e noroeste da RMBH.

Com a Lei Nº 9.959/2010 algumas modificações no que diz respeito aos graus de proteção são feitas. A Figura 8 mostra a classificação dos graus de proteção, que orientam os novos parâmetros da ocupação.

Figura 8
Graus de Proteção da Operação Urbana do Isidoro

ANEXO I - PLANO URBANÍSTICO DA OPERAÇÃO URBANA DO ISIDORO



Fonte: Lei nº 9.959/2010, Anexo I

A lei institui a Área de Diretrizes Especiais (ADE) de "Interesse Ambiental do Isidoro", com restrições à ocupação e diretrizes de implementação de parques ao longo dos principais cursos d'água. Além disto, são alterados os parâmetros e diretrizes da Operação Urbana do Isidoro, sendo apresentado um Plano Urbanístico para a Operação. São estabelecidas também maiores restrições ambientais à ocupação da área, mas permitida verticalização, decorrente da transferência de potencial construtivo das áreas de Grau de Proteção 1. A lei ainda define que 10% das unidades residenciais construídas sejam destinadas à demanda da Política Habitacional do Município. Ela também fixa

valores para a Transferência do Direito de Construir e para a contrapartida dos empreendedores na área da Operação Urbana.

É prevista pela lei a implantação de 76.620 unidades (residenciais e não residenciais) na área, gerando um adensamento populacional para o qual é previsto um número de equipamentos urbanos e comunitários a serem implantados gradativamente. É feita, ainda, previsão de custo de implantação dos equipamentos, de parque e do sistema viário, a ser coberto com a contrapartida pelo adensamento da área.

Observamos uma mudança no rol das preocupações centrais sobre as quais se debruçam essas Leis, no que diz respeito especificamente às questões relacionadas à região da Izidora. Se em 2000 as intervenções viárias estratégicas e estruturantes davam o tom, em 2010 maiores referências são feitas aos graus de restrição para a construções de imóveis.

Através de uma retórica de proteção ambiental, a Lei nº 9.959/2010 estabelece três diferentes densidades construtivas, cada qual com parâmetros mais ou menos restritivos para edificações imobiliárias. São mantidas também as áreas de preservação ambiental.

Em 2014 a Lei. nº 10.705 institui a Operação BH Morar/Capitão Eduardo, estabelecendo, como vimos, importantes modificações. É interessante observar também que essa lei não faz nenhuma referência às Ocupações da Izidora, mesmo tendo sido publicada em janeiro de 2014, seis meses depois da primeira delas ter ocorrido e já num momento onde milhares de famílias já ocupavam a área - um flagrante descompasso entre o que se propõe afirmar com a elaboração de uma Lei e o que realmente existe no plano dos processos de produção do espaço.

Bizzotto (2015, p. 100) consubstancia nossa observação:

Ainda que no momento em que foi aprovada a OUI, em 2010, as ocupações urbanas no local não existissem, a aprovação da Operação Urbana Morar BH/Capitão Eduardo se deu em 2014, cerca de seis meses após o início das Ocupações da Izidora. Desse modo (...) podemos apreender que a PBH tinha a opção de elaborar um projeto de operação urbana que trabalhasse com as atuais particularidades da Região da Izidora, ou seja, incluindo medidas protetivas aos atuais moradores das ocupações. No entanto, devido ao não reconhecimento da legitimidade das ocupações urbanas por parte do prefeito Márcio Lacerda (PSB), não houve nenhuma abertura institucional para tanto.

Uma outra novidade importante é a aparição do instituto jurídico da Operação Urbana de duas formas distintas: “Art. 65-D - As Operações Urbanas classificam-se em Operações Urbanas Simplificadas e Operações Urbanas Consorciadas (Lei nº 9.959/2010). Cabe ressaltar que a figura jurídica da Operação Urbana Simplificada é uma criação da Prefeitura de Belo Horizonte. Inclusive, não constam na lei definições mais aprofundadas em relação às diferenças entre ambas. Por que a PBH teria promovido essa instituição da Operação Simplificada?”

3.2.1.1 A diferenciação entre Operação Urbana Simplificada (OUS) e Operação Urbana Consorciada (OUC)

Conforme nos foi relatado em entrevista com uma técnica da Prefeitura,³² na época da proposição da OU (2000) não existia a figura jurídica da OUC. Quando ela passa a existir, a PBH propõe a OUS para determinados casos legais que não demandavam alterações de caráter estruturante.

Segundo a entrevistada, quando foi aberta a discussão da OUC, junto ao processo da III Conferência Municipal de Política Urbana (2007) quase toda região da Izidora estava com processo de parcelamento em tramitação da PBH no modelo de ZP-2; esse parcelamento, em tese, seria voltado para faixas de renda mais altas, e resultaria na construção de imóveis do tipo mini-chácaras.

A ideia, prossegue ela, por trás do modelo de grandes loteamentos (ZP-2) era a preservação ambiental. No entanto, em virtude de avaliação técnica, constatou-se que outro tipo de ocupação, que vinha se consolidando no entorno da área (majoritariamente de baixa renda via loteamentos informais) iria avançar sobre a Izidora. Dessa forma, a tendência, caso fosse adotado o parcelamento em grandes lotes, seria, posteriormente, a subdivisão deles em lotes menores. Assim, a defesa do loteamento grande como argumentação de preservação ambiental não se sustentava.

A região da Izidora já era uma área que sofria pressão para o parcelamento do modelo de alta renda – em tese somente, pois sabíamos que seria de outra forma. Essa pressão, advinda de diversos lados, já estava em fase avançada na PBH.

³² Entrevista concedida ao autor em 21/03/2016

“Nós não tínhamos ainda instrumento da OUC, havendo somente uma OU prevista em lei, mas que logo caducaria, fazendo com que perdêssemos o instrumento que estava impedindo o loteamento. Por isso usamos esse instrumento da OUS” (Entrevista com técnica da Prefeitura, 2016).

É importante, conforme narra a entrevistada, entender a urgência do momento: quando a OU foi criada, em 2000, a espera por uma ampla discussão junto à sociedade civil significaria aprovar o modelo de loteamento e lotes seriam vendidos; avaliar, posteriormente, sem total ciência do contexto da época, gera uma percepção diferente. Tratando-se de um conflito de grandes proporções, não havia espaço para decisões puramente técnicas; isso impõe o acesso aos instrumentos disponíveis.

A nova OUS, prossegue a entrevista, é uma revisão do que já constava em Lei e é instituída em 2010 para diferenciar da consorciada, que é prevista no Estatuto das Cidades. A OU Simplificada é uma criação da PBH. Para fins de adequá-la ao Estatuto das Cidades. Na Lei 9.959/2010 aparecem os parâmetros que caracterizam cada uma delas. A OUS serve também para negociações individuais, pois não envolve transformações estruturais na região alvo.

A base da revisão da OU do Isidoro era tentar a conciliação da preservação com público de baixa renda. Cria-se, dessa maneira, um conflito grande com os loteadores, que já tinham processo de loteamento aberto na PBH, e tiveram esses processos suspensos.

A OU, conforme nos diz a técnica, que consta na Lei 8.137 é semelhante à da 9.959. A diferença não é seu formato jurídico, mas reside no fato de que não havia viabilidade econômica na época³³. Sendo assim, ela foi ajustada, dado que uma OU não é nada mais que um acordo que viabilize projeto de interesse público e também privado; e esse projeto era do interesse público (tanto no aspecto de preservação quanto no direcionamento para as classes de baixos salários). Então, ela foi ajustada para o novo modelo da OU de 2010, que também era economicamente inviável, já que os proprietários estavam associados a pequenos loteadores.

³³ Antes de 2006 mercado imobiliário da região não estava suficientemente aquecido para que esse produto fosse ofertado. Além dessas diferenças relatadas na entrevista, ressaltamos que a Lei nº 9959/2010 é mais permissiva no que diz respeito ao adensamento populacional na região da Izidora, na medida em que o parâmetro "cota de terreno por unidade residencial" é menor, em que pese haver mais áreas com restrição ambiental.

E como se dá a relação com os interesses que estavam postos naquele momento? O interesse da preservação total da região da Izidora foi apresentado por grupos ambientalistas. Mas a única forma de viabilizá-lo era o instrumento da desapropriação que, na época, chegou a ser avaliado. A negativa da PBH se deu em função do argumento do alto custo da desapropriação não caber no orçamento. Segundo a técnica entrevistada, “já havia na época uma conversa com a Direcional que tinha interesse na área de implantar PMCMV: o principal interesse era da Direcional e dos pequenos proprietários que tinham loteamento aprovado” (Idem).

A Direcional tinha maior possibilidade de implantar o modelo, pois os pequenos loteadores não tinham capacidade empreendedora para tal; a operação ficou adequada ao tipo de produto que a Direcional ofertava; loteadores tentaram se associar à construtora MRV mas o modelo posto pela lei não atendia ao tipo de loteamento de áreas menor. O novo formato de Operação Urbana pensado a partir da modificação de interesses sobre a região, sendo aberto um novo cenário com “os Werneck já se associando a Direcional” (Idem).

A partir da entrevista podemos observar como opera a dinâmica imobiliária na era da financeirização: a partir do instrumento urbanístico da Operação Urbana Consorciada, os proprietários do terreno se juntam à empresa construtora, que faz também o papel de incorporadora, pois é quem articula e viabiliza a produção.

A lei define uma contrapartida para que sejam garantidas infraestrutura e equipamentos urbanos. As contradições internas ao próprio Estado colocam, de um lado, alterações na legislação para atender interesses imobiliários que se manifestavam naquele momento e, do outro lado, grupos ambientalistas que encontraram apoio dentro da prefeitura para estabelecer formas de preservar recursos hídricos e área verde na região.

Outros aspectos relacionados às questões legais do Caso Izidora estiveram presentes nos debates nas Conferências Municipais de Política Urbana. Vamos nos ater a eles agora.

3.3 As Conferências Municipais de Política Urbana

Além das referidas leis aprovadas pela Câmara Municipal de Belo Horizonte (CMBH) , nos interessam para análise dos aspectos legais de nossa problemática as Conferências Municipais de Política Urbana (CMPU) de número III e IV. Como pudemos observar na **Figura 7** , elas acompanham e são acompanhadas pelos processos do legislativo municipal, fato que possui razão de ser e merece detalhada explanação.

As Conferências Municipais de Política Urbana são instrumentos que possuem o alegado objetivo de promover a participação popular nos processos decisórios relacionados às questões urbanas municipais. Elas foram introduzidas pela Lei municipal nº 7.165/1996 – o Plano Diretor de Belo Horizonte.

Sendo um palco de debates e conflitos, as Conferências precisam de um grau de organização para garantir seu funcionamento. Nesse plano é o COMPUR o órgão responsável pela organização do evento, que se dá da seguinte maneira

O COMPUR designa uma comissão organizadora para o evento. A organização inclui a definição do Regimento, calendário, eleição de delegados, etc. O sistema de delegação inclui a divisão dos delegados em três setores: técnico, empresarial e popular. A representatividade do poder público municipal se dá de outras formas, não há delegados específicos para este setor. Na verdade, o setor público tem papel central no COMPUR, pois além de contar com metade dos conselheiros, detém também o chamado voto de minerva e ainda é o responsável pela apresentação das propostas básicas a serem discutidas no âmbito da CMPU. (ARAÚJO ET AL, 2015. P. 7)

As Conferências se reivindicam enquanto um espaço onde a sociedade civil e os órgãos do Estado cheguem a um entendimento comum em relação ao novo Plano Diretor da cidade. Posteriormente, ele deve ser apresentado como um Projeto de Lei que venha a substituir o Plano Diretor precedente, registrando as mudanças que ocorreram no município.

No que diz respeito à legislação que define os padrões urbanísticos da região da Izidora, nos interessa particularmente os debates que ocorrem a partir da III Conferência. Na III CMPU, realizada entre 29 de Abril e 15 de Agosto de 2009 é apresentada a proposta de transformar a região da Izidora em uma Área de Diretriz Especial (ADE).


A instância onde foram debatidos os assuntos relativos ao território da Izidora na III Conferência foi o Grupo de Trabalho 6 (GT6). A Figura 9 retrata a proposta sobre

criação da ADE da Izidora. Essa proposta segue as diretrizes do documento “Plano Global para a Área do Isidoro”, elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento (SMP) da PBH em Janeiro de 2000.

A proposta de criação da ADE, que também vai servir como linha geral para estabelecer as três diferentes densidades construtivas na Lei Nº 9.959/2010 está embasada no objetivo geral de:

(...) determinar variáveis ambientais importantes a serem observadas no planejamento da ocupação da área do Isidoro, de forma a compatibilizar urbanização, atividades econômicas, integração viária e proteção de recursos hídricos, flora e fauna. (SMP/PBH, 20000. p. 2)

Figura 9
ADE da Izidora



Conferência Municipal de Política Urbana

GRUPO DE TRABALHO 6
ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS

PROPOSTAS	DETALHAMENTO
<p>Proposta 9 - ADE DE INTERESSE AMBIENTAL</p> <p>A - Criação de ADE de Interesse Ambiental na área da Bacia do Isidoro;</p> <p>Autor: Executivo (F: 18 C: 0 A: 2)</p> <p>Resultado:</p>	<p>A ADE de Interesse Ambiental do Isidoro abrange toda a área de proteção ambiental definida pelos estudos de elaboração do Plano Diretor da Região Norte.</p>

Fonte: Portal PBH³⁴

A IV Conferência Municipal de Política Urbana de Belo Horizonte ocorreu em Agosto de 2014. Nessa Conferência, o Caso Izidora apareceu apenas de forma tangencial, não constituindo parte do núcleo duro dos debates. Cabe ressaltar que o Sindicato das Indústrias da Construção Civil de Minas Gerais (SINDUSCON-MG) abandonou a Conferência:

O embate mais acirrado e não resolvido dessa fase talvez tenha sido o que diz respeito às propostas referentes aos potenciais construtivos e à outorga

³⁴ http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pldPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&app=politicasurbanas&lang=pt_BR&pg=5562&tax=17431 acesso em 20/03/2016 às 14:03

onerosa do direito de construir. A não concordância com essa proposta levou a parcela do setor empresarial, ligado ao mercado imobiliário e construção civil, a optar por não continuar no debate e se retirar da Conferência. Neste (ARAÚJO ET AL, 2015. p.9)

Qual é a relação entre essas conferências e a nossa leitura do Caso Izidora? Primeiro, é preciso ressaltar que as Conferências, independentemente de sua natureza, em sua ampla maioria, não constituem, apesar de se apresentarem como tais, espaços de poder de fato. A experiência belo-horizontina tem demonstrado, como vimos, que as decisões políticas mais importantes permanecem sendo tomadas nos núcleos decisórios do âmbito estatal, cabendo à chamada sociedade civil, na medida em que o projeto democrático-popular encabeçado pelo Partido dos Trabalhadores foi perdendo seu referencial nas bases populares, um papel meramente ilustrativo.

Nos movimentos que trabalham a questão da moradia isso fica muito claro quando sequer é colocado peso nesses fóruns de debate. Já se adquiriu uma noção de que, discute-se muito, mas nada de efetivo é alcançado. Tanto que a tática adotada por alguns movimentos tem sido participar deles apenas com o intuito de denunciar essa realidade, e não com a ilusão de que ele se constrói como um espaço para modificá-la.

Segundo, trazendo a reflexão para o plano mais amplo da reprodução do espaço em sua totalidade na cidade, chama atenção o fato de setores organizados que expressam interesses de importantes frações do capital imobiliário – empresários da Construção Civil – terem abandonado a IV Conferência Municipal de Política Urbana. Esse fato mostra uma insatisfação com as restrições impostas à suas atividades construtivas.

Sendo um espaço misto, onde estão presentes atores da Sociedade Civil e do Estado, seu potencial decisório, conforme vimos, tende a minguar. Talvez seja essa uma das razões do abandono do SUNDUSCON-MG: não seria uma linha de raciocínio equivocada supor que a debandada dos empresários da construção civil tenha sido uma tática, já que estão cientes de que possuem canais mais efetivos de influência direta no Estado.

Nesse capítulo apresentamos o grosso do corpo teórico que embasa nossas reflexões e algumas das expressões no universo jurídico do conflito pela terra na região da Izidora. Nossa conclusão é a de que a Lei nº 10.705/2014 foi o instrumento encontrado para tentar impetrar um plano urbanístico que ignorava a realidade espacial

pós-Ocupações em 2013 e por isso não tinha obtido sucesso. A possibilidade de o território ser reordenado em outros marcos depende dos rumos das negociações em curso, objetivo de nossa análise no próximo capítulo.

4. O AVANÇO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E A NEGOCIAÇÃO NO CASO IZIDORA

Se esperades que a lei seja escrita e não desenvolverdes vós próprios energia revolucionária, não tereis nem lei nem terra. (Lenin, “Relatório sobre a Questão Agrária”)

Buscaremos nesse capítulo apontar as evidências que sustentam a hipótese de que o Empreendimento Granja Werneck, sob a responsabilidade da incorporadora Direcional e articulado no plano do Programa Minha Casa Minha Vida, consiste em um arranjo que visa a promover um despejo negociado que viabilize a introdução das terras ocupadas na Izidora no circuito de valorização do capital através da renda fundiária.

Esse conflito, que coloca, de um lado, o movimento social organizado nas Ocupações da Izidora, e de outro, as frações imobiliária e incorporadora do capital, está lastreado na necessidade de se avançar sobre novas fronteiras territoriais e permitir a efetivação do circuito de reprodução ampliada do capital na cidade de Belo Horizonte. Rolnik (2016) utiliza o termo “unlock”³⁵ para se referir a essa ofensiva do capital aos territórios ocupados e por isso inacessíveis aos mecanismos de reprodução da renda da terra.³⁶

Libertada a terra da posse dos seus atuais ocupantes, o campo estará aberto para sua inserção enquanto espaço de realização do capital através de captação da renda fundiária. Nesse sentido, um aparato legal é mobilizado para preparar o terreno das garantias jurídicas que suportam a movimentação da mais-valia extraída pela apropriação da riqueza socialmente produzida para as frações imobiliária e incorporadora do capital.

Os mecanismos que ativam a extração de rendas fundiárias (renda da terra) não acontecem de forma separada na atividade imobiliária em si, estando conectados ao processo mais amplo de valorização do valor, sendo reimpulsionados no transcurso da produção imobiliária financeirizada; nesse contexto, produzir espaço se torna uma atividade fundamental para os procedimentos da acumulação capitalista e os ramos da

³⁵ O equivalente na Língua Portuguesa seria destravar, destrancar.

³⁶ Às Ocupações Urbanas pode-se aplicar a conceituação de “propriedade não-capitalista” elaborada por Ribeiro (1997). Podemos inseri-las como um dos obstáculos do acesso à terra urbana por parte dos capitalistas já que seu objetivo não é a geração de renda.

economia que executam essa produção passam a constituir um dos destinatários privilegiados de capital sobreacumulado. (HARVEY, 2013)

Para testar essa hipótese analisamos as articulações dos movimentos de capital – e sua recente adequação aos novos esquemas financeiro-rentistas do mercado brasileiro - que dirigem a valorização imobiliária na região da Izidora em Belo Horizonte; a contradição antagônica que as terras ocupadas representam a esse movimento e o processo de tentativa de solução negociada para a disputa da terra no Caso Izidora

Partimos do pressuposto de que para ativar os mecanismos de extração das rendas fundiárias na região ocupada pelos movimentos de moradia na Izidora é preciso o lastro da terra. Assim, a reintegração da posse do terreno – o despejo – é indispensável para destravar as engrenagens financeiras. Em meio ao cenário de crise econômica e redução do PIB brasileiro em 3,8% no ano de 2015³⁷, a necessidade de realização do empreendimento de cifras bilionárias no local incide com ainda mais vigor.

Mas por que em tempos de crise se tem a necessidade de aumentar a oferta de unidades imobiliárias? De fato, importa mais a garantia de que aquele terreno poderá ser acessado com vias a acionar os institutos de valorização do valor em um momento posterior do que garantir a realização das obras no imediato pós-despejo. Os urgentes lucros em função do aumento da produtividade do setor da construção civil estão pois subordinados à liberação da terra e sua inserção como ativo financeiro no mercado global de valores.

Intentaremos descrever como esse processo se expressa na prática, investigando a relação entre a financeirização da produção imobiliária e as negociações em torno do empreendimento Granja Werneck, que, através do Programa Minha Casa Minha Vida prevê a construção de 10.932³⁸ unidades habitacionais. Este projeto envolve um conjunto de operações financeiro-jurídicas, que estão sob os cuidados da empresa incorporadora Direcional S.A., e dependem do despejo de milhares de famílias para ser concretizado. Podemos, de início, ressaltar que, no Caso Izidora, as novas dinâmicas imobiliárias e as tentativas de despejo caminham lado a lado.

³⁷ Fonte: IBGE, 2016

³⁸ Fonte: Site da COHAB Minas: <http://www.cohab.mg.gov.br/empreendimento-granja-werneck-2/>

4.1 A produção financeirizada do espaço no Brasil

Por se tratar de um processo permanente, a produção do espaço jamais parte do nada, de uma tabula rasa; o espaço não é mero receptáculo de processos, mas um meio de produção, podendo ser considerado um instrumento-objeto, meio e fim. O espaço ativa seus mecanismos reprodutivos cotidianamente, sob os auspícios de movimentos contraditórios (LEFEBVRE, 1974).

Nesse processo de produção do espaço, no caso imobiliário, o Estado exerce uma dupla função, conformadora da unidade contraditória que orienta os movimentos do capital: por um lado, injeta recursos nas construtoras responsáveis pelos programas habitacionais, em uma verdadeira operação de centralização do capital³⁹; por outro, induz o mercado ao regular o uso da terra e introduzir novos instrumentos de financeirização.

Ocorre, pois, uma fusão dessas duas formas (valorização e financeirização): nela, a propriedade de um punhado de chão passa a ser o fiador da capitalização de rendas e juros. O instituto jurídico da propriedade privada na etapa do capitalismo monopolista financeirizado permite que a terra seja inserida no mercado global na expectativa de aumento da lucratividade rentista (HARVEY, 2013).

As articulações que impulsionam a financeirização da produção do espaço enquanto mecanismo recauchutado de acumulação do capital se constituem também enquanto a fusão do capital industrial (construtoras) ao capital bancário⁴⁰, sob a forma de subordinação do primeiro ao segundo. No plano teórico, esse é o elemento-chave do mecanismo que vai insuflar a valorização do valor através do setor habitacional. No caso do Brasil, esse processo começa a tomar forma no final na década de 1990, sob a égide

³⁹ Esse processo ocorre na medida em que o Estado fornece crédito prioritariamente e em maior quantidade aos capitalistas que produzem em maior escala. A esse processo soma-se a já natural tendência à concentração do capital. Impulsionado por esse processo o monopólio se consolida como econômica primordial dos grandes mercados.

⁴⁰ O capital bancário, ao assumir a hegemonia no processo de fusão com o capital industrial, se torna a base do capital financeiro. Nota-se que esse tipo de capital pode apenas surgir na etapa monopolista do capitalismo, chamada também de imperialismo. (Lenin, 1916[1979]) Mesmo que o sistema econômico e político internacional tenha sofrido metamorfoses consideráveis, os pressupostos centrais da sua essência imperialista permanecem os mesmos: as guerras de disputa por território que significa o acesso à regiões de lucro seguem sendo a regra. Seu forte poder analítico enquanto desenho de um esquema geral de interpretação dos fenômenos globais reside no fato de conseguir articular o papel dos monopólios e a competição inter-capitalista que leva inevitavelmente às guerras expressas em disputas territoriais.

da hegemonia econômica do pensamento neoliberal nos postos estatais de formulação das políticas públicas.

Um montante considerável de pesquisadores tem, no recente período dos últimos dez anos, se dedicado ao tema da financeirização da produção mercado imobiliária brasileira (BOTELHO, 2007; FIX, 2011; RUFINO, 2012; ROLNIK, 2016). O desenvolvimento desses estudos mostra a reorganização do movimento do capital no Brasil no plano da subordinação cada vez maior de sua fração industrial à fração financeira, processo que altera profunda e incisivamente o funcionamento do circuito imobiliário no país.

Interessa-nos, portanto, para traçar um panorama teórico inicial nesse capítulo, mostrar como a produção do espaço no geral, e mais especificamente a produção de moradias no Brasil, vem sendo, na última década, subordinada ao capital financeiro. Esse é o aspecto central da nova dinâmica imobiliária. Enquanto fenômeno, ele se manifesta principalmente na abertura do mercado imobiliário nacional, com a crescente participação de empresas brasileiras no circuito financeiro global e do capital internacional na produção imobiliária do país.

Aqui, uma contradição se expressa: a experiência neoliberal brasileira é ressignificada nos marcos dos governos petistas que, ao mesmo tempo em que promovem deliberada e amplamente a abertura do mercado imobiliário, tentam manter o processo sob a égide de empresas de matriz nacional.⁴¹ Vejamos os desdobramentos da experiência do neoliberalismo brasileiro no setor da construção civil.

A fusão subordinada da fração industrial à bancária do capital, que conflui no capital financeiro, é um processo que adquire contornos próprios no Brasil. Rufino mostra como se deu a participação do Estado nesse processo no que diz respeito ao setor imobiliário:

No Brasil, a convergência do capital financeiro à produção imobiliária acontecerá principalmente a partir de finais da década de 1990, quando são realizadas mudanças nas estruturas de financiamento ao setor, e será reforçada com a recuperação das fontes tradicionais de financiamento imobiliário no país. As mudanças no financiamento do setor imobiliário

⁴¹ Essa contradição se torna ainda maior, quando vemos a participação de fundos estrangeiros como acionistas em algumas incorporadoras. Conforme nos informa Almeida (2016), a incorporadora Direcional, por exemplo, tem dentre seus acionistas fundos como o *Fidelity Investment Trust*, enquanto a Cyrela Realty é parcialmente controlada pelo *Oppenheimer Funds Inc*.

tiveram no Estado sua estrutura de apoio central, seja por sua forte atuação no sentido de adequar o marco regulatório da política imobiliária considerando a criação de sucessivos mecanismos financeiros e alterações de normativas, seja pelo conjunto de esforços e reformas na organização dos principais fundos de financiamento imobiliários que, beneficiados pelo crescimento econômico do país, passam apresentar expressiva recuperação a partir de 2005. O Estado, ao oferecer capital desvalorizado como financiamento, assegura condições privilegiadas para valorização do capital investido na produção imobiliária. (RUFINO, 2012. p. 51)

Foi esse conjunto de transformações que impulsionou o movimento de formação de capital financeiro no setor. Essa reconfiguração das frações do capital nos setores da construção civil incentiva um conjunto de fusões e aquisições que culminaram no aparecimento das chamadas incorporadoras⁴², sofisticando o papel dessas empresas na dinâmica imobiliária. Conforme coloca Campos (2014, p.113):

Diante da elevada concentração de capital, o mercado habitacional foi fortemente potencializado pelas empresas incorporadoras e construtoras de grande porte que, com forte apoio do Estado e simultâneo aporte de capital estrangeiro, ampliaram suas atividades de negócios e expandiram geograficamente pelo país, ampliando a escala de investimentos e conquistando novos mercados. A abertura de capital das empresas construtoras e incorporadoras na BOVESPA potencializou o processo de associação entre o mercado financeiro e o setor imobiliário, que já vinha sendo esboçado (...).

Essas mudanças diferenciam substancialmente o período que estamos presenciando dos precedentes. No período que vai da época da criação do Banco Nacional de Habitação até finais da década de 1990, o mecanismo de crédito que detinha a centralidade na provisão imobiliária do país era o Sistema Financeiro

⁴² A definição, nos termos jurídicos, da figura do incorporador é feita na Lei nº 4.591, elaborada em Dezembro de 1964 – oito meses depois do Golpe de Estado dado em 1º de Abril daquele ano. A função do incorporador, conforme coloca Ribeiro (1997), é coordenar a cadeia produtiva e se responsabilizar pela comercialização. Embora a possibilidade jurídica de existirem tenha sido fornecida há mais de 50 anos, é no processo de financeirização da produção imobiliária brasileira, que começa a engendrar-se nos anos 1990, ganha musculatura nos anos 2000 e começa a consolidar-se a partir do lançamento do PMCMV em 2009 que incorporação e financeirização se expressam enquanto nova síntese do movimento do capital. Fix chega a argumentar que “O circuito imobiliário não acompanhou com a mesma intensidade outros setores da economia quando as políticas de abertura comercial, desregulamentação financeira, privatizações e estabilidade monetária produziram mudanças importantes. O capital portador de juros enfrentou barreiras para libertar a terra urbana para circular na forma de títulos financeiros. O imobiliário seguiu predominantemente como órbita reservada das empresas brasileiras, de estrutura familiar, sem passar pelo salto de desnacionalização que caracterizou a economia brasileira (...) (2011, p. 217)”. Enfim, as frações incorporadora e financeira do capital no ramo imobiliário são duas faces da mesma moeda que aciona os mecanismos de valorização da terra urbana.

Habitacional (SFH). Foi essa a principal política a amparar a construção de moradias no Brasil (FIX, 2011).

Conforme vimos no Capítulo 3, foi no começo dos anos 1990 que começaram a ser lançadas as bases das transformações pelas quais a produção imobiliária brasileira iria passar. Isso implicou em novas formatações jurídicas que permitiriam alinhar as operações financeiras aos negócios que envolvem a compra e a venda de terras e a construção de imóveis. Todo esse conjunto de novos procedimentos e modalidades de intervenções deve ser entendido no plano das especificidades da experiência neoliberal brasileira nos marcos dos governos petistas, que tentaram fabricar um novo arranjo para nossa inserção subordinada na economia global. Como essa tentativa não pressupunha o rompimento das amarras da dependência⁴³ estrutural que caracteriza nossa economia, os imperativos da financeirização imobiliária seguiram atrelados aos interesses de capitais de matriz estrangeira.

O máximo que poderia ser feito era orquestrar a produção de unidades habitacionais na esfera dos ajustes econômicos que se impuseram de fora em função da crise financeira global. Pensado enquanto política anticíclica⁴⁴, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é lançado, em 2009, como resposta à crise econômica internacional. O arcabouço institucional no qual se insere o PMCMV já demonstra que, desde sua concepção e formulação, estava designado a servir como um instrumento-chave da política econômica brasileira. As próprias instâncias institucionais envolvidas e o lugar que ocupa na burocracia governamental demonstram isso:

O PMCMV representou uma relevante ação do governo federal no contexto de enfrentamento da crise econômica mundial – e dos seus efeitos no Brasil –, ao mesmo tempo em que constitui-se em um movimento de sustentação, incentivo e impulso ao processo de reestruturação do setor imobiliário iniciado nos anos 2000. Nesse sentido, o programa assumiu um lugar central no Governo Lula e do que o sucedeu, o Governo Dilma Rousseff, sendo direcionado um alto aporte de recursos para a produção habitacional, além de subsídios diretos e explícitos para a ampliação do atendimento às famílias

⁴³ Fazemos referência aqui à Teoria da Dependência, referencial analítico que explica o processo de desenvolvimento desigual e combinado dos países do centro e da periferia no sistema capitalista internacional, enfatizando como as economias periféricas são estruturadas para atender as necessidades dos centros, constituindo um bloqueio às tentativas de superação do atraso das periferias (MARINI, 1969).

⁴⁴ Entende-se por política econômica anticíclica um conjunto de medidas adotado por determinado governo com o objetivo de reduzir os inevitáveis impactos negativos do período recessivo de um ciclo econômico. Essas medidas, de orientação keynesiana, devem obedecer à política fiscal de gasto deficitário em tempos de retração do setor privado e gasto superavitário em tempos de expansão.

de mais baixa renda (até 3 salários mínimos), pelo mercado formal. (MORADO ET AL, 2014. p. 17)

4.2 Financeirização, mercado imobiliário e PMCMV em Belo Horizonte

Traçado um breve panorama dos movimentos do capital no setor da construção civil no âmbito nacional, nos cabe agora trazer as repercussões desse processo na cidade de Belo Horizonte. Destarte, faz-se mister ressaltar como a viabilidade da atividade das construtoras-incorporadoras depende de sua capacidade de investimento e na formação de um banco de terras (*landbank*):

Na RMBH observam-se grandes empresas da construção que, preparando-se para abertura de capital em meados de 2006 e 2007, foram protagonistas de uma disputa pela aquisição de terrenos para a incorporação de empreendimentos habitacionais. Sem o *landbank*, essas empresas dificilmente conseguiriam atrair investidores na bolsa de valores, pois não teriam como garantir os lançamentos imobiliários futuros e, portanto, lucros, ainda mais quando o ciclo de produção da habitação é longo e tem como ponto de partida a disponibilidade do terreno. Nesse sentido, a necessidade do *landbank* lançou luz sobre a escassez de terra urbanizada nas metrópoles e as incorporadoras e construtoras tornaram-se também proprietárias de terrenos com localizações adequadas, que por sua vez se tornaram uma fonte significativa de ganho para estas empresas, em particular quando na presença de uma inflação de preços de terrenos (MORADO ET AL, 2014. p. 12).

A compra da terra está no centro do processo de migração do capital para o setor imobiliário. Vamos avaliar de que forma a centralização e a concentração do capital nessas empresas, conseqüências do processo de financeirização, repercutem no mercado imobiliário da cidade.

Para tal, recorreremos às informações relativas às empresas responsáveis pela construção de unidades habitacionais no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha, Vida” (PMCMV). Segundo os dados disponibilizados pela Prefeitura de Belo Horizonte, 5.613 unidades habitacionais foram, até o ano de 2015, entregues em BH.⁴⁵ A **Tabela 4** lista as empresas responsáveis por essas edificações e o total de unidades entregues.

Quanto a esse mercado que se insere no âmbito do PMCMV na cidade, podemos observar um outro dado importante: de todas essas empresas, apenas a Direcional negocia suas ações na Bolsa de Valores.

⁴⁵ Fonte: <http://portalpbh.pbh.gov.br> Acesso em 26/05/2016 às 15:28

Tabela 4 – O Programa Minha Casa Minha Vida em Belo Horizonte

Construtora	Unidades entregues
QBHZ	156
Secol Ltda.	370
Emccamp Residencial	1190
Quartzo	274
JMGOMES	58
Direcional	820
Construir Construções ⁴⁶	135
Informação não disponível*	1.950
	Total: 5.613

Fonte: Elaboração própria a partir de dados do <http://portalpbh.gov.br>

Após a assinatura do contrato que lhe atribuiu a responsabilidade de entregar mais de 10 mil novas unidades habitacionais, seu perfil de empresa que mais constrói no PMCMV será reafirmado em BH:

Desde o início do Programa MCMV, foram contratados 36 projetos no MCMV Faixa 1, que totalizam VGV [Valor Geral de Vendas] de R\$ 5,8 bilhões e mais de 91 mil unidades, média de 2.532 unidades por canteiro de obra. A Direcional foi a empresa que mais contratou ⁴⁷ empreendimentos no programa Minha Casa Minha Vida [no Brasil] neste segmento, atingindo 5% de participação no consolidado da primeira e segunda fase do programa (Site da Direcional, 2016).

Temos, pois, nosso objeto de análise do presente capítulo, situado nesse período em que a ampliação da abertura ao capital financeiro por parte do setor imobiliário, operacionalizada no plano nacional, encontra-se com a gestão de Marcio Lacerda, marcada por uma relação pouco fraterna com as Ocupações Urbanas da cidade. ⁴⁸ O

⁴⁶ Na página da Prefeitura não está divulgado o nome da construtora responsável pelos empreendimentos responsáveis Residencial Jaqueline, que totaliza 135 unidades habitacionais. A empresa se chama “Construir Construções” e coloca, em sua página, a data da entrega como Março de 2016. Fonte: <http://www.construirconstrucoes.com.br/imovel/residencial-jaqueline/> Acesso em 26/05/2016, às 16:01 h.

⁴⁷ Fonte: seção Relação com Investidores do site da Direcional <http://ri.direcional.com.br/show.aspx?idCanal=SI8Q22yGVvBFjxLuRWLCHQ>. Acesso em 31/05/2016 às 15:39 h.

⁴⁸ Em diversas declarações, Lacerda responsabiliza as Ocupações pela ineficiência da política habitacional de sua gestão. Em uma entrevista recente, Lacerda se referiu pejorativamente aos Movimentos de luta pela moradia como “ocupações políticas”. “Durante entrevista coletiva, Marcio Lacerda destacou que (...) nos últimos anos teve frustrações em seu mandato, como (...) as moradias populares. Foram entregues

Caso Izidora passa a figurar então como uma tentativa do Estado de equacionar essa expressão da Questão Habitacional que as Ocupações representam e o problema de realização do capital com a promessa de construção de 10.932 unidades habitacionais no âmbito do PMCMV.

4.3 O PMCMV como solução negociada para o caso Izidora

As negociações se desenrolam a partir do antagonismo entre dois atores-chave, quais sejam, os moradores ocupantes, organizados através de movimentos de moradia, que possuem *de fato* a posse do terreno, de um lado, e os reivindicantes da propriedade, do outro. Tratando-se de interesse inconciliáveis, pois a permanência dos ocupantes bloqueia o acesso à renda fundiária que os proprietários reivindicam, temos uma contradição antagônica.

Papel importante é desempenhado também por atores como a rede de apoio e solidariedade, O Ministério Público, A Prefeitura de Belo Horizonte, o Governo do Estado, a empresa Direcional, A Caixa Econômica Federal e etc. A forma como eles se posicionam depende do balanço de força dos atores centrais do conflito.

O Caso Izidora é peculiar: primeiro por tratar-se de um processo que, em que pesem as tendências que indicam sua resolução no plano do PMCMV, ainda está em aberto; segundo, porque uma Ocupação Urbana com suas dimensões demográfico-espaciais está em vias de ser removida para que unidades habitacionais comecem a ser construídas.

Levantamos a hipótese de que o Caso Izidora abre a possibilidade de negociação entre os movimentos que constroem as Ocupações Urbanas e os poderes constituídos, que possuem no Programa Minha Casa Minha Vida um eixo de mediação, e coloca o movimento popular em uma armadilha.

13 mil unidades durante a gestão do prefeito, e mais 13 mil já tinham projetos, mas, segundo ele, foram impedidas de ser entregues “por causa de ocupações políticas”. Reportagem do Estado de Minas, disponível em http://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2016/06/08/interna_gerais,770701/marcio-lacerda-lamenta-nao-conseguir-ampliar-o-metro-e-moradias-popula.shtml Acesso em 27/06/2016 às 18:24 h.

Para verificá-la, investigamos o caso da Izidora à luz do que chamamos de processo de financeirização da produção imobiliária. Nos deparamos com o fato de os proprietários dos terrenos e a construtora Direcional, junto à Caixa e à Prefeitura de Belo Horizonte (PBH), serem partes contratantes do Empreendimento Granja Werneck S.A. Mas para a fechar acordo de cifras bilionárias⁴⁹, falta encontrar uma maneira de promover um despejo negociado.

Essa negociação tem como premissa um despejo e é um imperativo do qual o movimento popular que apoia as Ocupações parece não conseguir escapar. Ela vem sendo imposta pela força da aliança entre as empresas incorporadoras e de construção civil e os poderes constituídos, que confluem em um bloco de unidade política praticamente intransponível em Belo Horizonte.⁵⁰

Após várias e sucessivas tentativas de despejo⁵¹, as Ocupações resistem sob condições adversas e desfavoráveis. Diante desse quadro, que se apresenta com poucas chances de ser contornado, o recuo tático para abraçar, a contragosto, a proposta de despejo negociado que tem como contrapartida a construção de unidades habitacionais no plano do PMCMV, parece ser a alternativa mais viável a ser adotada pelo movimento popular na Izidora.

Explicitar essa conjunção estrutural, na perspectiva empírica, entre empresa privada e Estado no capitalismo⁵², nos parece interessante para tornar inteligível o

⁴⁹ Ao montante a ser pago aos entes particulares, proprietários e empresas construtoras, deve ser adicionada ainda uma quantia de verba pública da PBH. Trata-se de 20.000 reais por unidade construída na primeira fase do empreendimento, onde cada um dos 8.896 apartamentos entregues corresponderá a R\$20.000 sacados do erário público municipal. Totaliza-se, assim, um valor adicional de R\$177.920.000 (cento e setenta e sete milhões e novecentos e vinte mil reais), que aproxima o contrato da cifra de 1 bilhão de reais.

⁵⁰ Trata-se da disposição dos governos municipal, estadual e federal, que alinham seus posicionamentos no Caso Izidora, em promover o despejo. A Prefeitura de Belo Horizonte, operando no plano local, é alvo de pressões do setor imobiliário; o governo do Estado pertence ao partido que mais recebeu doações das empresas nas últimas eleições; e o novo governo federal, fruto de um golpe de Estado capitaneado por Michel Temer, já sinaliza que vai tratar as questões sociais como caso de polícia no próprio slogan adotado: “Ordem e Progresso”.

⁵¹ Bizzotto (2015) narra de forma magnífica a trajetória até então vitoriosa do #resisteizidora, movimento da sociedade belo-horizontina que se constituiu em torno da luta pela permanência das Ocupações Rosa Leão, Vitória e Esperança.

⁵² No caso de Belo Horizonte, isso fica claro em reportagem do Novo Jornal: “Mesmo ciente da contestação pelo Ministério Público deste comportamento, o prefeito Marcio Lacerda reconduziu ao COMPUR [Conselho Municipal de Política Urbana], o funcionário da Direcional, Renato Ferreira Machado Michel e Fátima Cristina Gomes Diniz Cândido de Araújo, mãe da advogada da empresa.” Fonte: Reportagem “Relação da PBH com a Direcional Engenharia já é investigada” in Novo Jornal:

exemplo da formação desse sólido bloco político entre a Direcional e os poderes constituídos. A tarefa de desmistificar a premissa da neutralidade do Estado enquanto mediador da disputa pela terra nos parece fundamental.

O Estado e o mito da separação entre o público e o privado

A contraposição entre duas tradições teóricas é de boa utilidade para mostrar como são construídas leituras e interpretações *fetichizadas* da ascensão do fenômeno do Estado à forma organizacional-administrativa básica de quase a totalidade dos povos e nações contemporâneos.

A narrativa que se torna hegemônica possui base weberiana e articula o desenvolvimento do corpo estatal à emergência de suas burocracias. Esse processo de republicanização teria sido originado, e por isso se torna o modelo, nas sociedades europeu-ocidentais, posteriormente, reproduzido em suas colônias.

O Estado não é um monólito; tampouco pode operar abertamente como o comitê administrativo dos negócios da burguesia. Trata-se de uma expressão refinada que se apresenta como uma entidade autônoma e condensa as inseparáveis esferas da política e da economia sob a aparência de resguardar o interesse público.

A distinção entre o público e o privado fica, portanto, à mercê das engrenagens que conformam o corpo estatal. A base sedimentar dessas engrenagens, conforme Osorio (2010), é o movimento do capital:

“Tenemos así, en la propia dinámica del capital, y desde dichos niveles, *los fundamentos* de lo que denominamos *Estado*: relaciones de poder y dominio, relaciones de mando que alcanzan obediencia, capacidad de construir un imaginario de comunidad” (OSORIO, 2010. P. 68).

Essa perspectiva define o Estado como a forma que assume a organização do corpo social em virtude das determinações às quais o desenvolvimento do capital lhe condiciona e imprime uma ilusória separação:

“El Estado es una forma de las relaciones sociales del capital en donde lo político emerge, entonces, como una esfera desligada de lo económico. La forma Estado termina por culminar lo que en la relación más abstracta del capital ya se manifiesta en ciernes: dominar y velar el dominio, ahora

reforzado por la ruptura que el capital establece entre economía y política, desligando dominio y explotación” (OSORIO, 2010. p. 69).

Esse processo é operacionalizado pelas formas jurídico-legais que velam a exploração e asseguram o domínio e o poder do bloco dirigente sobre o povo. A pretensão dos que detêm posições no Estado é assegurar com seus órgãos e aparatos o domínio sobre todo o território, sendo que a melhor forma de efetivar esse controle é justamente se apresentar como mediador e expressão técnica da razão e da justiça.

Levando esses aspectos teóricos em consideração, analisemos agora como sua expressão prática, no caso Izidora, é a tendência à consumação do despejo negociado de uma comunidade que se instalou em um terreno, sendo que parte dele constituía patrimônio público e foi transferido a um ente privado. Desenha-se, ao que tudo indica, a espoliação como solução. Mais uma vez a intervenção do Estado se dá em benefício dos acionistas da Direcional e dos que se reivindicam proprietários do terreno, em detrimento daqueles e aquelas que nada possuem senão a sua força de trabalho que se transforma em disposição de lutar incansavelmente pela alternativa da moradia digna.

Para pensar a força dos movimentos em um processo de negociação, elaboramos as seguintes perguntas: que situações viabilizam a dissuasão do Estado pelos movimentos que empreendem a luta pela moradia através das Ocupações Urbanas no sentido negociar uma solução favorável para os conflitos fundiários? É partindo dessa pergunta geral que pretendemos analisar os procedimentos da negociação no Caso Izidora.

Colocada a questão na perspectiva de que a luta pela terra expressa uma disputa entre classes sociais, o maior nível de abstração que podemos alcançar informa que se trata de um embate entre o chamado mundo do capital e o do trabalho. Desde o final dos anos 1970, o projeto do neoliberalismo vem impondo consecutivas derrotas às classes trabalhadoras em várias partes do mundo, fato que se reflete nos constantes aumentos dos índices de concentração da riqueza.⁵³

Mas como o maior aumento do poder do mundo do capital comparado ao do trabalho impacta nos movimentos de moradia? Quanto maior a concentração de renda,

⁵³ Um estudo feito pelo Congresso dos Estados Unidos mostrou que a renda das famílias 1% mais ricas cresceu a uma taxa de 300% entre 1979 e 2009 ao passo que a da classe média subiu 40% (Fonte: http://istoe.com.br/281453_a+nova+era+da+desigualdade acesso em 02/06/2016 às 10:58

maior o preço dos aluguéis em relação ao salário; com mais gente sem condições de destinar parte do salário ao aluguel, a princípio, haveria um contingente maior de pessoas a serem organizadas.⁵⁴ No entanto, a ação política não é mero reflexo automático e imediato de condicionantes econômicos.

No caso específico da Região Metropolitana de Belo Horizonte entre os anos 2007 e 2015, 7.057 famílias construíram suas casas em terrenos conquistados por Ocupações Urbanas.⁵⁵ No mesmo período, o preço médio dos aluguéis residenciais na capital subiu 120,22%.⁵⁶

No período anterior – entre 1994 e 2006 - o aumento dos preços médios dos aluguéis residenciais alcançou 125,42%. Se compararmos esse aumento ao do período que vai do começo de 2007 ao final de 2015, temos uma variação negativa de 4,2% no preço médio cobrado pelos aluguéis. Não observamos, pois, uma correspondência direta entre o aumento do preço médio do aluguel e um maior número de famílias participando das Ocupações Urbanas organizadas. A variação entre os preços é pouco expressiva e não poderia ser inscrita como variável direta de uma maior incidência das Ocupações Urbanas.

Tabela 5 – variação da média do preço dos aluguéis residenciais em BH

Período	Aumento
Julho/1994 - Dezembro/2006	125,42%
Janeiro/2007 - Dezembro/2015	121,22%
	Variação: - 4,2%

Fonte: Elaboração própria a partir de dados da Fundação IPEAD/UFMG⁵⁷

⁵⁴ Muitos dos Movimentos Sociais que trabalham com a Questão Habitacional geralmente associam, embora essa seja uma dedução que soa simplista, o aumento do preço do aluguel ao *boom* das Ocupações Urbanas. Trata-se de uma meia-verdade: por um lado, a falta de uma alternativa habitacional implica no retorno de muitas famílias às cidades de origem ou casas de parentes e amigos; por outro, os momentos mais sensíveis da degradação das condições materiais de existência são mais propícios para que o estímulo que faltava para se juntar à luta política seja dado.

⁵⁵ O dado está presente no Capítulo 1 desse trabalho (Tabela 2)

⁵⁶ Em entrevista feita por telefone em 12/04/2016, a pesquisadora Thaize Martins, pesquisadora responsável pelo setor de Pesquisas de Aluguéis da Fundação IPEAD/UFMG.

Na medida em que o processo de financeirização da produção imobiliária no Brasil se acentuou (principalmente a partir de 2005) não percebemos uma coincidência com o *boom* das Ocupações Urbanas em Belo Horizonte e seu entorno. Não é o objetivo do presente trabalho estabelecer uma correlação desses fenômenos para construir um quadro analítico ampliado. Buscamos somente fazer alguns apontamentos iniciais sobre a relação entre a financeirização da produção imobiliária e os movimentos de moradia, um tema novo e por isso ainda sem bibliografia disponível.

O processo de negociação

Retomemos nossa hipótese que aponta a tendência de que o Empreendimento Granja Werneck, inscrito no plano do PMCMV, é o eixo através do qual tem sido tentada a remoção forçada das famílias já instaladas. Mesmo assim, ele é apresentado como solução negociada para o Caso Izidora. Sabemos que se trata de uma falsa solução, pois se propõe a resolver essa expressão da questão habitacional através um projeto que implica na valorização da terra urbana: a disputa pela terra mostra como o capital, sendo uma relação social exploradora e excludente, não pode ser valorizado sem que o povo trabalhador seja prejudicado.

É nesse ponto que se expressa da forma mais nítida como falsa solução da questão habitacional – o PMCMV –contraditória às Ocupações Urbanas: a tendência de um Estado dirigido por um bloco político integralmente incorporado aos marcos da ordem vigente é desatar o nó da terra em benefício da valorização do capital, agravando o problema da moradia.

Não é coincidência que o Empreendimento Granja Werneck seja apresentado sob a forma de uma parceria entre a Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) e a construtora Direcional S.A, a única com capital negociado na Bolsa de Valores. Sendo um negócio de cifras bilionárias, é pouco provável a ocorrência de desistência pois, mesmo que a negociação para viabilizar o despejo não seja concluída esse ano, ao bloco político que assumirá o comando da PBH em 2017, estando inscrito e submetido disciplinadamente aos marcos da ordem constituída, não interessará o desgaste com a fração mais poderosa do setor imobiliário da cidade.

Teceremos outros comentários sobre a hipótese da resolução negociada para o Caso Izidora nas Considerações finais, cientes dos riscos de tentar antecipar uma conjuntura que se desenha e se apresenta como tendência, mas sempre está sujeita às reviravoltas dos surpreendentes movimentos do real.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Caso Izidora sintetiza muitas das múltiplas contradições postas aos estudos urbanos brasileiros. Buscamos a todo o momento um fio condutor para o nosso raciocínio que abarcasse a complexidade de uma realidade que segue em movimento e cujo acesso só pode ser obtido através de um concurso de esforços transdisciplinares.

Partimos da História, situando a reflexão no plano temporal dos aspectos centrais da evolução territorial belo-horizontina já que nenhum problema faz sentido fora da análise de seus antecedentes. Em seguida, à teoria da produção do espaço, adicionamos elementos da Economia Política e do Direito, alertando para a simbiose do processos econômicos e legais na conformação do modo de agir do Estado.

Acreditamos que dessa forma tenha sido possível inscrever nossas reflexões numa narrativa do desenvolvimento espacial de Belo Horizonte que chega até o período recente, onde um ciclo de lutas urbanas sob a forma de movimentos de moradia se abre, em 2006, com as Ocupações Caracol e João de Barro. É notável que a partir daquelas 165 famílias, que ocuparam pequenos prédios em regiões centrais, configura-se um amplo movimento, que abarca a região metropolitana, passa pelas mais de mil vitoriosas famílias em Dandara e vai se encerrar junto com o Caso Izidora, um conflito que envolve o montante de cerca de mil hectares – dez milhões de metros quadrados.

Buscamos em meio a esse processo analisar também a nova dinâmica imobiliária, que a ele alinha-se temporalmente, e vem sendo tratada como a financeirização de sua produção. Conseguimos enfim reconstruir as abstrações teóricas e os recortes que fizemos em uma nova totalidade, tentando trazer à luz como o movimento do capital acompanha e é acompanhado pela dinâmica socioespacial.

As ideias iniciais que tínhamos, a princípio, confluíam em torno da análise de questões internas das Ocupações e a forma como operavam os atores e agentes mais presentes em seu cotidiano. Apenas durante o andamento das investigações e estudos que elas se desdobraram nas duas hipóteses complementares às quais teceremos alguns breves comentários agora.

É bom ressaltar, antes de qualquer outra coisa, que essa caminhada desaguou em uma contradição que se exprime como uma verdadeira *heresia militante*: o entrecruzamento da primazia da dúvida do pesquisador e o imperativo da convicção

militante produziram uma hipótese potente no plano científico, mas potencialmente desanimadora politicamente. Para nós, militar é professar e agir segundo uma implacável fé num desenrolar favorável do futuro para as grandes maiorias, as massas populares brasileiras e latino-americanas.

Sustentar uma hipótese que desafie em parte essa convicção é sobrepesar o pessimismo da razão em detrimento do otimismo da vontade. Um problema como esse se apresenta inescapável no plano da teoria; mas como todo problema teórico só pode ser resolvido de uma forma prática, seguiremos nos submetendo a esse critério.

É nas Ocupações e outras formas de resistências urbanas que estarão as novas práticas, realimentadas pela teoria e capazes de responder com maior robustez ao urbanismo convencional. Por isso, não cabem aqui, nem a futurologia catastrófica, fruto da inércia letárgica, nem a euforia inocente, idealista e mistificadora de processos profundamente reais. No fundo, é a essa realidade que devemos prestar contas.

Para concluir, avaliemos, pois, nossas duas hipóteses, suas imperfeições e pujanças. No caso de enxergar a Lei nº 10.705, aprovada em 2014, como fruto das ocupações, ressaltamos o fato de ela ter sido enviada em Outubro de 2013, na forma do Projeto de Lei nº 859, com o agravante de que ele segue acompanhado da Mensagem nº 48, onde Prefeito Marcio Lacerda expressa a preocupação com o ordenamento urbano da área da Izidora e solicita que seja ampliada a vocação da região para o provimento de habitações de interesse social.

Não conseguimos comprovar totalmente a hipótese no plano específico da Lei ter sido uma consequência direta das Ocupações, mas pontuamos esses fortes indícios. De qualquer forma, essa mensagem encaminhada pelo Prefeito consubstancia a hipótese geral de que as Ocupações influenciaram na reprodução do espaço urbano da região, forçando uma readequação de projetos que as precediam. Não fossem elas, seria pouco provável o tom dessa mensagem por parte de Marcio Lacerda, um Prefeito que expressa publicamente a insatisfação com suas realizações habitacionais.

Em relação à segunda hipótese, ela não pode ser verificada por tratar-se de um processo ainda em aberto. Carl Von Clausewitz, marechal e pensador prussiano, é provavelmente quem melhor condensou a relação entre as disputas pacíficas e armadas. A noção de que a guerra seria a continuação da política por outros meios é de grande valor porque permite compreender que as duas formas de disputa do poder –

que, no fundo, é a disputa da viabilidade se inscrever em um território - não são excludentes entre si. Guerra e política se confundem: no caso dos Poderes Constituídos, ao mesmo tempo em que são abertas rodadas de negociação, são enviadas tropas da Polícia Militar para dissuadir, intimidar e, em última instância, massacrar quem se coloca firme e resoluto na luta por moradia.

Os desdobramentos do Caso Izidora, assumidas as disparidades de recursos mobilizáveis para atingir o objetivo de conquista do território, dependem de uma hercúlea capacidade de resistência, já demonstrada noutros momentos, mas que precisa se realimentar sob condições ainda mais adversas. A troca de comando da Prefeitura de Belo Horizonte em 2017 ainda pode, de certa forma, influenciar no caso, caso algum acordo não seja alcançado até lá, pois mesmo que as construtoras e empreiteiras financiem todos os partidos majoritários com chances eleitorais, o alinhamento automático da Direcional com o novo bloco não estará garantido.

De qualquer forma, relembramos a pouca probabilidade de outra resolução que não a de um despejo negociado. Entretanto, o Movimento Popular, mobilizado e impulsionado pela insígnia “a terra ao povo pertence e a ela será destinada” já deu demonstrações de que está mais do que preparado para enfrentar novas e ainda mais desafiadoras realidades.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Renam. *Implosão e explosão na exópolis: evidências a partir do mercado imobiliário da RMBH*. 2014. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais. CEDEPLAR, 2014

AMORE, Caio Santo. SHIMBO, Lúcia Zanin e RUFINO, Maria Beatriz Cruz (Org.). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do PMCMV em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital editora, 2015

ARAÚJO, Daila Coutinho, GASPAR, Floriana e LÉLIS, Natália. *Politização nos espaços de participação: o Caso da IV Conferência Municipal de Política Urbana de Belo Horizonte*. Anais do XVI ENAMPUR, Belo Horizonte, 2015

BIZZOTO, Luciana. *#RESISTEIZIDORA: controvérsias do movimento de resistência das Ocupações da Izidora e apontamentos para a justiça urbana*. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Núcleo de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Belo Horizonte, 2015.

BEDÊ, Mônica Maria Cadaval. *Trajetória da formulação e implantação da Política Habitacional de Belo Horizonte na gestão da Frente BH popular - 1993 / 1996*. Dissertação de Mestrado. IGC/UFMG. 2005

BITTENCOURT, Rafael Reis. *Cidadania autoconstruída. O ciclo de lutas sociais das ocupações urbanas na RMBH (2006-15)*. Dissertação de Mestrado defendida na Universidade Federal de Minas Gerais, Núcleo de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. 2016 – Versão final a ser entregue

BOIS, Maria Clara Maciel Silva. *Conselho Municipal de Habitação de Belo Horizonte e o poder sobre a deliberação das diretrizes, planos e programas da Política Municipal de Habitação*. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Núcleo de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Belo Horizonte, 2013.

BOTELHO, Adriano. *Capital volátil, cidade dispersa, espaço segregado: algumas notas sobre a dinâmica do urbano contemporâneo*. In *Cadernos Metrôpole*, v.14, n. 28, pp. 297-315, jul/dez. São Paulo, 2012.

CANETTIERI, Thiago. *A produção das novas periferias Metropolitanas: Migração e expulsão dos pobres da RMBH na primeira Década do século XXI*. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Programa de Pós-graduação da Faculdade de Geografia. Belo Horizonte, 2014.

CANO, Wilson. *A desindustrialização no Brasil*. in *Economia e Sociedade*, Campinas, v. 21, Número Especial, p. 831-851, dez. 2012.

CARCANHOLO, Reinaldo A. e Maurício de S. Sabadini *Capital Fictício e Lucros Fictícios*. *Revista da Sociedade Brasileira de Economia Política*, Número 24. Rio de Janeiro, 2009

CARDOSO, Adauto Lucio. ARAGÃO, Thêmis Amorim. *Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil* in CARDOSO, Adauto Lucio (org.) *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais*. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora, 2013.

CARLOS, Ana Fani A. *A Cidade*. São Paulo: Contexto , 1992.

CARLOS, Ana Fani. *A (re)produção do espaço urbano São Paulo*: EDUSP, 1994

CARLOS, Ana Fani. *São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro*. In CARLOS, A. F. A.; OLIVEIRA, A. U (Org.). *Geografias de São Paulo: a metrópole do século XXI*. São Paulo: Contexto, 2004.

CASTELLS, Manuel. *Imperialismo y urbanización en America Latina*. Barcelona: Gustavo Gili, 1973.

CHEREM, Matheus Soares. *Planejamento Urbano em Belo Horizonte: O caso da região do Isidoro*. Monografia de conclusão do curso de bacharelado em Ciências Sociais. UFMG. Belo Horizonte, 2011.

COSTA, Ana Carolina Silva da. ARGUELHES, Delmo de Oliveira. *A higienização social através do planejamento urbano de Belo Horizonte nos primeiros anos do século XX* in *Revista da Uniceub*, Brasília.Volume 5, Número 1/2. 2008

ENGELS, Friedrich. *Carta a Conrad Schmidt*. Londres, 1890. Disponível em <https://www.marxists.org/portugues/marx/1890/10/27.htm> acesso em 01/06/2016 às 15:28

FIX, Mariana. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Campinas: Instituto de Economia/Unicamp (Tese de Doutorado), 2011.

FREITAS, Luiz Fernando Vasconcelos. *Do profavela à izidora: a luta pelo direito à cidade em Belo horizonte*. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Programa de Pós-graduação da Faculdade de Direito. Belo Horizonte, 2015.

FURTADO, Fernando. REZENDE, Vera F. OLIVEIRA, Maria Teresa Correa de. BACELLAR, Isabella . *Outorga onerosa do direito de construir: panorama e avaliação de experiências municipais*. Artigo apresentado no XII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Paraná, 2007

HARVEY, David. *Espaços de Esperança* São Paulo: Edições Loyola (2009) (1ª Edição em 2000)

HARVEY, David. *Os limites do capital*. São Paulo: Boitempo, 2013.

HARVEY, David. *Social Justice and the City*. Oxford: Basil Blackwell. 1973

INDISCIPLINAR, Grupo de Pesquisa. *Versão revista e ampliada da nota do grupo de pesquisa indisciplinar sobre as irregularidades da operação urbana do Isidoro*. Disponível em <http://oucbh.indisciplinar.com/?p=959> Acessado em 03/09/2015, às 20:08

JARAMILLO, Samuel. *Marxist Theory of Land Rent Original Exposure and Contemporary Reformulations*. Ediciones Uniandes, Bogota, 2015 (Cópia eletrônica traduzida para o Inglês disponível em : <http://ssrn.com/abstract=2677381>)

LEFEBVRE, Henri. *A Cidade do Capital*. São Paulo: DP&A Editora, 1999 (Ed original: 1972)

LEFEBVRE, Henri. *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999 (Ed. Original: 1970)

LEFEBVRE, Henri. *O Direito à cidade*. São Paulo: Editora Moraes, 1991 (Ed. Original: 1968)

LEFEBVRE, Henri. *The production of space*. Oxford: Blackwell, 1974

LEFEBVRE, Henri. *The survival of capitalism*. Oxford: Blackwell, 1981

LENIN, Vladimir I. *Imperialismo: A fase Superior do Capitalismo*. São Paulo: Global Editora, 1979.

LOURENÇO, Tiago Castelo Branco. *Cidade Ocupada*. 2014. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Núcleo de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Belo Horizonte, 2014.

MAGALHAES, Felipe Nunes Coelho. 2015 *O neoliberalismo e a produção do espaço na metrópole: subjetividades, insurgências e redes na economia política da urbanização contemporânea*. Tese (Doutorado) Instituto de Geociências/UFMG, 2015.

MAGALHAES, Felipe Nunes Coelho; TONUCCI, João Bosco Moura; SILVA Harley. *Valorização imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH in Estado e capital imobiliário: convergências na produção do espaço urbano*. ORG. MENDONÇA, Jupira Gomes; COSTA Heloisa Moura. Belo Horizonte, 2012

MARICATO, Erminia. *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial* São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982

MARINI, Ruy Mauro. *Subdesarrollo y revolución*. México: Siglo Veinteuno, 1969.

MARTINS, Carlos Eduardo. *Globalização, dependência e neoliberalismo na América Latina*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2011

MARX, Karl. *Teorias da Mais-Valia in O Capital. (Livro 4, Volume 1)*. São Paulo: Bertrand Brasil, 1987

MARX, Karl. *O processo de produção do capital in O capital: crítica da economia política (livro 1)*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2006.

MAYER, Joviano Gabriel Maia. *O comum no horizonte da metrópole biopolítica*. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Núcleo de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Belo Horizonte, 2015.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. *Relatório de visita técnica*. Belo Horizonte, 2014

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. *Tabelas relativas ao levantamento para fim de mediação realizado na região do Isidoro*. Belo Horizonte 2013.

MORAES Antonio Carlos Robert e COSTA, Wanderley Messias da. *A Valorização do espaço* São Paulo: HUCITEC, 1984. (3ª Edição, 1993

MORALES, Alexis Cortes. *La Urbanización Dependiente y el proceso de Marginalización em América Latina: Las contribuciones de Aníbal Quijano*. Texto apresentado para Grupo Temático 17 (Pensamieto Latinoamericano y Teoria Social) no XXIX Congreso Latinoamericano de Sociología, em Santiago, Chile. 2013

MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo (Coord). *Belo Horizonte: Espaços e Tempos em Construção*. BH: Gráfica PRODABEL, 1994.

MORADO, Denise et al *Programa Minha Casa Minha Vida: desafios e avanços na Região Metropolitana de Belo Horizonte* in *Minha Casa... e a cidade?* AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia zanin; RUFINO Mariaa Beatriz Cruz (Orgs). 2015

MOREIRA, Gilvander e Ventura, ADRIANO. 2015 *Era pra ser felicidade*. Disponível em <http://freigilvander.blogspot.com.br/2015/06/minha-casa-minha-vida-no-jardim-vitoria.html> acesso em 28 de Agosto de 2015 10:49

MOURA, Heloisa Soares. *Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte*. in: Monte-Mór, Roberto Luís de Melo (Coord). *Belo Horizonte: Espaços e Tempos em Construção*. BH: Gráfica PRODABEL, 1994.

NERI, Marcelo. *UPP e a Economia da Rocinha e do Alemão: Do Choque de Ordem ao Progresso*. FGV, 2011.

NOGUEIRA, Mateus Augusto Costa. *Da ocupação à luta pelo território: as ocupações urbanas da região metropolitana de Belo Horizonte*. Trabalho de Conclusão de Curso

apresentado ao Departamento de Geografia do Instituto de Geociências da Universidade Federal de Minas Gerais como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Geografia. Belo Horizonte, 2015.

NOGUEIRA, Paulo Massey Saraiva. *O Capital Imobiliário: acumulação, ciclo e crise*. Fortaleza, Tese de Doutorado, UECE. 2009.

OLIVEIRA, Francisco. *O vício da virtude: autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil*. In: Novos Estudos CEBRAP, n. 74, mar, 2006

OSORIO, Jaime. *Estructuras, sujetos y coyuntura: desequilibrios y arritmias en la historia*. México: Revista IZTAPALAPA, número 44 (pp. 13-28). 1998

OSORIO, Jaime. *El hiato entre Estado, y aparato: Capital, Poder y Comunidad*. México: Revista Argumentos, ano 23, número 64 (pp. 63-86). 2010

NASCIMENTO, Denise Morado (Coord.). *Programa minha casa minha vida: estudos avaliativos na RMBH*. Edital MCTI/CNPq/MCidades n.11/2012 . PRAXIS EA/UFMG, 2014.

Núcleo de Estudos de Populações Quilombolas e Tradicionais. *Relatório Antropológico de Caracterização Histórica, Econômica e Sócio-Cultural O Quilombo de Mangueiras* Belo Horizonte - Minas Gerais UFMG, 2008

RIBEIRO, Darcy. *O povo brasileiro: a formação e o sentido do Brasil*. São Paulo: Companhia das Letras, 1995

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção de moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. *Incorporação da Metrópole: Centralização do Capital no Imobiliário e nova Produção do Espaço em Fortaleza* São Paulo. Tese de Doutorado, FAU/USP. 2012

SANFELICI, Daniel de Mello. *A financeirização do circuito imobiliário como rearranjo escalar do processo de urbanização*. Confins – Revista Franco-Brasileira de Geografia. 2014

SANTIAGO, Carla Ferretti. *O problema da habitação popular em Belo Horizonte: 1894-1960*. In Cadernos de História, Belo Horizonte. Volume 9, Número 12, p. 53-67. 2007

SANTOS, Milton. *Espaço e Método*. São Paulo: EdUSP, 1985 (Edição de 2008)

SANTOS, Milton. *Por Uma Geografia Nova*. São Paulo: HUCITEC, 1978. (Edição de 1986)

SANTOS, Milton. *A natureza do espaço. Técnica e tempo. Razão e emoção*. Hucitec: São Paulo, 1997

Secretaria Municipal de Planejamento (SMP) - PBH - *Plano Global para a Área do Isidoro*”, Janeiro, 2000.

SMOLKA, Martin O. *Preço da terra e valorização imobiliária urbana: esboço para o enquadramento conceitual da questão* (IPEA, 1979)

TONIN, Vitor Hugo. *Muita gente sem casa, muita casa sem gente. Entre superlucros e superexploração: a dialética da habitação em país dependente*. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Santa Catarina, Programa de Pós-graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade. Florianópolis, 2015.

TOPALOV, Christian. *La Urbanizacion Capitalista*. Cidade do México: Ed. Edico, 1978.

TOPALOV, Cristian. *Ganancias y Rentas Urbanas*. Madrid : Siglo Veinteuno. 1984

VALLE, William Azalim do. *Produção colaborativa de valores de uso em ocupações urbanas: concepção técnica e política do espaço*. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Programa de Pós-graduação em Engenharia de Produção. Belo Horizonte, 2015.

Reportagem da Revista “Construção Mercado”. Link da internet: <http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/81/artigo282914-1.aspx> acesso em 05/04/2016, às 17:47

Site do Incra: <http://www.incra.gov.br/noticias/incra-reconhece-territorio-da-comunidade-quilombola-mangueiras-mg> acesso em /07/10/2015, às 12:05

ANEXO A
LISTA DE ENTREVISTADOS

- 1. Funcionário do corpo técnico da Prefeitura de Belo Horizonte (Sigiloso)**
- 2. Rafael Bittencourt - Membro das Brigadas Populares**

ANEXO B

Lei 0082* de 24 de Outubro de 1914

*Revogada pela Lei nº 6370, de 12.08.93

O povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes decretou, e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Prefeito de Belo Horizonte autorizado a conceder aos Drs. Hugo Werneck e Samuel Libânio, ou á empresa por eles organizada, na zona suburbana ou rural, uma área de terreno suficiente para instalação de um Sanatório Modelo.

Art. 2º Esse estabelecimento gosará da isenção dos impostos e taxas municipais pelo prazo de quinze anos, a contar da data de sua instalação.

Parágrafo único. O Prefeito poderá conceder para o mesmo estabelecimento, e durante o mesmo prazo, o fornecimento de energia elétrica pelo preço mínimo pelo qual for ela fornecida á Prefeitura.

Art. 3º Fica o Prefeito autorizado a conceder gratuitamente um quarteirão na oitava secção urbana, para construção da matriz do curato do Barro Preto e suas dependências.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrario.

Mando, portanto, a quem o conhecimento e execução da referida lei pertencerem, que a cumpra e a faça cumprir tão inteiramente como nela se contém.

Belo Horizonte, 24 de outubro de 1914. Cornélio Vaz de Mello.

Publicada nesta secretaria da Prefeitura da cidade de Belo Horizonte, aos 24 de outubro de 1914. - O secretario da Prefeitura, Temístocles Halfeld.

ANEXO C - CONTRATO DO EMPREENDIMENTO GRANJA WERNECK

CAIXA Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado.

Grav do sigilo: #00

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma do Artigo 8º da Lei nº 10.188/2001, as partes adiante mencionadas e qualificadas, têm entre si, justa e contratada a presente operação de compra e venda de imóvel e de produção de empreendimento residencial, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

I - VENDEDORA – GRANJA WERNECK S/A, CNPJ 17.270.901/0001-04, situada à Estrada do Sanatório S/Nº, KM 1, Bairro Ribeiro de Abreu, Belo Horizonte/MG neste ato representada por seu Diretor Presidente FERNANDO VIANA FURQUIM WERNECK inscrito no CPF 015.819.536-15 e por seu Diretor Vice Presidente HENRIQUE FURQUIM WERNECK inscrito no CPF 737.026.416-53, daqui por diante denominada simplesmente VENDEDORA.

II - CONSTRUTORA – BELA CRUZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 19.128.955/0001-00, situada à Rua Grão Pará, 466, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG neste ato representada por RICARDO VALADARES GONTIJO, brasileiro, engenheiro, casado com regime de comunhão parcial de bens, CPF 155.017.286-72, identidade 12213 emitida por CREA/MG, daqui por diante denominada simplesmente CONSTRUTORA.

III - COMPRADORA/CONTRATANTE - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188/2001, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por ROMULO MARTINS DE FREITAS brasileiro(a), economiano(a), portador(a) da Carteira de Identidade nº 37462/D CREA/MG, CPF 448.575.786-20, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Ofício de BRASÍLIA/DF, livro 3036, fls. 160-161, doravante designada "FAR".

IV - INTERVENIENTES GARANTIDORAS – As empresas **DIRECIONAL PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ 13.458.099/0001-11, situada à Rua Grão Pará, nº 466, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG, neste ato representada por seu administrador RICARDO VALADARES GONTIJO, brasileiro, engenheiro, casado com regime de comunhão parcial de bens, CPF 155.017.286-72, identidade 12213 emitida por CREA/MG, e **DIRECIONAL ENGENHARIA S/A** CNPJ 16.614.075/0001-00, situada à Rua Grão Pará, nº 466, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG, neste ato representada por seu administrador RICARDO VALADARES GONTIJO, brasileiro, engenheiro, casado com regime de comunhão parcial de bens, CPF 155.017.286-72, identidade 12213 emitida por CREA/MG, doravante denominadas "INTERVENIENTES GARANTIDORAS".

V – CEDENTE – MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, entidade de direito público, estabelecida na Avenida Afonso Pena, 1212 - Centro, Belo Horizonte, Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 18.715.383/0001-40, neste ato representado pelo seu Prefeito MÁRCIO ARAÚJO DE LACERDA, portador da carteira de identidade nº MG-

29 028 v000 micro

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado.

434.894, SSP/MG e do CPF nº 131.734.726-91, pelo Procurador Geral do Município RÚSVEL BELTRAME ROCHA, portador da carteira de identidade nº 5.756.520, SSP/MG e do CPF 782.347.276-72 e pelo Secretário de Finanças da Prefeitura Municipal, MARCELO PIANCASTELLI DE SIQUEIRA, portador da carteira de identidade nº MG-097.8099, SSP/MG e do CPF 125.350.606-04, daqui por diante denominada simplesmente CEDENTE.

B - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO; FORMA DE PAGAMENTO E PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS:

B.1 - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO - O valor global da operação é de R\$ 756.160.000,00 (SETECENTOS E CINQUENTA E SEIS MILHOES, CENTO E SESENTA MIL REAIS) e contempla os valores de compra e venda do imóvel, produção do empreendimento, tributos, seguros, despesas de legalização, IPTU, Projeto Trabalho Social e a guarda e conservação do empreendimento, podendo haver alteração deste valor em função da análise definitiva dos orçamentos e custos do empreendimento.

B.1.1 - VALOR DO APORTE COMPLEMENTAR - Nos termos da autorização contida no Termo de Cooperação e Parceria celebrado entre a CAIXA e o Município de Belo Horizonte, o valor estimado do aporte complementar de que trata o referido convênio é de R\$177.920.000,00 (cento e setenta e sete milhões e novecentos e vinte mil reais), a ser depositado em conta vinculada ao empreendimento a fim de compor o valor global.

B.2 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O valor total da compra e venda do imóvel sobre o qual serão erigidas as unidades habitacionais é de R\$63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais), cujo pagamento será efetivado, em 48 (quarenta e oito) horas após manifestação da CAIXA de que foram cumpridas as condições suspensivas previstas na CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA e a apresentação deste instrumento registrado no RI competente.

B.3 - VALOR DO PROJETO TRABALHO SOCIAL - O valor total do Projeto Técnico Social - PTS e de R\$ 11.564.800,00 (onze milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil e oitocentos reais) e compõe o custo da operação, correspondendo a 2% do valor de aquisição da unidade habitacional e será pago ao executor do Trabalho Social, conforme previsão da Portaria Ministério das Cidades nº 168/2013, ou regulamentação posterior que venha a alterá-la.

B.4 - VALOR PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO - O valor total para execução das obras contratadas, que equivale à diferença entre o valor global da operação, o valor do Projeto Técnico Social e o valor do imóvel (B.1-B.2-B.3), é de R\$ 681.595.200,00 (seiscentos e oitenta e um milhões, quinhentos e noventa e cinco mil e duzentos reais), e será pago em parcelas, conforme disposto na CLAUSULA TERCEIRA e seus parágrafos.

Parágrafo Primeiro - O pagamento das parcelas de que trata esta cláusula só terá início após a manifestação expressa da CAIXA, por meio de emissão de declaração, de que as condições suspensivas foram atendidas e apresentação deste instrumento registrado no RI competente.

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado.

C - DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA VENDA E DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

C.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A VENDEDORA é proprietária de uma gleba de terras, havida conforme matrícula nº 1202, do livro 2, do 5º Registro de Imóveis, com área de 500.294,23 m², localizada no perímetro urbano da cidade e comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. Referida gleba de terras constitui objeto da presente compra e venda e será utilizada pelo FAR, para a produção do empreendimento denominado GRANJA WERNECK - FASE 1 composto de 8.896 unidades, sendo que a instituição/especificação de condomínio será registrada à época da averbação das construções.

C.2 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

No imóvel mencionado na letra C.1 foi aprovado pela Prefeitura Municipal local, a edificação do empreendimento denominado GRANJA WERNECK - FASE 1 constituído de 8.896 apartamentos, a qual será realizada com os recursos mencionados no quadro "B" deste instrumento, em conformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos que fazem parte integrante do presente contrato.

C.3 - A produção do empreendimento será realizada pela CONSTRUTORA qualificada na letra "A" deste instrumento

C.4 - Os imóveis do empreendimento antes mencionado integrarão o patrimônio do FAR regido pela Lei nº 10.188/2001 e serão objeto de alienação destinada à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, regido pela Lei nº 11.977/2009.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - A VENDEDORA declara-se senhora e legítima possuidora do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) na(s) matrícula(s) imobiliária(s) mencionada(s) na letra C.1 retro, livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, inclusive de natureza fiscal e assim, ressaltando-se-lhe o direito de, atendidos os requisitos legais exigidos para tanto, nele(s) promover a produção do empreendimento descrito na letra C.2 retro, o(s) vende ao FAR na forma e pelo preço certo e irrevogável constante da letra "B2" deste contrato. Assim, satisfeito o preço da venda, a VENDEDORA dá ao FAR plena e irrevogável quitação e, por força deste instrumento e da cláusula "constitutiva", transmite-lhe toda a posse, domínio, direito, obrigando-se por si e seus sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa, e, ainda, a responder pela evicção de direito. O FAR declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

Parágrafo Único - Na aquisição de terreno de pessoa jurídica será devida retenção de tributos sobre o valor pago, na forma prevista no artigo 23 da Instrução Normativa RFB nº 1.234/2012.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - Tendo a CONSTRUTORA observado todos os critérios fixados pela CAIXA, na forma determinada pelo parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 10.188/2001 e em atendimento à finalidade mencionada na CLÁUSULA PRIMEIRA, o FAR a contrata para a produção do

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado.

Parágrafo Segundo - Sem prejuízo do disposto no item B.5, a CONSTRUTORA se declara ciente de que o valor destinado à produção do empreendimento poderá sofrer aumento ou redução, caso se verifique a necessidade de alterar as especificações técnicas do empreendimento, conforme a análise de engenharia definitiva a ser realizada pela CAIXA após o cumprimento das condições suspensivas listadas na CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA, hipótese em que as partes celebrarão Termo Aditivo para repactuação das condições contratuais.

Parágrafo Terceiro - Em razão do disposto no Parágrafo Segundo desta Cláusula, a CONSTRUTORA se declara ciente de que eventuais alterações das especificações técnicas do empreendimento em hipótese alguma implicarão no aumento do valor a ser pago pelo FAR acima do limite máximo de aquisição das unidades habitacionais, definido pelo Ministério das Cidades, vigente à época da contratação.

Parágrafo Quarto - Na hipótese prevista no Parágrafo Segundo, fica facultada à CONSTRUTORA requerer a rescisão deste contrato sem direito a indenização ou restituição de quaisquer quantias despendidas em função deste contrato.

Parágrafo Quinto - Fica facultada ao FAR a rescisão unilateral deste contrato caso se verifique, em análise definitiva de engenharia, a inviabilidade técnica ou financeira da produção do empreendimento, observado o valor máximo de aquisição a que se refere o Parágrafo Terceiro, não cabendo, também, nesta hipótese, qualquer indenização ou ressarcimento em favor da CONSTRUTORA.

B.5 - PRAZO PARA INÍCIO DAS OBRAS - O início das obras só será autorizado a partir da manifestação da CAIXA de que foi cumprida a condição suspensiva prevista na CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA, bem como apresentação deste instrumento registrado no RI competente.

B.6 - PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS - O prazo para conclusão das obras é de (24) vinte e quatro meses, conforme previsto no cronograma físico-financeiro pactuado entre as partes contratantes que passa a fazer parte integrante deste contrato.

B.7 - ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO - Os prazos estabelecidos no Cronograma Físico-Financeiro poderão ser alterados mediante Termo Aditivo, com anuência das partes e da seguradora, sendo prorrogada a validade do Seguro Risco de Engenharia, se for o caso, cabendo à CONSTRUTORA ou SPÉ arcar com todas as despesas decorrentes da renovação/prorrogação, incluindo o prêmio de renovação do Seguro, a taxa de reformulação de cronograma e a taxa de visita mensal correspondente a cada mês objeto da reformulação, as quais devem ser recolhidas quando da assinatura do Termo Aditivo.

B.8 - DA NÃO ATUALIZAÇÃO DE VALORES EM RAZÃO DA CLÁUSULA SUSPENSIVA - As partes declaram expressamente que estão cientes de que, em razão das várias condições suspensivas para efetivação desse negócio estabelecidas na CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA, não haverá qualquer atualização ou correção dos valores de pagamento estipulados no presente contrato.

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

empreendimento objeto do presente contrato, pelo preço certo e não reajustável estipulado na letra "B.4" deste instrumento, cujo pagamento será efetuado na forma prevista na CLÁUSULA TERCEIRA.

Parágrafo Primeiro - A produção do empreendimento será de inteira responsabilidade da CONSTRUTORA, sendo sua obrigação arcar com todos os custos da obra, tais como: a compra dos materiais, contratação da mão-de-obra e recolhimento de encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, tributários e guarda do empreendimento.

Parágrafo Segundo - É permitida a subcontratação de obras e serviços para execução do empreendimento, limitada ao percentual máximo de 30% do valor da obra, para uma mesma empresa.

Parágrafo Terceiro - A responsabilidade técnica para execução dos contratos para construção do empreendimento não é passível de subcontratação sendo sempre da CONSTRUTORA contratada pelo FAR e de seus responsáveis técnicos, a qual inclui as seguintes ações:

- inerentes das atribuições profissionais de engenheiro civil ou arquiteto e que possibilitem a condução, supervisão e coordenação de todos os projetos e obras necessários para a boa execução do objeto contratado;
- relativas ao controle tecnológico e de qualidade;
- a condução, acompanhamento e fiscalização de obras e serviços;
- a fiscalização e acompanhamento dos serviços e obras subcontratadas;
- a interlocução técnica com o poder público, os contratantes e fornecedores contratados.

Parágrafo Quarto - A CONSTRUTORA, assim como as subcontratadas, devem comprovar mensalmente a regularidade com o FGTS e o INSS.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PAGAMENTO PARCELADO REFERENTE À PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - O valor referente ao pagamento da produção do empreendimento será creditado em parcelas, de acordo com o andamento das obras e com o cronograma físico - financeiro aprovado pela CAIXA.

Parágrafo Primeiro - O montante a ser pago à CONSTRUTORA, conforme especificado na letra "B.4", inclui as despesas com projetos executivos, materiais, mão-de-obra, equipamentos, encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e tributários, assistência técnica, administração, benefícios, lucro, licenças, reparos, despesas gerais, cartórias e legais, ferramentas, transportes, seguros e demais encargos e impostos, enfim, tudo o mais que se fizer necessário para a conclusão, legalização e guarda do empreendimento, observado o disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

Parágrafo Segundo - O pagamento das despesas de legalização do empreendimento corresponderá ao valor comprovadamente pago pela Construtora, limitado ao montante estimado no projeto inicial.

CLAUSULA QUARTA - DA LIBERAÇÃO DAS PARCELAS - Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, a liberação das parcelas fica, ainda, condicionada à apresentação dos documentos exigidos para a liberação de cada parcela, principalmente no que se refere à comprovação de pagamento dos encargos contratuais, trabalhistas,

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado.

previdenciários, sociais, tributários, legais e cartorários, etc, conforme disposto na CLÁUSULA SÉTIMA.

CLÁUSULA QUINTA - RELATORIO DO ANDAMENTO DAS OBRAS - A CONSTRUTORA obriga-se a apresentar, mensalmente, Planilha de Levantamento de Serviços, conforme modelo disponibilizado pela CAIXA, como forma de subsidiar o acompanhamento técnico das obras.

Parágrafo Primeiro - Para acompanhar a execução das obras, a CAIXA designará um profissional engenheiro/arquiteto, a quem caberá vistoriar e proceder à mensuração das etapas efetivamente executadas, para fins de pagamento das parcelas, até a emissão do laudo final, expedição do "habite-se" e averbação das construções perante o Registro Imobiliário correspondente.

Parágrafo Segundo - Fica entendido que a vistoria será feita exclusivamente para efeito de liberação de parcela de pagamento, sem qualquer responsabilidade da CAIXA ou do profissional por ela designado para as vistorias e mensurações da obra, pela construção, segurança, solidez e término da obra.

Parágrafo Terceiro - A CAIXA poderá exigir, a qualquer tempo, que a CONSTRUTORA comprove o atendimento das normas técnicas, inclusive ao disposto na NBR 15.575 - Edificações Desempenho, especialmente quanto aos requisitos e critérios de desempenho.

Parágrafo Quarto - Caso os requisitos de desempenho esperados não tenham sido atingidos quando da obra concluída e em caso de reclamação ou contestação por parte do usuário, a construtora é responsável pelas adequações necessárias para o atingimento do desempenho mínimo estabelecido na NBR 15.575 - Edificações Desempenho.

CLÁUSULA SEXTA - DO NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - O prazo para o término da produção não poderá ultrapassar o previsto na letra "B.6", contado a partir da assinatura do presente instrumento. Em caso de atraso no andamento da obra, correspondente a 30 (trinta) dias ou mais, atestado pela engenharia da CAIXA, e por ela não acolhida a justificativa pelo atraso, ocorrerá a rescisão contratual.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONSTRUTORA - Em decorrência do presente ajuste a CONSTRUTORA, sem prejuízo dos encargos previstos neste instrumento, se obriga a:

- apresentar toda a documentação que comprove as autorizações necessárias, especificadas na legislação vigente para o início da obra de produção devidamente analisada pela Engenharia da CAIXA;
- obter todas as licenças e franquias necessárias à execução dos serviços necessários a realização do empreendimento, pagando os emolumentos legais prescritos por lei;
- executar as obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado, parte integrante do presente contrato;
- responder pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras.

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

- o) responder de maneira plena, absoluta, exclusiva e inescusável, pela direção das obras e pelo seu perfeito cumprimento, promovendo às suas expensas as substituições ou reformas que se fizerem necessárias;
- f) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação cível, atender prontamente quaisquer reclamações da CAIXA, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidônea para firmar novos contratos com o FAR;
- g) mobilizar e desmobilizar, do local das obras, pessoal, material, equipamento e demais recursos necessários ao suporte operacional, objetivando o integral cumprimento do cronograma físico - financeiro;
- h) manter um total e perfeito sistema de sinalização de proteção de veículos, operários e transeuntes em todas as frentes de trabalho, resguardando de danos os bens do FAR e de terceiros, recompondo, pavimentando vias, praças e serviços públicos danificados pela execução das obras;
- i) proceder, ao término das obras, à recomposição do terreno, à demolição das construções provisórias, à limpeza do terreno, à remoção do material inútil e à retirada do pessoal;
- j) contratar Seguro Risco de Engenharia, mantendo-o durante toda a vigência do contrato, devendo a cobertura básica da apólice ser de no mínimo 100% do valor da construção;
- k) contratar Seguro Multirisco, caso o empreendimento esteja com RAE emitido indicando 100% de obra física e o Seguro Riscos de Engenharia não esteja vigente;
- l) pagar rigorosamente em dia, os salários dos empregados na obra, as contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), as despesas de água, luz, força e energia que digam respeito diretamente à obra e aos serviços contratados, os tributos, emolumentos e quaisquer outras despesas incidentes sobre o contrato ou prestação de serviços;
- m) apresentar, mensalmente, prova de quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;
- n) acatar as exigências dos Poderes Públicos e pagar, à sua custa, as multas porventura impostas pelas autoridades, mesmo aquelas que, por força dos dispositivos legais, sejam atribuídas ao FAR, de tudo dando conhecimento aquela, desde que comprovadamente a culpa for da CONSTRUTORA;
- o) manter na obra placa específica do Programa, conforme modelo fornecido;
- p) observar as leis, regulamentos, normas e posturas referentes à obra e à segurança pública, bem como às exigências do CREA, especialmente no que se refere à colocação de placas contendo o nome do Responsável Técnico pela execução da obra, do Autor ou Autores dos Projetos, e da fiscalização nomeada para a obra;
- q) manter no local da obra, à disposição da engenharia da CAIXA, das plantas, memorial de especificações e cronograma físico - financeiro da construção;
- r) averbar a construção à margem da respectiva matrícula;
- s) obter e apresentar à CAIXA, quando da conclusão do empreendimento, o "Habite-se" e a Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS, relativos à obra;
- t) apresentar o registro da Especificação/Instituição e Convenção de Condomínio, no caso de construção de unidades autônomas em regime de condomínio, artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro;
- u) observar fiel cumprimento ao memorial de especificações da obra e cronograma físico financeiro aprovados pela CAIXA.

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção do Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

- v) providenciar as ligações provisionais e definitivas de força, luz, água, esgoto e outras da espécie;
- w) realizar a guarda e conservação do empreendimento pelo período de 09 dias, a contar do término das obras e legalização final do empreendimento;
- x) promover a entrega dos imóveis, bem como do Manual do Usuário, aos beneficiários finais após a assinatura do contrato;
- y) entregar os Termos de Recebimento de Imóvel assinados pelos beneficiários e/ou as chaves das unidades remanescentes à CAIXA;
- z) apresentar a documentação que integra o presente contrato, conforme declaração na CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA.
- aa) apresentar comprovante mensal de recolhimento unificado dos tributos federais à alíquota de 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no artigo 2º da Lei 12.024/2009, mediante Declaração, conforme Parágrafo Quinto desta Cláusula;
- bb) garantir a saúde e a integridade dos trabalhadores, devendo atribuir, responsabilidades e autoridade ao pessoal que administra, desempenha e verifica atividades que influem na segurança e intervem no processo produtivo;
- cc) fazer a previsão dos riscos que derivam do processo de execução da obra, determinando as medidas de proteção e prevenção que evitem ações e situações de risco e ainda aplicando técnicas de execução que reduzam ao máximo possível esses riscos de acidentes e doenças, responsabilizando-se diretamente pelos acidentes e danos sofridos pelos trabalhadores que atuam na obra;
- dd) não realizar a cessão dos direitos creditórios referentes a este contrato;
- ee) observar o disposto na Resolução Normativa ANEEL nº 414/2010, adotando todos os procedimentos necessários, de forma a viabilizar a implantação da infraestrutura das redes de distribuição de energia elétrica no empreendimento;
- ff) adaptar todas as unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência ou cuja família façam parte pessoas com deficiência, de acordo com o tipo de deficiência, observando a especificação técnica mínima disponível para consulta no endereço eletrônico do Ministério das Cidades - www.cidades.gov.br.

Parágrafo Primeiro - A Construtora deve apresentar conceito de risco de crédito vigente e igual ou superior a "D" para efeito de contratação da operação.

Parágrafo Segundo - A CONSTRUTORA responderá pessoal e diretamente pelas reparações decorrentes de acidente de trabalho na execução dos serviços necessários à produção do empreendimento, uso indevido de marcas e patentes e danos pessoais ou materiais causados ao FAR, à CAIXA ou a terceiros, mesmo que ocorridos em via pública. Responsabiliza-se igualmente, pela integridade da obra durante a produção, respondendo pela destruição ou danificação de qualquer de seus elementos, inclusive as outras propriedades ou bens existentes no local ou em seus arredores tais como edifícios vizinhos, espaços comuns, móveis e equipamentos, árvores, cercas, caminhos, pavimentos e estruturas, asfalto e áreas verdes, sejam resultantes de ato de terceiros, caso fortuito e força maior, não cabendo em nenhuma hipótese qualquer responsabilidade ou ônus ao FAR ou à CAIXA.

Parágrafo Terceiro - Após o recebimento definitivo do empreendimento pela CAIXA, a CONSTRUTORA responderá pela saúde e segurança da obra executada na forma prevista em lei.

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR com Pagamento Parcelado.

Parágrafo Quarto - DA CO-RESPONSABILIDADE - As INTERVENIENTES GARANTIDORAS são solidariamente responsáveis pelo cumprimento integral do objeto deste contrato e pela solidez e segurança do empreendimento, respondendo cada uma, pessoalmente e sem benefício de ordem, por qualquer inexecução ou descumprimento perpetrado pelas demais e pela CONSTRUTORA, assim como pela solidez e segurança da obra, e pelo reparo de quaisquer vícios construtivos que venham a se manifestar, estendendo-se a elas a responsabilidade pelo eventual inadimplemento de qualquer das obrigações estipuladas neste instrumento em relação à CONSTRUTORA.

Parágrafo Quinto - DA PROCURAÇÃO AO FAR - A CONSTRUTORA nomeia e constitui seus bastantes procuradores, pelo prazo de 05 anos, o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado - por força do parágrafo 8º do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188/2001 pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1959 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Sotor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, aos quais conferem poderes específicos para, no caso de rescisão contratual, ainda que unilateral, representar a outorgante junto ao Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG, Concessionárias de Serviços Públicos, Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relacionados com o meio ambiente, a fim de realizar todos e quaisquer atos necessários para legalização do empreendimento GRANJA WERNECK - FASE 1, composto por 8.866 unidades, situado à Estrada do Saratório, 52º, Bairro Jacobi em Belo Horizonte/MG, podendo, para tanto, assinar, requerer, quitar, solicitar, bancar, parcelamento, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive substabelecer. A presente procuração tem caráter irrevogável e intransferível, vigorando a partir da rescisão do presente contrato.

Parágrafo Sexto - DA DECLARAÇÃO DE OPÇÃO DE REGIME TRIBUTÁRIO - A CONSTRUTORA DECLARA para fins de não incidência na fonte do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e da Contribuição para o PIS/Pasep, a que se refere o art. 64 da Lei nº 9.430/1996, que é optante pelo regime tributário previsto no art. 2º da Lei nº 12.024/2008. O signatário é representante legal desta empresa, assumindo o compromisso de efetuar o pagamento dos tributos acima referidos, nos prazos legais, bem como o cumprimento das obrigações acessórias legalmente previstas.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DA CAIXA - Sem prejuízo das demais disposições deste instrumento, a CAIXA se obriga a:

- a) promover o pagamento das parcelas de acordo com o cronograma físico-financeiro após comprovada/atestada a execução integral da etapa correspondente pela Engenharia da CAIXA, com interstício mínimo de 30 dias entre as parcelas, salvo decisão da CAIXA no sentido de dispensar este prazo.

CAISA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Prestação de Empreendimentos Habitacionais no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Parcelado EM com Pagamento Parcelado.

- o) ter o comprometimento integral de obra com publicação de todos os dados constantes pelo órgão de engenharia e consequente deferimento para o pagamento das parcelas
- c) definir a disponibilidade orçamentária extraordinária de engenharia no caso de descomprometimento do cronograma físico - financeiro
- d) efetuar, na qualidade de empresa pública, a retenção na fonte das tributos municipais em conformidade, quando previsto em lei
- e) efetuar a inscrição da declaração de "situação de Fornecedor" quanto à regularidade da CONSTRUTORA no SICM, por meio de certidão.

Parágrafo Primeiro - Os dados de RFP, PROPOSTA, COTA e COTING, não serão objeto de retenção na fonte pelo a CONSTRUTORA nos termos pelo Regime Tributário previsto no art. 7º da Lei 12.040/09.

Parágrafo Segundo - Considerando a condição de CAISA de não mantenedor no tipo do FAR, aquela não responderá por qualquer dívida fiscal, especialmente, no que tange a eventuais parcelas em atraso.

CLAUSULA NONA - DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À PRESENTE CONTRATAÇÃO

Em cumprimento às disposições legais vigentes, a CONSTRUTORA, como condição para aprovação de suas propostas apresenta as seguintes documentações comprobatórias dentro de seus respectivos prazos de validade, que ficam fazendo parte integrante e complementar deste contrato, para todos os fins de direito, como se aqui estivessem integralmente transcritos, nos termos:

- Certidão Negativa de Débitos junto ao RFB - CNEVINDS, relativa a CONSTRUTORA
- Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União
- Certificação de Regularidade do FGTS - CPF
- Aplicação do Seguro Risco de Engenharia
- Alvará ou licença de obra, atualizado, fornecido pelo órgão competente
- Registro no tocante ao matrícula profissional perante o Registro de Imóveis, no caso da hipótese I do item C.1
- Manifestação do órgão ambiental competente, se for o caso
- Atestado de Qualificação do PROPOSTA de acordo com o item estabelecido no Anexo Setorial Nacional

CLAUSULA DÉCIMA - DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À EXECUÇÃO DAS OBRAS PARA RECEBIMENTO DO PAGAMENTO PARCELADO

- Além do já disposto neste contrato, o recebimento das parcelas de pagamento subordina-se às seguintes condições:
- cumprimento integral da respectiva etapa de obra especificada no cronograma físico - financeiro, constatado através do RAE (Relatório de Acompanhamento do Empreendimento) elaborada pelo engenheiro da CAISA,
 - no cumprimento do memorial de especificações
 - manutenção no local da obra, à disposição do órgão de engenharia da CAISA, das plantas, das especificações e dos memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes
 - comprovação de pagamento do Seguro Risco de Engenharia
 - apresentação da Planilha de Levantamento de Serviços, conforme previsto na
- CLAUSULA QUINTA**

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado.

- f) prazo mínimo de 30 dias entre as parcelas de pagamento, salvo decisão da CAIXA/FAR no sentido de dispensar este prazo;
- g) declaração firmada pelo responsável legal e pelo contador de que a CONSTRUTORA possui escrituração contábil e que os valores ora apresentados encontram-se devidamente contabilizados;
- h) comprovação quanto ao recolhimento das contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), as despesas de água, luz, força e energia que digam respeito diretamente à obra e aos serviços contratados, os tributos, emolumentos e quaisquer outras despesas incidentes sobre o contrato ou prestação de serviços;
- i) qualificação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;
- j) Comprovante do protocolo de solicitação de atendimento realizado junto a concessionária de energia elétrica, referente à implantação da infraestrutura da rede de energia elétrica, para efeito de pagamento da primeira parcela de obra;
- k) Nota Fiscal no valor da parcela liberada.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CONDICIONANTES PARA O PAGAMENTO DA ÚLTIMA PARCELA - Além das exigências já estipuladas, o pagamento da última parcela, que não poderá ser inferior a 5% (cinco por cento) do valor total da obra, fica condicionada à verificação pela CAIXA:

- a) da conclusão total da obra atestada no RAE;
- b) da apresentação da certidão comprobatória de averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
- c) da apresentação da Certidão Negativa de Débitos - CND do INSS, relativa à obra;
- d) fornecimento, pela CONSTRUTORA, de todas as plantas e projetos arquitetônicos, de instalações elétricas, hidráulicas, telefonia, instalações mecânicas/motomecânicas devidamente atualizadas em "as built";
- e) Licença de Operação (LO) referente ao Licenciamento Ambiental, quando for o caso;
- f) da apresentação do "habito-se";
- g) da apresentação da comprovação de registro das Especificações/Instalações e Convenção de Condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime de condomínio - Artigos 1.331 a 1.356 do Código Civil Brasileiro;
- h) individualização das matrículas imobiliárias;
- i) entrega dos imóveis aos beneficiários finais, durante o prazo de 60 dias, a contar do término das obras e legalização do empreendimento.

Parágrafo Primeiro - Caso a CONSTRUTORA apresente os documentos listados nas letras de "a" a "e" desta cláusula, pode ser liberado o percentual de 3% (três por cento) do valor total da obra.

Parágrafo Segundo - Caso a CONSTRUTORA apresente os documentos listados no parágrafo anterior e apresente ainda os documentos listados nas letras "f" e "g", o percentual poderá chegar a 4%, ficando o restante condicionado ao cumprimento das demais itens citados.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL - São motivos de rescisão do presente contrato, independentemente de

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

- qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:
- a) não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas, especificações, projetos ou prazos previstos neste contrato e na legislação aplicável ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV com recursos FAR;
 - b) a subcontratação total do objeto deste contrato, a associação da CONSTRUTORA com outrem, a sua cessação ou transferência, total ou parcial, bem como a sua fusão, cisão ou incorporação;
 - c) a decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;
 - d) a dissolução da sociedade;
 - e) a alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;
 - f) atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos pelo FAR, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurada a CONSTRUTORA o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;
 - g) a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

Parágrafo Primeiro - Fica estabelecida a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato de produção do empreendimento, para a parte que der causa à rescisão do presente contrato.

Parágrafo Segundo - Sem prejuízo da multa fixada no parágrafo primeiro, se a rescisão decorrer de culpa atribuída a CONSTRUTORA, ficará esta impedida de contratar com a CAIXA pelo período de 02 (dois) anos, contados da data da rescisão do presente contrato, sendo-lhe facultado exercer seu direito de defesa no prazo de 05 (cinco) dias contados da data da declaração da suspensão a que se refere este parágrafo.

Parágrafo Terceiro - Na hipótese do parágrafo anterior, a obrigação de pagamento da multa rescisória e o impedimento de contratar com a CAIXA estender-se-ão às INTERVENIENTES GARANTIDORAS.

Parágrafo Quarto - Em caso de rescisão, as partes assinarão o competente Termo de Rescisão, que conterá os ajustes necessários de forma a afastar a ocorrência de enriquecimento sem causa de qualquer das Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DECLARAÇÕES

- I - DA VENDEDORA** - A VENDEDORA declara que:
- a) não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel ora vendido;
 - b) responsabiliza-se por eventuais taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel objeto da presente transação, oriundos de fatos anteriores a esta data;
 - c) se for o caso, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei nº 8.212/1991, artigo 135, III do Regulamento do Custeio de Previdência Social aprovado pelo Decreto 90.817/1985 e do art. 251 da Instrução Normativa INSS nº 71/2002, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando portanto de

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção do Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado.

- apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais.
- d) foram apresentados os documentos de que trata o artigo 1º, parágrafo segundo da Lei nº 7.433/1985, que se encontram arquivados na CAIXA, declarando a Vendedora, sob as consequências legais e para os fins do artigo 1º, parágrafo 3º do inciso IV do Decreto 53.240/1966, que não há ação real, pessoal ou hipotecária, nem qualquer obrigação de natureza real vinculada ao imóvel objeto da presente venda e compra.
- e) não se encontra vinculada às leis previdenciárias, por não ser empregador, nem exercer qualquer atividade que o atrelasse à empresa, devendo, portanto, apresentar CND do INSS (salvo a ser incluída, caso o vendedor do terreno seja pessoa física).

II - DA CAIXA/FAR - Na qualidade de compradora e gestora do FAR, a CAIXA declara que:

- a) deixa de apresentar guia de recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens móveis e direitos a ele relativos - ITBI e IPTU em conformidade com o disposto na Lei Municipal nº 9814, Art. 10 e 11, de 15/01/2010;
- b) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188/2001;
- c) o empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA/FAR e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições:
- não integram o ativo da CAIXA;
 - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA;
 - não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA;
 - não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser;
 - não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR.
- d) ficará dispensada da apresentação de Certidão Negativa de Emissões expedida pelo INSS e o CGTCF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do FAR, com fundamento no parágrafo 6º do artigo 1º, da Lei nº 10.188/2001.
- e) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do FAR destinam-se à alienação, as famílias com renda até R\$ 1.500,00 ou R\$ 2.750,00 no caso de imóveis vinculados à intervenção do PAC, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV com recursos do FAR.

Parágrafo Único - Na forma exigida pelos parágrafos 4º e 5º, do artigo 2º da Lei nº 10.188/2001, a CAIXA desde já requer ao Registro de Imóveis competente, a averbação à margem da matrícula correspondente, do destaque e das restrições mencionados respectivamente, nas alíneas "b" e "c" desta cláusula.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA - MADEIRA LEGAL - A CONSTRUTORA deve apresentar até a entrega da obra, as licenças obrigatórias para transporte e armazenamento de madeiras nativas (Documento de Origem Florestal - DOF ou Guia

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAF, com Pagamento Parcelado.

Florestais) estabelecidas pelo órgão competente (IBAMA) a Declaração de valores, espécie e destinação final das madeiras usadas no empreendimento.

Parágrafo Primeiro - A CONSTRUTORA deve estar inscrita e regular perante o Cadastro Técnico Federal - CTF do IBAMA para emissão do Documento de Origem Florestal (DOF) Documento de Transporte Florestal equivalente.

Parágrafo Segundo - A CAIXA informará ao IBAMA o nome da CONSTRUTORA quando não forem apresentadas os documentos exigidos para comprovação do origem legal das madeiras novas usadas no empreendimento.

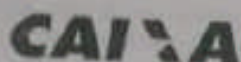
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO REGISTRO - A VENDEDORA/CONSTRUTORA caberá o registro do presente contrato no competente Registro de Imóveis dentro do prazo legal de 30 dias, salvo prorrogação apresentada pelo Registro imobiliário.

Parágrafo Único - As custas e empenhos devidos pelas partes de acordo com matrícula, averbação de construção, instituição de condomínio etc. ou a custos, impostos ou taxa de habite-se e demais atos referentes à construção do empreendimento no âmbito do PMCMV são reduzidos em 75% (setenta e cinco por cento), para empreendimento do FAR, conforme art. 42 da Lei nº 11.577/2008.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - CONDIÇÕES SUSPENSIVAS - O presente contrato terá todos os seus efeitos suspensos até o cumprimento integral de todas as condições relativas estabelecidas, que serão consideradas cumpridas com a manifestação expressa da CAIXA reconhecendo o seu cumprimento.

Parágrafo Único - A CONSTRUTORA compromete-se a apresentar em até 10 (dez) dias úteis contados da assinatura deste contrato, todas as adequações, providências e solicitações abaixo relacionadas, estando as partes cientes de que não haverá qualquer tipo de atualização de valores decorrentes de eventual postergação decorrente de qualquer motivo, os seguintes documentos:

- I. Referentes à análise de Engenharia, respectivas peças técnicas e aspectos administrativos:
 - (a) Apresentar todo e qualquer documento solicitado para finalização do Projeto de Análise de Engenharia definitivo atestando a viabilidade técnica do Empreendimento;
 - (b) Contratação do Seguro Risco Engenharia;
 - (c) Apresentar os seguintes documentos da Prefeitura / Município:
 - Termo de Adesão;
 - Instrumento de Compromisso;
 - Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Habitação;
 - Matriz de responsabilidades;



Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

- Concepção urbanística subsidiada por:

- Mapa do município ou da região do município, com indicação de escala gráfica e norte, apresentando localização do empreendimento, malha urbana, sistema viário principal, principais centralidades de comércio e serviços, e pólos geradores de emprego;

- Mapa de localização do empreendimento e do entorno imediato, conforme disposto no item 3 do Anexo IV da Portaria nº 168 M/Cidades, com indicação de escala gráfica e norte, apresentando vias de acesso ao empreendimento, comércio e serviços relevantes, equipamentos de saúde e educação existentes, outros empreendimentos contratados, ou em contratação, no âmbito do PMCMV, e traçado das rotas de pedestre, do centro geométrico do empreendimento, aos equipamentos de educação e saúde e às paradas de transporte público, com as distâncias percorridas, mapa do entorno do empreendimento, conforme disposto no item 3 do Anexo IV da Portaria nº 168 M/Cidades.

- Implantação do empreendimento com indicação da escala gráfica, norte e curvas de nível, apresentando hierarquia viária, indicando largura das vias e calçadas, distribuição e dimensionamento das áreas institucionais, comerciais e espaços livres previstos;

- Proposta para atendimento da Demanda e por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos gerada pelo empreendimento;

II. Referentes à análise Jurídica apresentar a comprovação do cumprimento dos seguintes itens:

(a) Desocupação do imóvel no prazo da cláusula suspensiva (o imóvel é objeto da ação de Reintegração de Posse, Processo nº 3135046-44/2013, 8.13.0024)

(b) Desmembramento da matrícula nº 1.202, separando esta área relativa ao parque e ao objeto da ação de usucapião, sendo que o FAR só irá adquirir a área líquida da Gleba, ou seja, a matrícula 1.202 descontada a área que será desmembrada

(c) Apresentação da ata do ministério das Cidades e a lei autorizativa específica para o imóvel, para contratação de empreendimento acima de 5.000 UH

III. Relativas ao aporte do Município de Belo Horizonte:

(a) Assinatura do Convênio entre a Caixa e o Município de Belo Horizonte;

(b) Comprovação do aporte de recursos complementares pelo Município de Belo Horizonte, via Convênio a ser firmado entre a Caixa e o referido ente, no valor de R\$177.920.000,00 (cento e setenta e sete milhões, novecentos e vinte mil reais) referente aos custos excedentes aos limites do Programa Minha Casa Minha Vida, definidos para o empreendimento em contratação a fim de compor o valor global dos custos do presente empreendimento.

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - EFETIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO - O não cumprimento, no prazo, das condições estabelecidas na CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA implicará na rescisão do presente Contrato, não restando para os VENDEDORES nenhum direito relativo à compra e venda e para a CONSTRUTORA nenhum direito adquirido referente ao presente contrato, como também não implicará em qualquer obrigação ou responsabilidade à CAIXA/FAR, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Único - Não ocorrendo a efetivação da presente contratação, o FAR não restituirá aos VENDEDORES ou à CONSTRUTORA quaisquer valores por quaisquer destes pagos e relativos a despesas incorridas em razão deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO REGISTRO - Este instrumento somente será levado a registro perante o Cartório de Registro Imobiliário, tornando-se apto a produzir seus efeitos, após o devido cumprimento das condições elencadas na CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - CLÁUSULA RESOLUTIVA NO CASO DE NÃO CUMPRIMENTO DA CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA E EXONERAÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE PERDAS E DANOS - As partes, VENDEDORES, COMPRADORA E CONSTRUTORA, estabelecem que no caso da recusa ou impossibilidade de registro do desmembramento ou de registro do presente contrato de compra e venda, bem como na impossibilidade de cumprimento das demais exigências estabelecidas na CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA, o presente contrato fica desfecho, extinto e resolvido de pleno direito, independentemente de notificação ou interpelação, sendo que nenhuma das partes poderá requerer qualquer indenização por eventuais despesas ou prejuízos decorrentes do desfazimento do contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO - Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro correspondente ao da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o empreendimento objeto deste contrato, renunciando desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

E por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, e de tudo cientes.

BELO HORIZONTE
Localidade

27 de DEZEMBRO de 2013

Assinatura do vendedor
GRANJA WERNECK S/A

Assinatura da compradora/contratante
CAIXA ECONOMICA FEDERAL/FAR

Assinatura da construtora/SPÉ
BELA CRUZ EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA

Assinatura da interveniente Garantidora –
DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

Assinatura da Interveniente Garantidora –
DIRECIONAL PARTICIPAÇÕES LTDA

CEDENTE –
MUNICIPIO DE BELO HORIZONTE

Testemunhas

Nome _____
CPF _____

Nome _____
CPF _____

SAC CAIXA: 0800 725 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)
Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 725 2462
Ouvidoria: 0800 725 7474
caixa.gov.br