

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa desenvolvida focaliza a produção da cidade a partir da implantação, ocupação e regularização de loteamentos clandestinos e irregulares. Tais loteamentos podem ser considerados a base estrutural da malha urbana de parte da cidade ilegal.³⁴ Assim, se a cidade real, ainda em seu embrião, apresenta esse tipo de loteamento, conclui-se que ela nasce produzindo, concomitantemente, uma cidade ilegal. Mesmo em se tratando de casos como o da cidade de Belo Horizonte, cuja produção tem início sob a orientação de um planejamento específico, percebe-se que não se conteve a emergência de uma cidade ilegal, o que acaba ocasionando a necessidade de se criar iniciativas de regularização para que esse espaço, fazendo parte da cidade real, pudesse ser legalizado.

Os dados e as análises apresentados neste estudo permitem algumas conclusões relativas aos desafios sobre o conhecimento da realidade da produção do espaço da cidade diante de sua diversidade e complexidade. Ressalta-se que a compreensão do processo de produção da cidade ilegal e o seu reconhecimento são fundamentais tanto para a prática do planejamento urbano como para o avanço dos estudos que tratam da questão da ilegalidade nas cidades, como destaca Fernandes:

[...] para o enfrentamento adequado de tal situação, as causas das práticas de ilegalidade precisam ser identificadas; "a cidade legal" e a "cidade ilegal" têm de ser entendidas como as duas faces do mesmo processo de concentração econômica, exclusão socioespacial e política que tem caracterizado o processo de crescimento urbano intensivo. Entretanto, se a ilegalidade urbana é certamente uma expressão da

³⁴ Parte da cidade ilegal: considera-se parte da cidade ilegal, porque há a ilegalidade das favelas, conjuntos habitacionais favelizados e ainda edificações ilegais.

combinação poderosa entre mercados da terra e sistemas políticos, ela também é o resultado da natureza dos sistemas jurídicos em vigor em tais países, freqüentemente elitista e excludente, e o Brasil é um dos maiores exemplos dessa situação (FERNANDES, 2001, p. 28).

Na atualidade, os conflitos espaciais em Belo Horizonte se agravam. A segregação socioespacial e a exclusão social se expressam em manifestações tais como: a alta concentração das atividades de comércio e prestação de serviços em apenas algumas áreas; a distribuição desigual de serviços urbanos entre áreas centrais e periféricas; a alta concentração populacional em favelas; as áreas impróprias para a moradia ou em más condições de infra-estrutura.

De modo geral, este trabalho ressalta que, se existe uma cidade ilegal em Belo Horizonte na atualidade, sua produção e seu incremento se deram ao longo dos anos, desde a época da fundação da capital mineira. Além disso, o estabelecimento dessa cidade ilegal, assim como a sua ampliação, se desenvolve através de uma dinâmica própria, tendo como principais agentes o mercado e o Estado.

No entanto, outros atores, certamente, influenciam a produção da cidade ilegal. Sob uma outra ótica, por exemplo, na constituição das favelas, esse processo teria outras peculiaridades a serem ressaltadas, diferentemente daquelas abordadas neste estudo em relação aos loteamentos clandestinos e irregulares. Portanto, afirma-se que esse trabalho não tem a intenção de esgotar a discussão acerca da produção do que é conhecido como cidade ilegal. Pelo contrário, a partir desta iniciativa, espera-se que outros estudos investiguem esse universo ainda desconhecido da cidade.

Entretanto, pergunta-se: por que afirmar que esse universo é desconhecido? Na realidade, o que se percebe é que, no cadastro relativo a plantas de imóveis da Prefeitura de Belo Horizonte, só existem as edificações aprovadas, o que corresponde à menor parte da cidade. Isso significa que a maior parte das construções não se encontra aprovada na

Prefeitura e, conseqüentemente, não está registrada nos Cartórios de Registro de Imóveis. As informações que se têm sobre esse *mundo desconhecido* estão disponíveis apenas no cadastro do IPTU. Neste cadastro é possível conferir o grande número de imóveis existentes, mas, por outro lado, não há como saber em que condições de habitabilidade eles se encontram e quais são suas características de um modo geral. Sabe-se, entretanto, que a maioria desses imóveis possui um valor venal³⁵ menor que R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) e que a maior parte deles está localizada fora dos limites da zona centro-sul da cidade e, principalmente, nas áreas periféricas.

Afirma-se que a cidade ilegal existente em Belo Horizonte representa a maior parte do município. Além disso, verifica-se que a gestão e os instrumentos utilizados pelo planejamento urbano, ou a falta deles, estão corroborando para sua produção e expansão.

A cidade ilegal é produzida pela mesma ordem capitalista que a cidade legal. Entretanto, mesmo reconhecendo-se a existência de uma lógica comum, há algo que pode ser caracterizado como *desconhecido* na cidade ilegal: ela já nasce fora da lei e, portanto, isso a difere da cidade legal. Na verdade, o conjunto de instrumentos utilizados pelo Estado e a sua própria gestão têm resultado, em termos socioespaciais, em uma cidade fragmentada, segregada, excluída de direitos, associada a uma outra cidade periférica, de certa forma ainda desconhecida. Assim, contraditoriamente, ao mesmo tempo em que o Poder Público adota medidas de regularização, paralelamente a cidade ilegal continua a ser produzida.

Através deste estudo procura-se, ainda, enfatizar a interferência do mercado na produção da cidade ilegal. Essa interferência se expressa pela compra, venda e ocupação de lotes em situação ilegal, que são identificados a partir das iniciativas de regularização

³⁵ Valor venal: somatória do valor do lote mais o valor da edificação, para fins de tributação.

de loteamentos em Belo Horizonte iniciado em 1965, com a aprovação da Lei nº 1.212/65. Foram regularizados, até 2005, aproximadamente 141.600 (cento e quarenta e um mil e seiscentos) lotes, significando que, no período, pelo menos 42% dos lotes da cidade foram comercializados em condições de ilegalidade.

Observa-se, também, que, independentemente da quantidade, a implantação e comercialização de lotes clandestinos e ilegais sempre permeou a ocupação do espaço urbano, geralmente com grandes benefícios aos loteadores. Eles não tiveram gastos com infra-estrutura e obtiveram retorno total nos investimentos realizados. Além de serem beneficiados, os loteadores e os compradores de lotes nunca foram punidos pela prática de implantação, compra e venda de loteamentos clandestinos e irregulares, apesar de várias leis preverem punição. Desde a existência do primeiro decreto municipal que trata da abertura de ruas e loteamentos — o Decreto Municipal nº 54/35 —, já era de responsabilidade do loteador a *terraplanagem, pavimentação e obras complementares das ruas e praças*. Ainda hoje, com a vigência da Lei Federal nº 9.785/99, que altera a Lei Federal nº 6.766/79, a situação é a mesma: as exigências com relação às obras de infra-estrutura continuam sendo de responsabilidade do loteador. Nota-se que, entretanto, os loteamentos são implantados sem aprovação na Prefeitura, sem registro no Cartório de Registro de Imóveis, e, às vezes, quando aprovados ou registrados, em desconformidade com a planta de aprovação. Enfim, as ações se dão sem o devido cumprimento da lei. Ressalta-se, ainda, que esses procedimentos são recorrentes ainda nos dias de hoje.

Tal omissão representa um incentivo à implantação de loteamentos sem infra-estrutura. Ao mesmo tempo, essas transações sempre pareceram um bom negócio também para os compradores, pois os custos desses lotes são menores e a venda é realizada através de prestações, o que, geralmente, se constitui na única forma de realizar o sonho de se obter um terreno e construir a casa própria.

Nestas circunstâncias, observa-se a atuação conjunta do Estado e do mercado imobiliário e o resultado é uma cidade em que a periferia se compõe, geralmente, de uma população pobre, morando em loteamentos sem condições de habitabilidade — em termos de infra-estrutura, carente de equipamentos públicos de saúde, educação, lazer, dentre outros.

Na prática, o que se verifica é que o aparato legal não é cumprido, seja pelo mercado imobiliário — proprietários de glebas, vendedores e compradores de lotes —, seja pelo próprio poder público — que, muitas vezes, não possui condições de aplicar a legislação. Portanto, o complexo mecanismo que envolve os instrumentos de aplicação da lei deveria ser revisto, pois o descumprimento da legislação de fato existe e não pode ser negligenciado. Diante dessa realidade, em que os mecanismos legais não estão cumprindo o seu papel, tornam-se necessárias não só uma revisão da legislação e de sua forma de aplicação, mas, também, a adoção de medidas de fiscalização mais rigorosas, que dêem subsídios ao desenvolvimento igualitário da cidade como um todo. Além de uma reforma jurídica, as políticas públicas devem permitir a inclusão social democratizando o acesso ao solo e à moradia. Entende-se que, como destaca Fernandes, o direito à propriedade e à moradia, têm de ser promovidas em um contexto mais amplo no qual reforma urbana e reforma do Direito sejam conciliadas:

A reforma do Direito é uma função direta da governança urbana: requer novas estratégias de gestão urbana baseada em novas relações entre o Estado (especialmente no nível local) e sociedade; relações intergovernamentais renovadas; e a adoção e novas formas de parceria entre os setores público e privado de acordo com um marco político e legal claramente definido. (FERNANDES, 2001, p. 35).

Outro fator importante que contribuiu para a produção da cidade ilegal refere-se à atuação do Estado como indutor desse processo. O Estado interferiu, desde a época da

fundação da cidade, principalmente em relação à moradia dos trabalhadores da construção civil, com o objetivo de se preservar o projeto original da cidade. Esses habitantes eram expulsos das suas cafuas, barracos e barracões para vilas fora dos limites da área urbana, em locais sem infra-estrutura, em que o preço da terra era mais barato, ou seja, nas áreas periféricas (GUIMARÃES, 1991). Esse processo foi incentivado pelo Poder Público que, através de subsídios, induzia os funcionários construtores da Capital a construir suas casas nas periferias da zona urbana (GUIMARÃES, 1991).

Assim, o Estado induziu a ocupação da área fora da Avenida do Contorno, ou seja, nas zonas suburbana e rural, através do incentivo à moradia da população de baixa renda, ficando as áreas no interior da Avenida do Contorno reservadas para a população de alta renda. Os reflexos desse tipo de atuação do Estado são percebidos até os dias de hoje, pois a área interna à Avenida do Contorno continua sendo a que possui o maior valor da terra em relação ao restante da cidade.

A partir da década de 1940, a Prefeitura fez um grande número de doações e cessões de terrenos a entidades filantrópicas, desportivas, culturais, recreativas, religiosas e profissionais e, de modo geral, essas entidades, ao se instalarem fora da zona urbana, induziam a ocupação para aquela área e criavam a demanda por instalação de serviços básicos de infra-estrutura (PLAMBEL, 1979).

Outra forma de indução da ocupação executada pelo Estado, que também contribuiu para a expansão das áreas de loteamentos clandestinos e irregulares, particularmente entre 1972 e 1976, se deu através da ocupação dos vazios urbanos resultantes dos investimentos realizados pela COHAB que seguem a tendência perifерizadora do processo de ocupação: localizam-se exclusivamente em função do preço do terreno, nas frentes de expansão dos loteamentos populares, representando, quase

sempre, uma penetração dessas frentes em direção aos vazios rurais, constituindo mais uma força de segregação, desagregação e dispersão urbana (PLAMBEL,1986).

Outras intervenções do Estado sobre o espaço ainda podem ser ressaltadas como forma de abertura de novas frentes de ocupação, com conseqüências na expansão de áreas clandestinas. Na abertura dos grandes eixos viários como as Avenidas Amazonas e Antônio Carlos, por exemplo, a ausência de fiscalização e de controle da ocupação do território pelo Estado induziu o crescimento da cidade ilegal, através dos loteamentos clandestinos e irregulares.

Ainda deve-se salientar outra forma de atuação do Estado na produção da cidade ilegal que se desenvolve através da própria legislação. A tentativa de compreensão da ilegalidade através dos caminhos percorridos pela legislação pode parecer contraditório. Contudo, entende-se que o ilegal só existe como decorrência da própria existência da legislação. Portanto, se a lei cria a ilegalidade, ela, por sua vez, é um dos instrumentos que deve contribuir para explicá-la. Observa-se que a lei, muitas vezes, ajudou a criar a própria ilegalidade, pelo seu excesso de rigor, pela sua inaplicabilidade, por ser elitista, de difícil compreensão, ou, ainda, porque ela, por si só, não consegue reverter aquilo a que se propõe.

A análise feita pelo PLAMBEL (1987) mostra que, com a entrada em vigor do Decreto Municipal nº 54/35 e do Decreto-Federal nº 58/37, ocorreram baixas no volume de aprovações de loteamentos durante o período de 1935 a 1949: apenas 56 loteamentos são aprovados e permanece o surgimento de vilas e bairros não legalizados.

Por sua vez, o Decreto Municipal nº 54/35, especificamente, compreendido como uma legislação de difícil operacionalização pela própria Prefeitura, não se mostrava eficiente para controlar o processo, uma vez que não possuía meios de acionar o proprietário do loteamento. A Prefeitura, diante disso, não conseguiu fazer cumprir o

termo de compromisso assumido pelo proprietário, no qual ele se obrigava a realizar a terraplenagem, a pavimentação e obras complementares das ruas e praças ou, então, a adiantar os recursos do orçamento das obras à Prefeitura. (PLAMBEL, 1987).

Através do Decreto Municipal nº /48, é instituído o *loteamento autorizado* que significava uma *meia aprovação*, ou seja, o loteamento teria sua aprovação definitiva após a execução dos serviços de infra-estrutura exigidos pela Prefeitura, mas essa daria autorização ao proprietário para executar os serviços de terraplanagem e pavimentação dos logradouros. Isso contribuiu para que os loteadores vendessem os lotes ao executar apenas essas obras sem a aprovação definitiva e sem a execução das outras obras de infra-estrutura que eram obrigatórias: uma união perfeita entre o mercado e a lei, favorecendo a ilegalidade.

A Lei nº 2.662/76, que dispõe sobre normas de parcelamento, uso e ocupação do solo no município, apesar de ser um avanço em termos de legislação no Brasil, combinando a lei de uso e ocupação do solo com a lei de parcelamento (FERNANDES, 2001), em linhas gerais, apenas veio reforçar o processo de concentração/dispersão e segregação social do espaço já existentes na cidade desde a época de sua fundação. Seus parâmetros urbanísticos vieram reforçar o caráter de valorização do mercado imobiliário, privilegiando a área central em relação às áreas periféricas (PLAMBEL, 1986).

Considera-se que o fato da lei acentuar as diferenças entre o centro e a periferia contribui para a manutenção de privilégios da área centro-sul da cidade e, conseqüentemente, continua induzindo investimentos efetuados pelos interesses do mercado imobiliário e a valorização da terra. Sendo assim, no que se refere ao valor da terra, as áreas periféricas também permanecem mais desvalorizadas em relação às áreas do centro-sul, favorecendo a manutenção das desigualdades e da segregação, o que

mantém a periferia mais desassistida e menos fiscalizada. Isso, conseqüentemente, contribui para o abuso da ilegalidade e da contravenção.

Outra importante lei que merece ser mencionada é a Lei Federal nº 6.766/79, pois ela é a referência que trata de parcelamento do solo. Alterada através da Lei nº 9.785/99 é o instrumento legal que está em vigor e que continua norteando o processo de aprovação e implantação de loteamentos no Brasil. Como se procura mostrar neste trabalho, as suas exigências, na realidade, criaram alguns entraves para a regularização de loteamentos, na medida em que ela estabelece que, ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas não poderá ser alterada, não prevendo uma flexibilização para os casos em que o poder público é o promotor da regularização. Essa exigência fez com que nenhum loteamento implantado a partir de 1979 pudesse ser regularizado em Belo Horizonte.

Há uma contradição na atuação do Estado, a partir da aprovação da Lei Federal nº 9.785/99, que altera a Lei Federal nº 6.766/79, pois ela delega aos municípios a definição da percentagem de destinação de área para equipamento público, dependendo da densidade onde se situe a área a ser loteada. Entretanto, o município de Belo Horizonte não utiliza esse dispositivo e não elabora qualquer lei específica para a aprovação dos loteamentos implantados após 1979. A ausência de um instrumento jurídico que viabilize a regularização desses loteamentos contribuiu para a ilegalidade, pois esses loteamentos só poderão ser regularizados a partir de 2005 com a aprovação da Lei Municipal nº 9.074/2005, que dispõe especificamente sobre a Regularização de Parcelamentos do Solo e de Edificações existentes até 2005.

Merece também ser citada a Lei nº 7.166/96, a atual Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo do Município, que estabelece parâmetros, como a permissão de usos de acordo com a hierarquia viária, por exemplo, no sentido de criar novos centros e

centralidades na cidade. Entretanto, na realidade, o que se verifica é que ela, pelo contrário, não consegue reverter o quadro de privilégios da área centro-sul da cidade e, inclusive, o acentua. A organização das atividades de serviços territorializadas no município continua caracterizada pela preponderante importância da área central, localizada na região Centro-Sul. Com isso, o preço da terra permanece mais alto em relação às áreas periféricas da cidade e são mantidas a fragmentação, a segregação e a exclusão social que caracterizam as diferenças entre a área centro-sul e as áreas periféricas (CEDEPLAR, 2005).

Verifica-se que o processo de gestão revela a debilidade do Estado, sendo tolerante e, de certa forma, inoperante, em algumas situações, em parte devido à incapacidade de sua estrutura administrativa para operar suas próprias determinações diante das várias situações de ilegalidade. Porém, por outro lado, ele mostra uma atuação socialmente bastante positiva quando se apresenta através das iniciativas de regularização e através do Orçamento Participativo.

Um dos graves problemas de gestão da Prefeitura é a falta de integração entre os seus órgãos internos e outros externos, como é o caso da relação com os Cartórios de Registro de Imóveis. Desde 1979 há um equívoco na exigência da documentação para registro de imóveis. Os Cartórios utilizam o artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79, exigindo o registro da gleba e, dessa forma, qualquer loteamento implantado após 1979, mesmo que aprovado pela Prefeitura, só poderia ser registrado se o proprietário da gleba solicitasse a regularização. Entretanto, quando se trata de loteamentos que têm alguma irregularidade, os lotes já teriam sido vendidos e a figura do loteador já ficou diluída no processo. Assim, já não é mais do seu interesse a regularização e sim dos proprietários dos lotes.

Mesmo sendo identificadas dubiedades, observa-se que o Estado, por meio de várias ações, tem conseguido minimizar os problemas relacionados à regularização como é o caso, por exemplo, da aprovação e aplicação da Lei nº 1.212/65, que logrou reduzir os impasses referentes à ilegalidade dos loteamentos. Sua aprovação, anteriormente à Lei nº 6.766/79, permitiu que o município reconhecesse os loteamentos clandestinos em Belo Horizonte. Esse fato, como mostra este estudo, foi de grande importância social, tendo em vista que representou a regularização de aproximadamente 42% dos lotes do município, o que não seria possível sem a aprovação dessa lei. Percebe-se ainda que, a partir da sua aplicação, o processo de regularização fundiária em Belo Horizonte, mesmo que lento, torna-se constante. Num primeiro momento a regularização se deu apenas com o reconhecimento de planta existente no Cartório de Registro de Imóveis. Posteriormente, o reconhecimento passa a ser feito por meio da adaptação da planta existente à gleba em que o lote foi implantado, envolvendo a participação da comunidade local no reconhecimento da planta final adaptada.

Outra importante atuação do Estado, nesse sentido, diz respeito à criação de uma Comissão Especial para a análise e aprovação dos loteamentos em 1973, o que deu grande impulso à regularização de loteamentos clandestinos no município até 19..., quando a comissão é extinta. A criação dos programas de regularização fundiária PROBAIRRO, em 1988, e BH – Legal Bairros, em 1994, também constituem ações positivas voltadas para a regularização de loteamentos no município, como foi mostrado neste estudo.

O grande salto em termos de gestão adotado pelo Estado, com ênfase para a questão da regularização, foi a consolidação do sistema de participação a partir de 1994. Nesse caso, pode-se citar o Orçamento Participativo e as Conferências de Políticas

Urbanas³⁶. Uma das propostas que resultou da II Conferência Municipal de Política Urbana foi a de que o executivo deveria elaborar uma lei específica sobre regularização de parcelamentos do solo e de edificações. Outro importante resultado dessa Conferência, e que complementa a proposta de regularização, refere-se à diretriz de criação de um Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas³⁷. O Orçamento Participativo, por sua vez, leva à execução de obras de infra-estrutura nos loteamentos clandestinos e irregulares, o que favorece a inserção dos loteamentos na malha urbana da cidade e a inclusão social das comunidades beneficiadas. Vale lembrar que a regularização de loteamentos clandestinos em Belo Horizonte não envolve necessariamente obras urbanísticas. Daí a relevância social das obras aprovadas pelo Orçamento Participativo.

É importante salientar que avanços no processo de regularização estão presentes na atual legislação Lei nº 9.074/05 que dispõe sobre a Regularização de Parcelamentos do Solo e de Edificações e o Decreto nº 11.984/05 que a regulamenta: em primeiro lugar, porque, pela primeira vez, trata-se de regularização de parcelamento e de edificação na mesma lei, permitindo a regularização concomitante de ambos. Em segundo lugar, porque, também pela primeira vez, a lei é aprovada depois de ter sido instituído o Serviço de Arquitetura e Engenharia Pública, o que significa uma ação preventiva no ciclo da irregularidade por parte desse Serviço e não apenas corretiva e punitiva.

De acordo com entrevistas e pesquisas efetuadas na Prefeitura,³⁸ junto aos órgãos responsáveis pelo processo de regularização, pode-se realizar uma avaliação sintética da

³⁶ Conferências de Política Urbana: são realizadas de 4 em 4 anos com o objetivo de propor alterações ao Plano Diretor e à Lei de Uso e Ocupação do Solo.

³⁷ O Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas, instituído pela Lei nº 8.758/04 e regulamentado pelo Decreto nº 11.709/04, fica definido no artigo 1º como sendo "constituído por um conjunto de ações destinadas à promoção de assistência técnica e jurídica no âmbito urbanístico, à elaboração de projeto, à construção de edificação e regularização urbanística de imóveis no Município, a preços acessíveis à população, de modo a viabilizar o acesso universal aos serviços de arquitetura e engenharia".

³⁸ Pesquisa realizada em conjunto com a arquiteta Mônica Cadaval Bedê, arquiteta e consultora da Prefeitura de Belo Horizonte.

situação atual, levando-se em consideração os aspectos negativos e positivos das iniciativas de regularização no município.

Os principais aspectos negativos que devem ser ressaltados são: a) atuação isolada dos programas existentes; b) desarticulação entre os órgãos envolvidos; c) falta de infra-estrutura (pessoal / equipamentos / espaço / mobiliário / softwares); d) imprecisão na definição do universo de loteamentos irregulares; e) pouco investimento em ações preventivas; f) altos custos cartoriais; g) alto grau de desinformação da população; h) cultura de anistia periódica; i) dificuldade de pagar serviços técnicos por parte de grande parte da população; j) fiscalização incipiente.

Por sua vez, os aspectos positivos encontrados são: a) existência de instrumentos legais adequados para a regularização de loteamentos, para as edificações irregulares e para regularização de favelas; b) tradição em regularização de favelas e de loteamentos; c) bom nível de conhecimento sobre o universo de favelas; d) criação do Programa de Arquitetura e Engenharia Públicas; e) o processo de gestão participativa, através da Conferência de Política Urbana e do Orçamento Participativo.

Essa avaliação coincide com os resultados que o presente estudo encontrou a partir da análise das ações empreendidas pelo poder público em relação à cidade ilegal. Leva-se em conta a falta de integração das ações, principalmente nos âmbitos jurídico, urbanístico, e social conforme já salientado por Fernandes (2001) e Alfonsin (1997).

Smolka (2003), coloca o desafio de regularizar sem alimentar o círculo da irregularidade, assegurando um conteúdo preventivo a tais políticas e programas. Observa-se que, pelo prisma de uma política preventiva, a questão da regularização avança, atualmente, com a implantação de convênios entre a Prefeitura, o Conselho Regional de Arquitetura e Engenharia (CREA) e algumas universidades, a partir da criação do Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas que permite ao Poder Público celebrar

convênios e ou firmar contratos com instituições de ensino, sindicatos e entidades profissionais, com Cartórios de Registro de Imóveis e com outros órgãos públicos e empresas interessadas, com o objetivo de dar assessoria técnica gratuita ou a baixo preço para construir, reformar, ou regularizar os loteamentos de forma técnica e legalmente correta. No entanto,

[...] a explicitação da dimensão política do processo de urbanização levou ao reconhecimento inquestionável de que cidade e cidadania são um mesmo tema, como que a discussão sobre o planejamento urbano – seus princípios, metodologias, estratégias e instrumentos – não pode mais ser dissociada da discussão sobre as condições político-institucionais- legais de gestão das cidades (FERNANDES, 2001, p. 36).

Ou seja, observa-se que o entendimento do processo de produção da cidade deve incorporar a dimensão política, reconhecendo, por um lado, a força do mercado no sistema capitalista e, por outro lado, os objetivos de interesse público. A partir desse entendimento, poder-se-ia pensar, por exemplo, em parcerias, para viabilizar ações preventivas no processo de ilegalidade, utilizando-se, por exemplo, financiamentos da Caixa Econômica Federal que possibilitem recursos para o público a ser atendido e, ao mesmo tempo, investidores da construção civil que através de negociação podem estabelecer preços mais acessíveis para esse mesmo público.

É importante salientar ainda que ao se ter maior conhecimento da cidade ilegal pode-se elaborar um planejamento urbano e intervenções públicas mais condizentes com a realidade da cidade. Somando-se a isto a ação participativa, por exemplo, através do Orçamento Participativo, poder-se-á ter uma situação em que o “direito à cidade” realmente é reconhecido como direitos coletivos, expressões do exercício da plena cidadania social (FERNANDES, 2001).

A sociedade civil está reclamando sua inclusão em políticas de planejamento mais democráticas, o que certamente implica na própria redefinição do planejamento, que tem de ser reconhecido como um processo político fundamental para as lutas populares no sentido da construção de cidades sustentáveis e habitáveis, e não como uma mera atividade regulatória estatal (FERNANDES, 2001, p. 41).

Já se mostrou que em Belo Horizonte há avanços na concepção e gestão do planejamento urbano, principalmente com a inclusão da diversidade na sua prática, quando o *outro*³⁹ é ouvido e monitora o processo, o que tem sido possível através de uma gestão participativa. No entanto, entende-se que são ainda inúmeros os desafios a se conhecer e a se revelar na diversidade e complexidade da cidade real. Espera-se que esse estudo tenha contribuído para se avançar nesse processo de conhecimento do objeto real e para motivar análises sobre outras realidades urbanas.

³⁹ Entende-se que o reconhecimento do outro é o reconhecimento da diversidade e da diferença e, a partir desse reconhecimento é possível a definição do limite de cada um e conseqüentemente do direito de cada um ser e manifestar-se.