

Desenvolvimento Urbano - A Política de Desenvolvimento Urbano e a Descentralização do Processo de Urbanização

Renan Almeida,
Economista
Doutorando (Economia,
Cedeplar/UFMG)



Realização

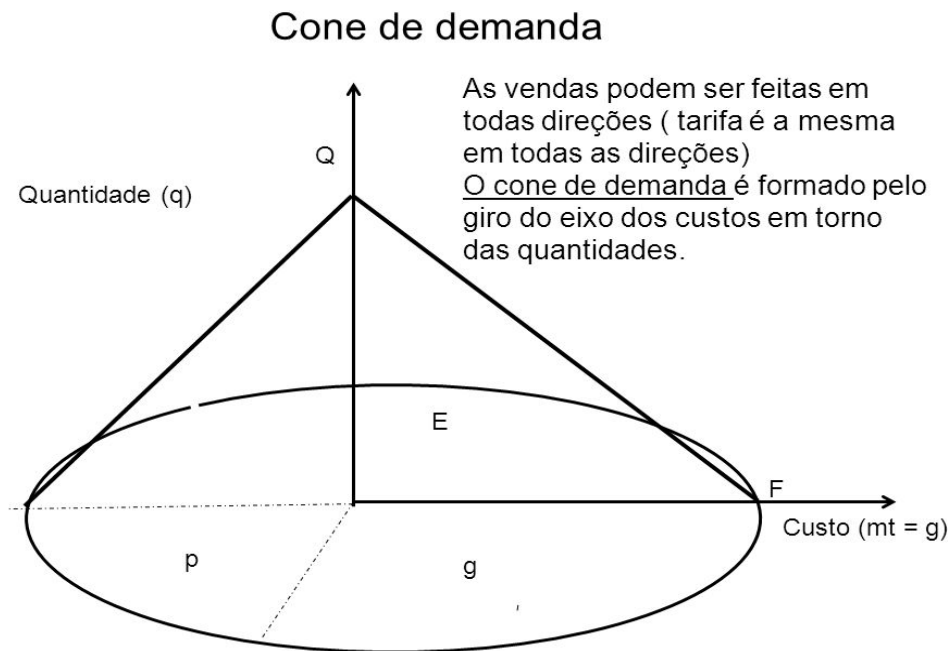


Estrutura da apresentação

1. Centralidades: o que são e sua importância para as cidades
2. Desenvolvimento urbano de BH e da RMBH
3. Novas centralidades e centralidades periféricas
4. Potencial de valorização
5. Alguns comentários sobre o Novo Plano Diretor de BH

Centralidades e Cidades

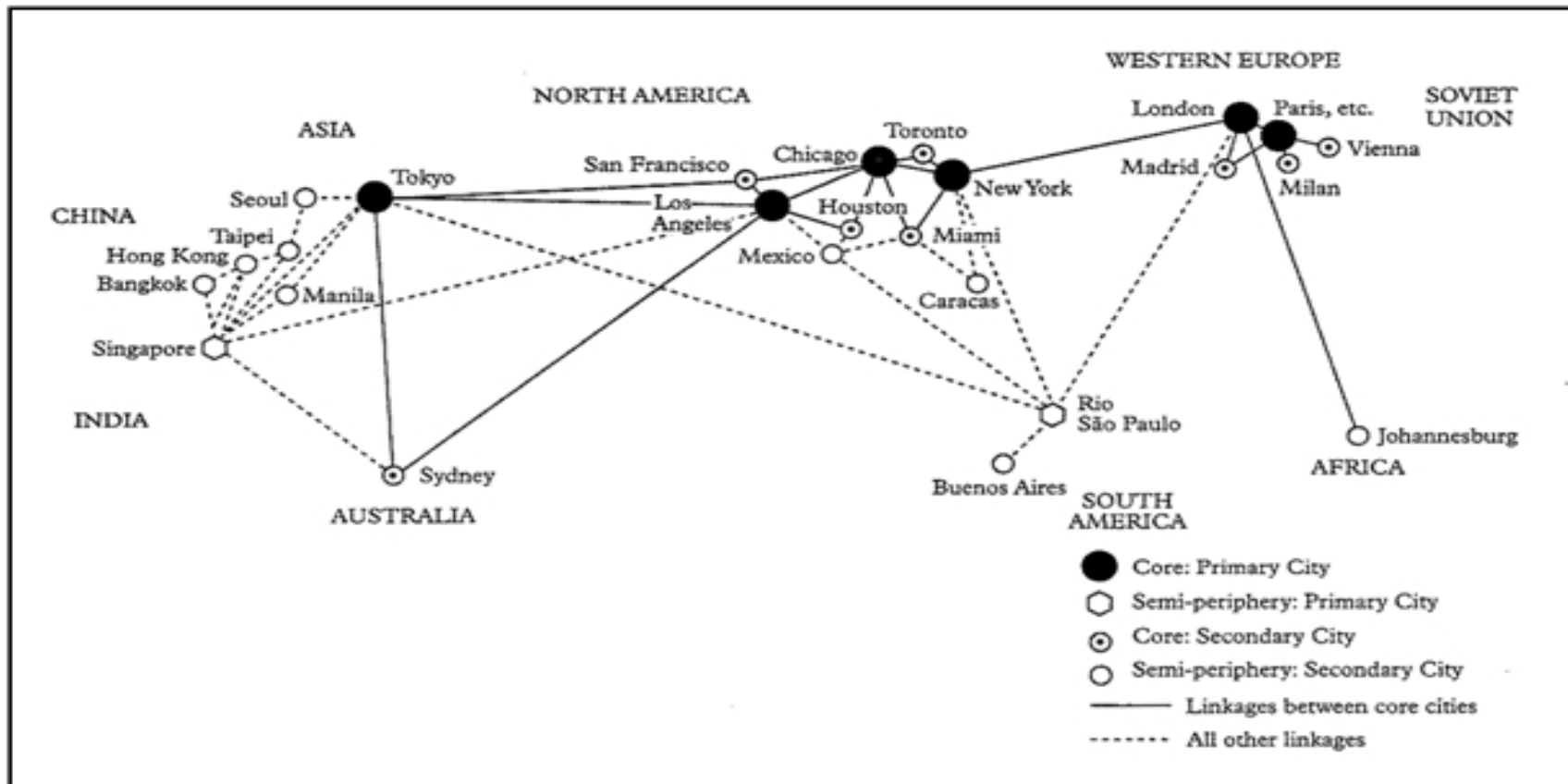
1. O lugar central é aquele que **oferta** serviços e produtos centrais (Walter Christaller, 1933).
2. Serviços e produtos são hierarquizados de acordo com grau de **sofisticação, escala e ubiquidade**.
3. **Os custos de transporte** determinam uma curva de **demanda espacial** (August Losch, 1941; Christaller, 1933).
4. No Lugar Central, a renda da terra é mais alta.



Policentralidade

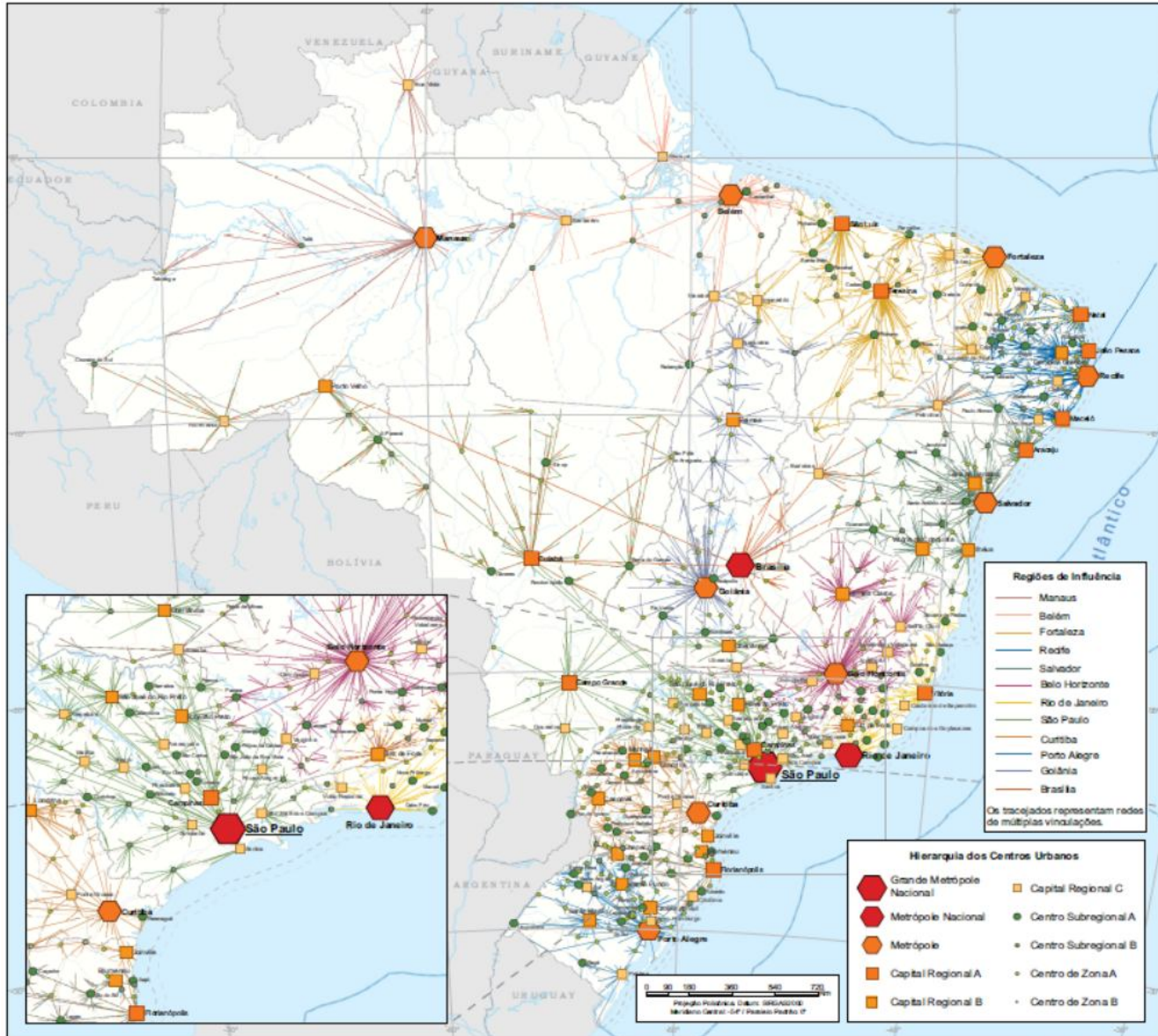
Para o produtor: mais opções de localização de sua firma → maior potencial de vendas e menor o custo do aluguel deste espaço

Para o consumidor: maior acessibilidade aos produtos e serviços → menor custo de transporte



Friedmann, 1986.

Intuição do modelo: quanto mais desenvolvido economicamente → mais centralidades



REGIC.
 IBGE, 2007.


PROMOVER O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA CIDADE

Para reduzir as desigualdades socioterritoriais, o Plano Diretor defende o fortalecimento de centralidades urbanas polares e lineares, desconcentrando e multiplicando a oferta de emprego por toda a cidade. Para isso, são criadas zonas, parques tecnológicos, perímetros e polos de incentivo ao desenvolvimento econômico em diferentes regiões da cidade, cada qual com estratégias específicas, como incentivos urbanísticos e fiscais ou ampliação e qualificação de redes de infraestrutura. O objetivo principal é promover uma distribuição das atividades produtivas na cidade.

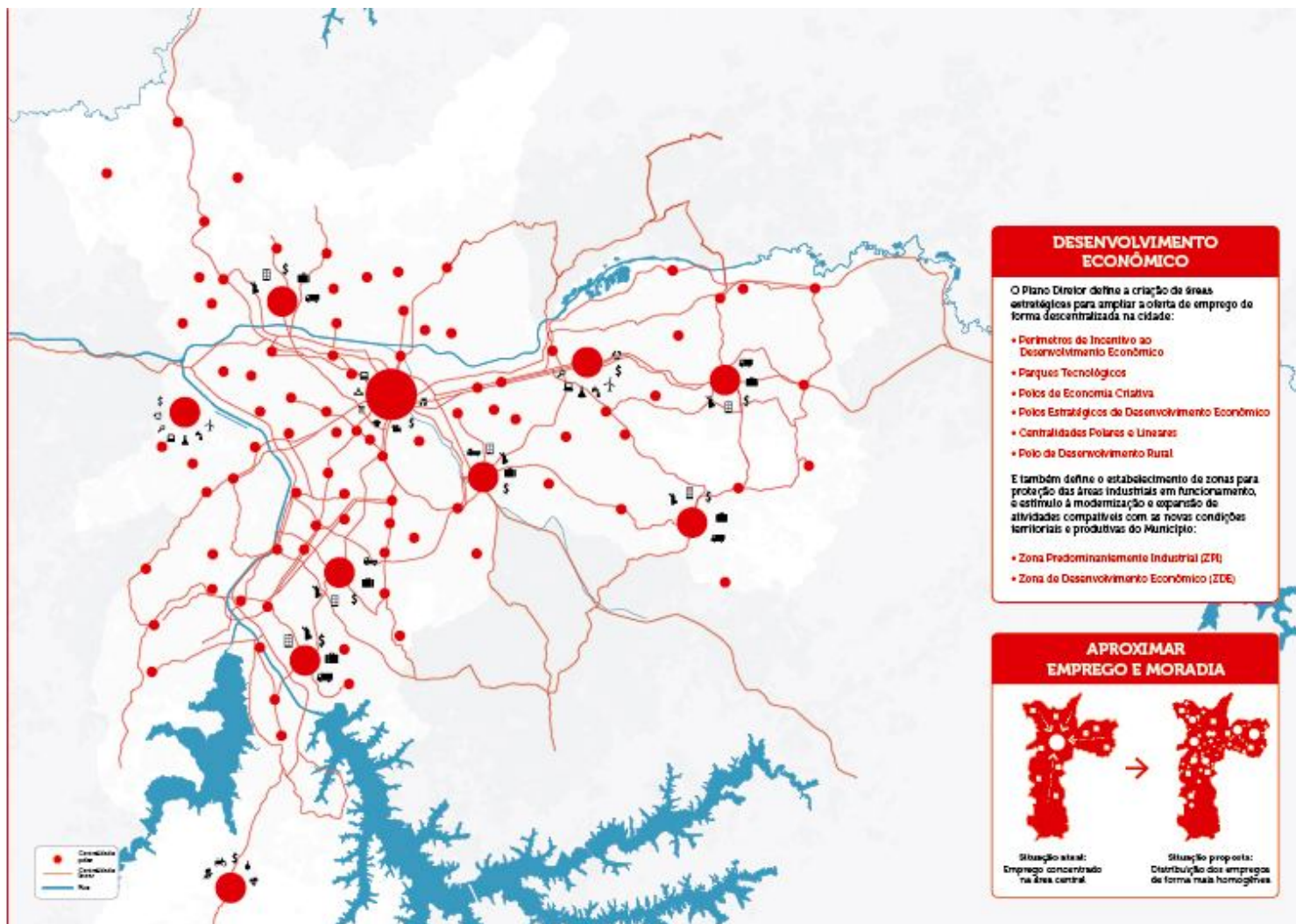
 DISTRIBUIR EQUITATIVAMENTE A OFERTA DE EMPREGO NA CIDADE, COM POLOS ESTRATÉGICOS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

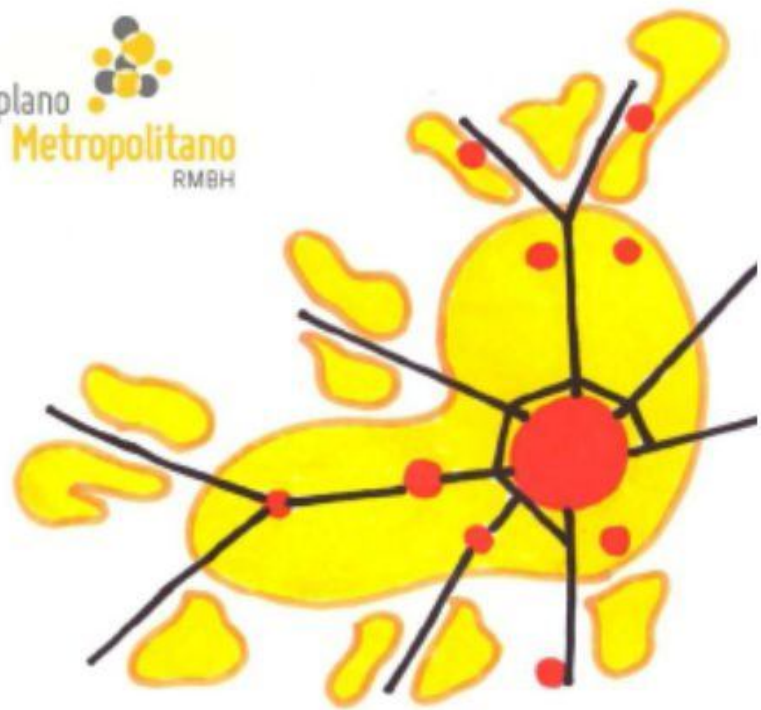
 PROTEGER ÁREAS INDUSTRIAIS EXISTENTES E CRIAR NOVAS ÁREAS APTAS A ATRAIR INVESTIMENTO EM ATIVIDADES PRODUTIVAS

 POTENCIALIZAR A CAPACIDADE CRIATIVA E O CONHECIMENTO CIENTÍFICO E TECNOLÓGICO, COM POLOS DE ECONOMIA CRIATIVA E PARQUES TECNOLÓGICOS

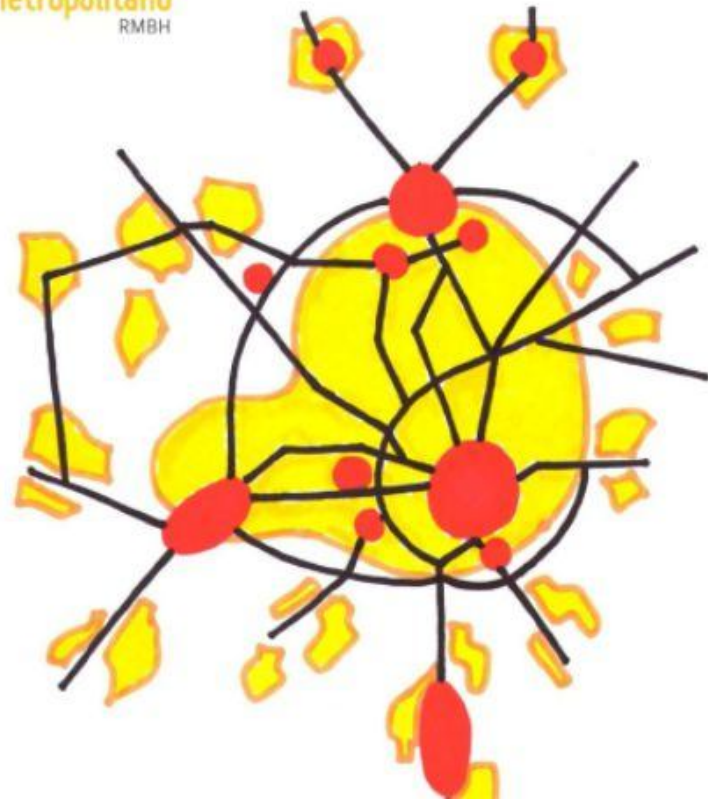
 PROMOVER A INFRAESTRUTURA NECESSÁRIA AO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL.

ESSE É O NOSSO PLANO





PROPOSTA DE RE-ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL DA RMBH 2023-2050



Desenvolvimento Urbano de BH e da RMBH

1. Concentração histórica dos recursos públicos (**oferta de infraestrutura**) na área central → *hiper-concentração* na Regional Centro-Sul
2. Fragilidade relativa das periferias (**escassez de infraestrutura**)
3. **Implicações:**
 - i) Problemas de mobilidade (concentração de empregos e de moradia → trânsito);
 - ii) distribuição injusta de recursos públicos pelo território; e
 - iii) escassez de lotes vagos nas áreas com demanda mais solvável → dificuldade de expansão de lançamentos da construção civil no município. (Premissa: a demanda solvável segue a oferta de infraestrutura).
 - iv) Outras (saúde, poluição, ineficiência).



A REVOLTA DOS CENTAVOS

Bras ano

Tempo perdido no trânsito custa R\$ 290 bi

Congestionamentos e falta de recursos sacrificam a produção no país

Salvar no Facebook Recomendar 310 Compartilhar Tweet G+



Mais de nov
Metropolitar

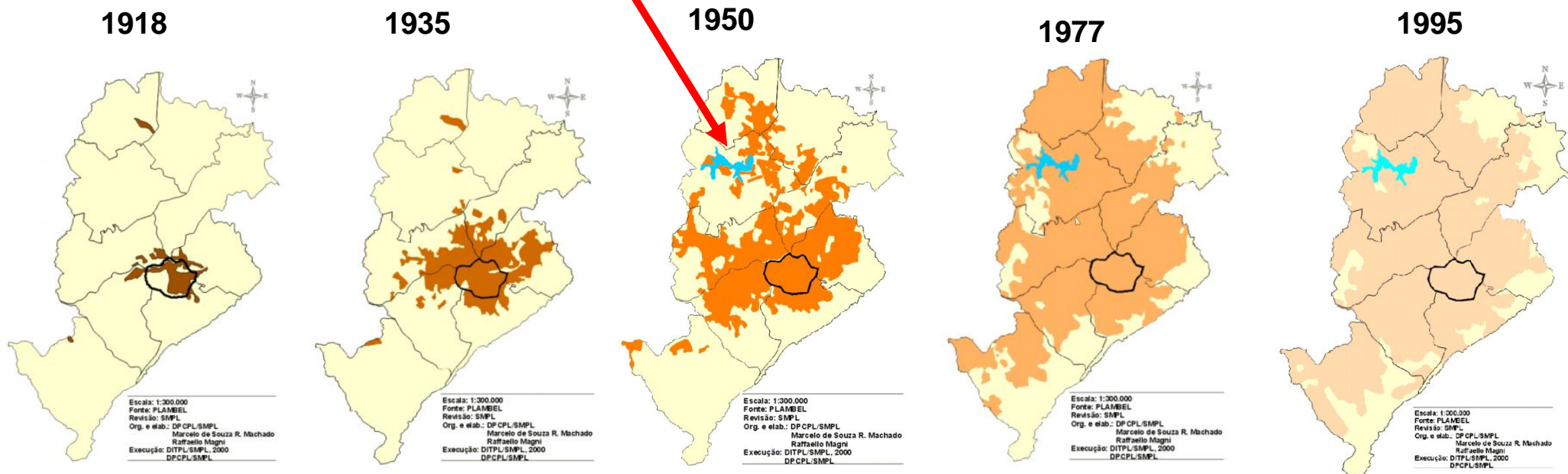
Por Guilherme
07/08/2018 06h26

Região



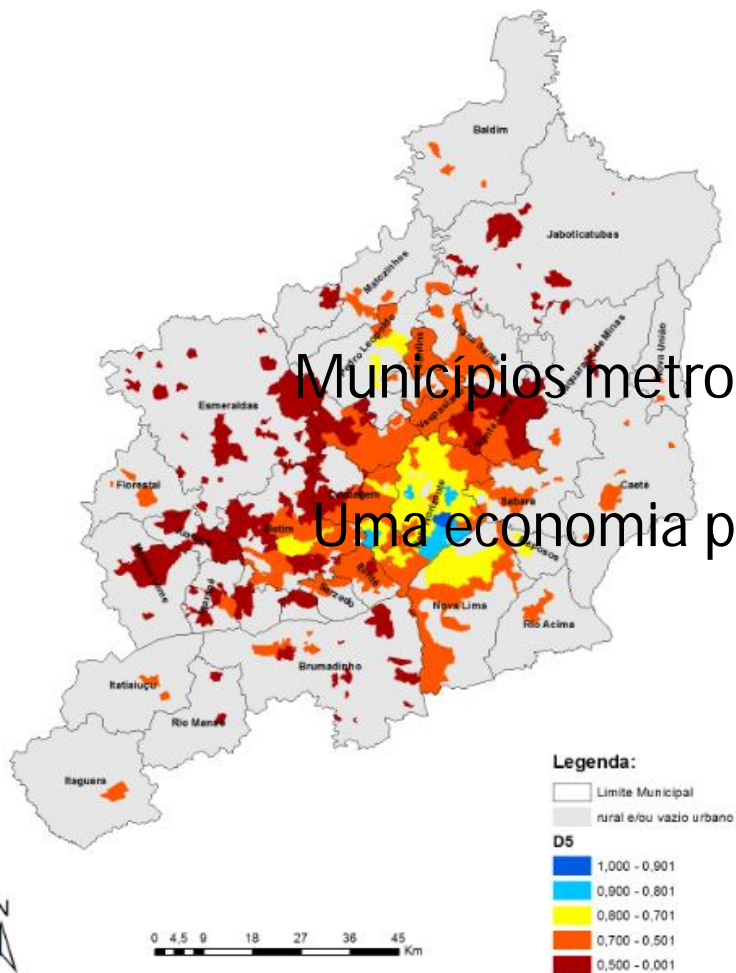
Desenvolvimento Urbano de BH e da RMBH

A demanda por imóveis segue a oferta de infraestrutura no longo prazo, em geral, e tudo o mais constante

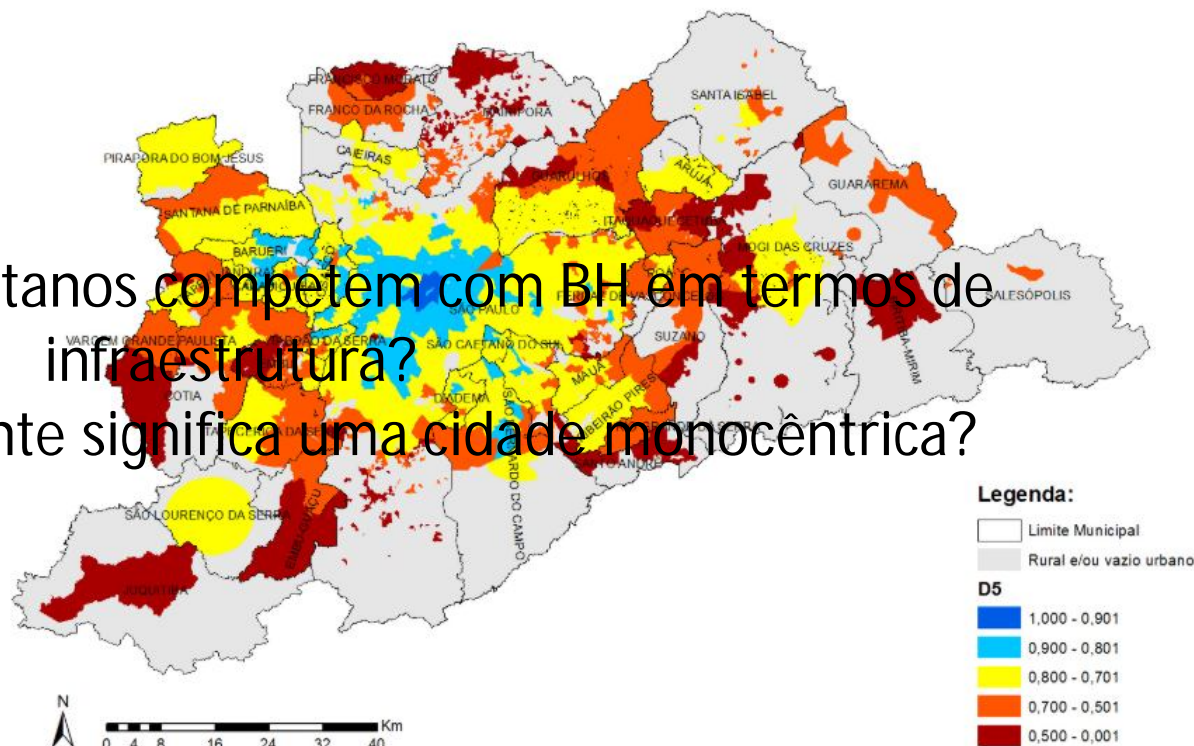


Índice de Bem-Estar Urbano (IBEU) – Observatório das Metrôpoles (2010)

Infraestrutura Urbana (D5) -
Região Metropolitana de Belo Horizonte - 2010



Infraestrutura Urbana (D5)
Região Metropolitana de São Paulo - 2010



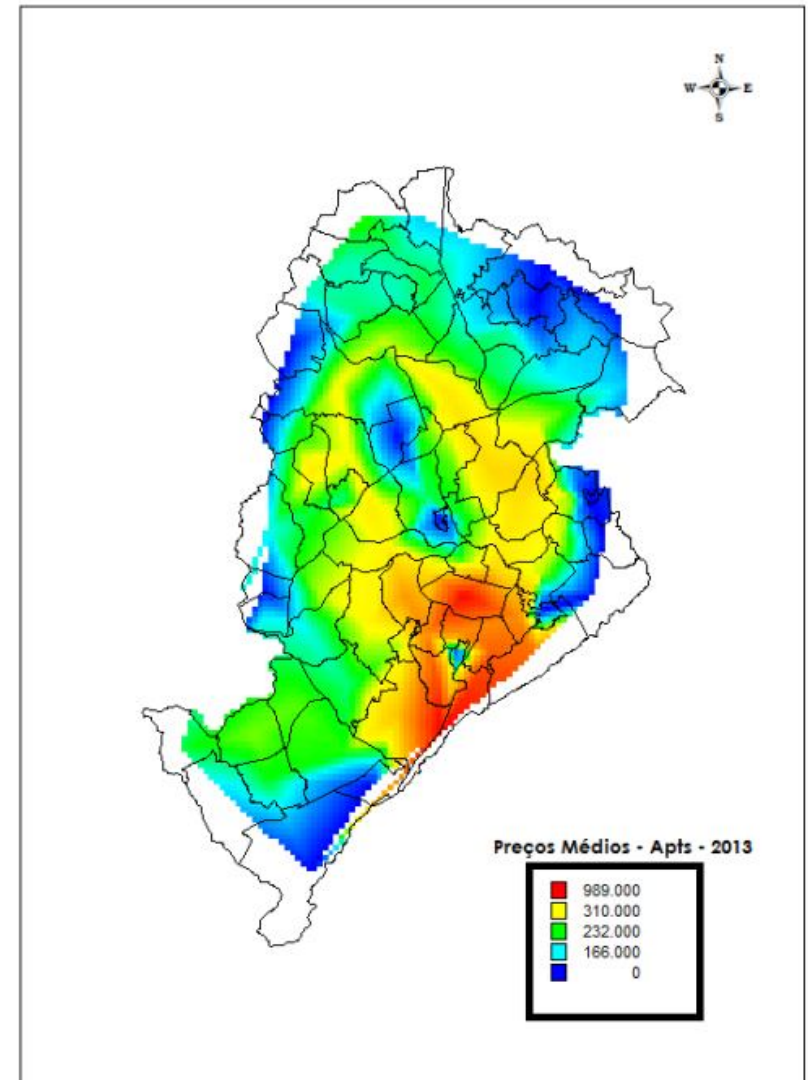
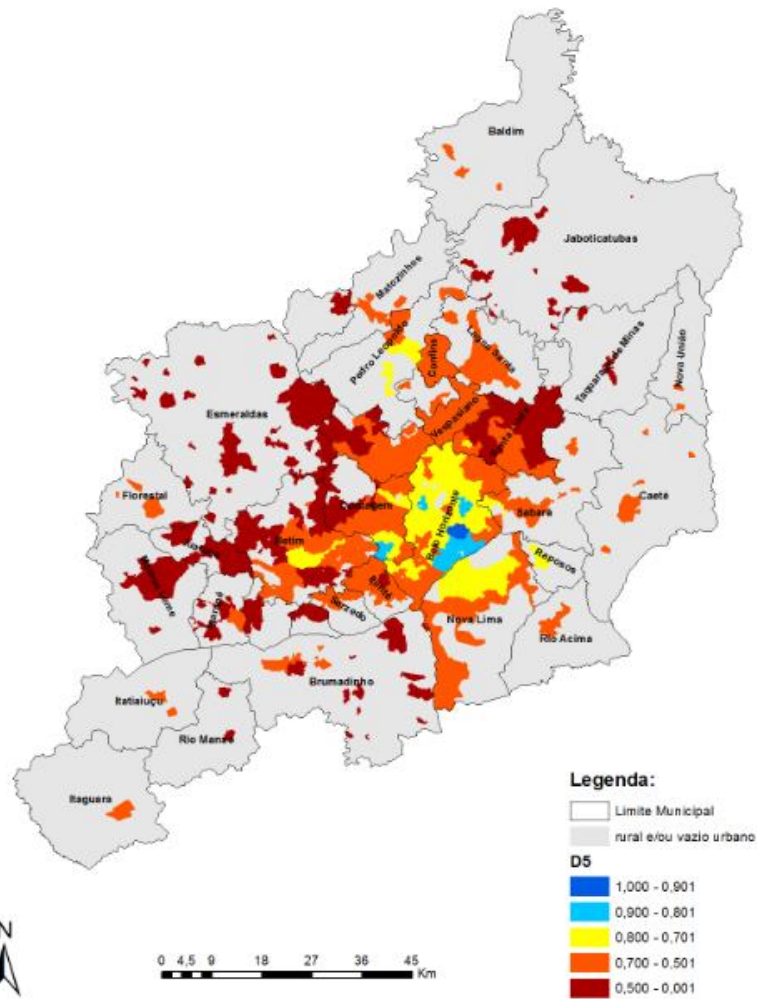
Municípios metropolitanos competem com BH em termos de infraestrutura?
Uma economia pujante significa uma cidade monocêntrica?

Médio- Alto: apenas S, Pamp., Cidade Nova e porção de Contagem.

Médio- Alto: Grande parte da capital + eixo Oeste e ABC

A demanda solvável se concentra nos lugares centrais

Infraestrutura Urbana (D5) -
Região Metropolitana de Belo Horizonte - 2010





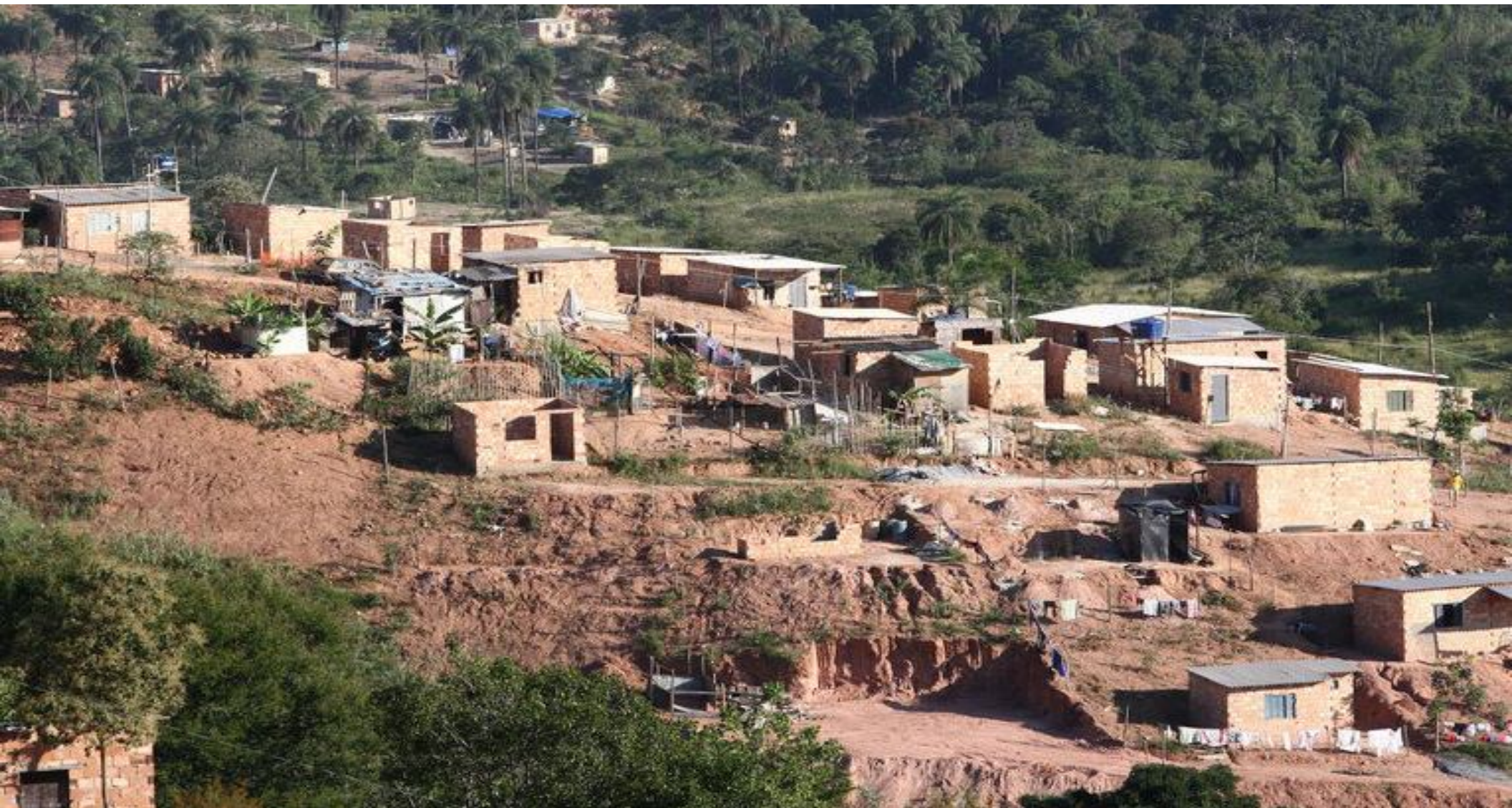
Demanda Subsidiada (MCMV)



Nem demanda solvável, nem subsídio...



Nem demanda solvável, nem subsídio...



Oferta de infraestrutura e Incrementos do Solo

Land Price Increments (US\$/m²) Related to Plot Location in Brazilian Municipalities, 2001

| Increment for Additional Services | Distance to Central Business District | | | Investment Cost of Service Provision for 1000 m ² of Usable Area |
|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------|---|
| | 5–10 km (inner ring) | 15–20 km (middle ring) | 25–30 km (outer ring) | |
| + Water | 11.10 | 5.10 | 3.20 | 1.02 |
| + Pavement | 9.10 | 4.80 | 3.40 | 2.58 |
| + Sewerage | 8.50 | 1.80 | 0.30 | 3.03 |

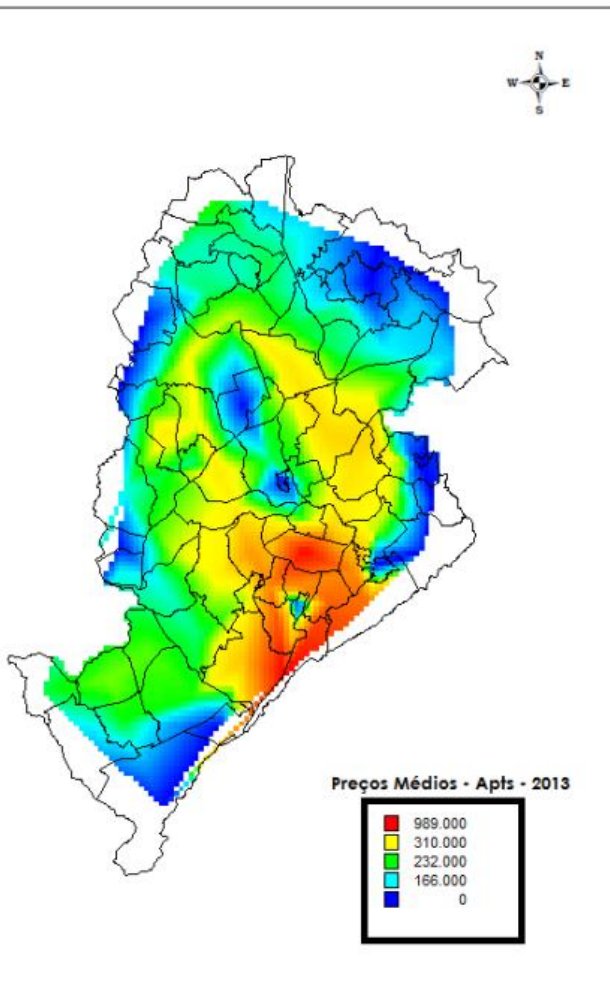
Source: Adapted from Serra, Dowall, and da Motta (2005).

Aumentos no preço do solo mais do que pagam investimentos em infraestrutura.

(Smolka, 2013).

Novas Centralidades e Potencial de Valorização: *closing the gap*

BH



Diferença Média entre Padrão Alto e Padrão Baixo:
 BH: 495% (1° e 4°) ou 326% (1° e 3°)
 SP: 184% (1° e 3°)

SP

| Clusters | Dormitório | Banheiro | Vaga | Área Útil (m ²) | Área Total (m ²) | Preço m ² (área útil) | Preço m ² (área total) |
|--------------|------------|----------|------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Padrão Alto | 2,73 | 2,24 | 2,31 | 147,22 | 281,07 | 4334,57 | 2240,22 |
| Padrão Médio | 2,87 | 2,17 | 2,11 | 116,68 | 222,69 | 2461,12 | 1303,13 |
| Padrão Baixo | 2,62 | 1,71 | 1,52 | 80,35 | 148,47 | 1522,44 | 834,65 |
| Total | 2,74 | 2,00 | 1,92 | 108,86 | 205,87 | 2487,05 | 1316,51 |

Fonte: Elaboração própria, a partir dos dados da Embraesp.

Campos (2014)

Se preços de BH convergissem para uma desigualdade menor:

73% (3°) e 131,86% (4°)

Algumas notas após leitura parcial do PD

1. Norma contemporânea, atualizada, em linha com as melhores práticas nacionais e internacionais – consonância com o disposto no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257) e atrelada à Nova Agenda Urbana (NAU, documento da III Conferência da ONU para Habitação e Desenvolvimento Sustentável – ONU-Habitat).
2. Cap. 2, Art. 4º, VII – Promove a captura do incremento no valor da terra e da propriedade decorrente de processos de desenvolvimento urbano.
3. DO DESENVOLVIMENTO URBANO – capítulo V. Art. 8º. “Descentralizar os benefícios do processo de urbanização”.

Algumas notas após leitura parcial do PD

Capítulo IV – dos instrumentos para superação do coeficiente de aproveitamento básico.

Seção V – Do Benefício Decorrente da Produção de HIS.

Art. 52.

Seção V

Do Benefício Decorrente da Produção de HIS

Art. 52 – O benefício decorrente da produção de habitação de interesse social –

BPH – constitui potencial construtivo adicional transferível, outorgado de forma gratuita em decorrência da implantação de unidades habitacionais destinadas a famílias com renda inferior a um salário mínimo e meio, cujo valor de venda será definido pelo Poder Executivo, que deverá considerar sua compatibilidade com a referida renda familiar.

§ 1º – Para cada metro de área líquida edificada das unidades habitacionais descritas no *caput*, será outorgado 1m² (um metro quadrado) de área líquida transferível, passível de ser utilizada para superação do *CAmax* ou do *CAcent* do terreno receptor.

§ 2º – A superação prevista no *caput* é limitada a 10% (dez por cento) do *CAmax* ou do *CAcent* do terreno receptor.

§ 3º – Não é admitida a recepção do potencial construtivo previsto no *caput* por terrenos situados em PAs.

§ 4º – Na transferência de que trata o *caput*, deverá ser aplicado à área correspondente ao BPH índice multiplicador dado pela divisão do valor do metro quadrado do terreno gerador pelo do terreno receptor, tal como dispostos na planta de valores imobiliários utilizada para cálculo do ITBI.

§ 5º – A utilização no terreno receptor do potencial construtivo previsto no *caput* é condicionada à emissão da certidão de baixa de edificação do imóvel gerador.

Incentiva à construção de HIS, em especial, aquelas que localizadas em zonas relativamente mais valorizadas - p. ex., centralidades suburbanas -, evitando um espraiamento desnecessário para a cidade. Quanto mais próximo for o P m² HIS do P m² Área em que querem ultrapassar o CA bas, maior esse fator multiplicador → maior BPH. (Supondo que vão querer ultrapassar o CABas em áreas mais caras). P. ex.: construir HIS nas centralidades de VN e Barreiro para poder ultrapassar CABas na Centro-Sul e outras nobres.

Renan Almeida

ralmeida@cedeplar.ufmg.br

renanp.almeida@gmail.com



- ALMEIDA, R. P. *Implosão e Explosão na Exópolis: Evidências a partir do Mercado Imobiliário da RMBH*. 2015. 130 f. Dissertação de Mestrado – Universidade Federal de Minas Gerais, Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional, Belo Horizonte, 2015.
- ALMEIDA, R. P.; MONTE-MÓR, R. L. M.; AMARAL, P. V. M. Implosão e explosão na Exópolis: evidências a partir do mercado imobiliário da RMBH. *Nova Economia*, v. 27, n. 2, p. 323–350, 2017.
- CAMPOS, R. *Dois ensaios sobre Economia Urbana: mercado imobiliário residencial e corporativo no município de São Paulo*. 2014. 111 f. Dissertação de Mestrado – Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2014.
- CAVALCANTE, A. T. M.; ALMEIDA, R. P.; BAKER, N. The urban dynamics of financial services: centralities in the metropolis. *Nova Economia*, v. 26, n. Especial, p. 1245–1285, 2016.
- SMOLKA, M. O. *Implementing Value Capture in Latin America*. 1. ed. Cambridge, MA: Lincoln Institute for Land Policy, 2013. (Policy Focus Report Series).