



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**RELATÓRIO DO SEMINÁRIO “NOVO PLANO DIRETOR DE BH, QUAL
CIDADE VOCÊ QUER PARA O FUTURO?” - PROJETO DE LEI Nº 1.749/15
MOBILIDADE E ESTRUTURAÇÃO URBANA**

DATA: 10/11/18

Realizadora: Comissão de Meio Ambiente e Política Urbana

Local de realização: Plenário Amarynthas de Barros

9h24min - Abertura

Composição da Mesa:

- vereador Gilson Reis;
- vereador Wesley Autoescola;
- o doutorando em Economia da Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG - André Veloso;
- representante da BH em Ciclo, a arquiteta e urbanista Amanda Corradi;
- presidente da Construtora Diniz Camargos Ltda., Teodomiro Diniz Camargos;
- presidenta da Empresa de Transporte e Trânsito de Belo Horizonte - BHTrans - Elizabeth Gomes de Moura.

9h30min - Vereador Wesley Autoescola - Painel de Mobilidade Urbana

O vereador Wesley Autoescola cumprimentou os vereadores Léo Burguês de Castro e Edmar Branco pela iniciativa de propor a realização deste seminário, pois o evento contribuirá para diminuir os pontos divergentes e construir os convergentes. Disse que a CMBH realizou audiências públicas para abordar pontos controvertidos do Plano Diretor do Município de Belo Horizonte. Manifestou ter boas expectativas no debate desta manhã, destinado ao tema “Mobilidade Urbana”. Registre-se que o vereador Gilson Reis ausentou-se do seminário alegando ter outro compromisso para cumprir: a comemoração do aniversário da Escola Municipal Israel Pinheiro.

**9h31min - Palestra**

Palestrante: André Veloso, doutorando em Economia pelo Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional - Cedeplar - da UFMG. Graduou-se em Economia pela UFMG; fez mestrado em Geografia na UFMG; foi delegado da IV Conferência Municipal de Política Urbana - CMPU; compôs o Comitê de Acompanhamento da Tramitação do Plano Diretor.

Síntese da palestra: manifestou-se desanimado com a realização reiterada de encontros promovidos pelo poder público para debater o mesmo tema. Disse ter feito pronunciamento sobre esse tema em 2014, durante a IV CMPU, quando atuou como delegado voluntário. Contou que a conferência foi organizada em 6 (seis) eixos temáticos, sendo um deles o da mobilidade. Registrou que, nesse evento, o setor imobiliário não participou do debate das propostas, embora outras entidades tenham participado: a Câmara de Dirigentes Lojistas - CDL - e o Sindicato de Comércio Varejista de Derivados de Petróleo do Estado de Minas Gerais - Minaspetro. Expressou que boa parte das propostas foi inserida no Relatório da IV CMPU a partir do consenso dos participantes, mas outras propostas foram inseridas a partir de voto. Lembrou que as propostas do Relatório da IV CMPU foram enviadas à CMBH em agosto de 2015. Manifestou existir chantagem de pessoas que não participaram da IV CMPU, conforme se vê em estratégias que elas criam com o objetivo de retardar a aprovação do Plano Diretor. Entre os obstáculos criados por parte desses atores insatisfeitos, cita-se a oposição que eles fazem contra a criação da outorga onerosa. Considerou a rediscussão do tema um desrespeito à vontade popular, uma vez que houve discussão do tema na IV CMPU e sua aprovação. Considerou o tema “Mobilidade Urbana” improrrogável, tendo em vista os mais de 2 milhões de automóveis que estão circulando em Belo Horizonte, conforme dados do Departamento Nacional de Trânsito - Denatran. Ressaltou que esse número de veículos insere o Município entre os que apresentam a maior taxa de motorização do País. Avaliou que essa quantidade volumosa de veículos influencia negativamente o convívio das pessoas nos espaços públicos, pois há prioridade do transporte individual em relação ao coletivo. Afirmou que o espaço ocupado por um veículo - em média 2m² - gera a formação de inúmeros congestionamentos. Defendeu a intervenção do poder público nessa questão, posicionando-se contrariamente à proposta que defende, para essa situação, a aplicação da lei de mercado: oferta e procura. Criticou os empresários da construção civil por atribuírem ao mau desempenho desse setor o texto da IV CMPU. Considerou essa tese impertinente,



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

pois entende que a crise no setor imobiliário existe antes mesmo de ser iniciado o debate da outorga onerosa. Lembrou que a legislação atual permite a construção de prédios com garagens sem exigir do empresariado a aplicação de regra da outorga onerosa. Observou que o Plano Diretor vigente permite, por exemplo, a construção de 4 (quatro) vagas de garagem em prédios situados nos bairros Belvedere e Sagrada Família. Criticou essa regulação, argumentando que a área ocupada por 4 vagas de garagem equivale à área de apartamentos. Defendeu o incentivo às ciclovias. Reivindicou a criação do Conselho Municipal da Mobilidade Urbana, instrumento legítimo de governança, que, mesmo com sua criação prevista, ainda não foi regulamentado pelo governo municipal. Disse que a Prefeitura de Belo Horizonte - PBH - argumenta, em seu favor, que a criação depende da aprovação do Plano Diretor. Argumentou, em defesa da inserção de cobrança de outorga onerosa nas áreas de garagens no novo Plano Diretor, que os recursos financeiros obtidos com as taxas servirão para diminuir as externalidades negativas que a construção acima do coeficiente de construção causa no espaço urbano. Disse que esses efeitos são ainda mais perceptíveis quando se depara com a construção de garagens em regiões como o Centro. Defendeu maior incentivo da PBH ao transporte público coletivo, citando o metrô, que, em recente pesquisa, revelou aumento na procura pelos usuários. Justificou a demanda recente por esse modal à existência de uma tarifa acessível e à rapidez no transporte das pessoas até seu destino. Prontificou-se a participar de outros debates sobre o tema.

9h45min - Palestra

Palestrante: Amanda Corradi, arquiteta, urbanista e representante da BH em Ciclo.

Síntese da palestra: agradeceu o convite para participar da discussão sobre a mobilidade urbana. Disse que atuou como delegada da IV CMPU, ocasião em que, a seu ver, houve avanço no eixo da mobilidade urbana na medida em que as diretrizes do Plano de Mobilidade Urbana foram integradas ao Plano Diretor. Disse que a mobilidade urbana consta como direito social no artigo 6º da Constituição da República Federativa do Brasil - CRFB,



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

mas também está assegurada como direito no Código Brasileiro de Trânsito, no Estatuto da Cidade e na Política Nacional da Mobilidade Urbana - PNMU. Asseverou que a PNMU determina aos Municípios que a mobilidade esteja prevista no Plano Diretor e que sejam priorizadas ações de incentivo ao uso de bicicletas e a locomoção a pé. Afirmou que, nessa política urbana, os Municípios devem também priorizar o transporte coletivo em relação ao individual. Afirmou que o Plano Diretor do Município contempla ações contidas no Objetivo do Desenvolvimento Sustentável - ODS, que são recomendadas pela agenda a Organização das Nações Unidas - ONU, entre os quais está prevista a criação de comunidades sustentáveis, programa que consiste na previsão de ciclovias e o uso de bicicletas no transporte urbano. Informou que o Município tem 86km de ciclovias e planeja ter 411km, até 2020, e 1.000km, até 2030. Considerou importante que o Plano Diretor contemple essas ações de incentivo ao uso das bicicletas, pois elas invertem a prioridade do poder público de valorizar o uso do espaço urbano destinado a automóveis e motos. Ressaltou a importância de o poder público criar ações educativas direcionadas aos ciclistas e aos condutores de veículos que dividem o espaço urbano e de desenvolver redes de bicicletas compartilhadas. Elogiou a iniciativa de elaborar um Plano Metropolitano de Mobilidade. Disse que desejariam ter um uso de 6% de bicicletas até 2030, percentual que, atualmente, é de cerca de 0,4%. Disse que o número de cerca de 2 milhões de automóveis em Belo Horizonte é bastante elevado, exigindo que o poder público e a população pensem em outros modais. Exibiu fotos de pessoas usando bicicletas e declarou que há certo preconceito em relação ao uso desse modal, com base na percepção de que seu uso é apenas para o lazer; mas observou que há outros tipos de uso da bicicleta, como o que é feito por pais, para levar filhos à escola, e por mulheres, para ir ao trabalho. Defendeu a aprovação do Plano Diretor, pois o vê como um instrumento acertado para promover uma melhor distribuição do espaço urbano a partir da previsão do coeficiente de construção e da outorga onerosa.

**10 horas - Palestra**

Palestrante: Teodomiro Diniz Camargos, presidente da Construtora Diniz Camargos Ltda. engenheiro civil; vice-presidente da Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais - Fiemg - desde 2002; presidente do Conselho Deliberativo do Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas de Minas Gerais - Sebrae-MG.

Síntese da palestra: elogiou a iniciativa da CMBH de realizar este seminário, pois acredita que, quanto mais se possa debater um tema, mais acertada poderá ser sua regulamentação. Asseverou que a CMBH é o local mais indicado para debater o Plano Diretor do Município. Disse ter participado das discussões do Plano Diretor vigente, que se prolongaram por cerca de 2 (dois) anos antes de sua aprovação, em 1996. Rechaçou crítica feita aos empresários da construção de que estariam promovendo chantagem para que seus interesses sejam assegurados. Considerou esse argumento negativo para a democracia. Afirmou que as discussões da IV CMPU converteram-se no Projeto de Lei nº 1.749/15, mas não facilitaram o debate dos pontos divergentes. Alertou para o fato de que a construção do espaço público não pode ser orientada sob a perspectiva de uma cidade ideal, mas deve ser elaborada com foco na cidade real. Defendeu o aproveitamento de áreas sem uso no Centro, sugerindo sua destinação a moradias de pessoas que trabalham nessa região. Explicou que a estratégia de construir moradias no Centro favorece a locomoção das pessoas até o trabalho e, por conseguinte, a diminuição do trânsito de veículos. Afirmou que a área localizada no perímetro da Avenida do Contorno tem, por natureza, a característica de atrair pessoas que pretendem residir nessa região. Criticou o poder público por direcionar o crescimento da cidade para determinadas regiões, citando como exemplo o Vetor Norte, onde foi criado o Centro Administrativo do Estado. Afirmou que outro exemplo dessa estratégia de morar próximo ao local de trabalho pode ser verificado no Edifício JK, onde residem mais de 5 mil pessoas. Avaliou que a inserção de coeficiente de construção elevado deverá inviabilizar a edificação de prédios na região central, com apartamentos que poderiam ser destinados a moradores de baixa renda. Posicionou-se contrariamente à política urbana que incentiva a expansão da cidade para áreas fora do perímetro da Avenida do Contorno. Disse que as grandes cidades no mundo priorizam a ocupação das regiões centrais, mas o Brasil tende a enfatizar o contrário. Disse que a expansão da ocupação de Belo Horizonte para locais distantes prejudica ainda mais esses moradores, pois o poder público não dispõe de recursos



para oferecer um transporte público coletivo eficiente. Disse que essa situação é constatada em Belo Horizonte, pois trabalhadores que moram, por exemplo, em Lagoa Santa, são obrigados a percorrer cerca de 2 horas em ônibus até chegarem ao trabalho. Disse que essa política de expansão da ocupação do solo acaba sacrificando a vida dos moradores de Municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte - RMBH - e traz o dilema de o salário deles não ser utilizado para consumo na economia de Belo Horizonte. Disse que a cidade expandida gera custos elevados de manutenção da infraestrutura. Avaliou que o projeto do Plano Diretor sustenta-se em uma lógica para afastar os investimentos dos empresários da região central, devido às inúmeras restrições impostas aos construtores. Criticou aqueles que defendem o uso de um coeficiente de construção elevado e de estarem manobrando, de modo astuto, as lideranças comunitárias. Defendeu a proposta de determinadas áreas poderem conviver com três habitações, citando como exemplo o Bairro Mangabeiras. Disse que esse tipo de proposta melhora a utilização das áreas e permite e que coproprietários dividam o custo de manutenção do terreno. Criticou o fato de a PBH ter cedido à pressão dos moradores do Bairro Mangabeiras e retirado essa regra da permissão de três habitações em um mesmo lote. Afirmou que os munícipes de baixa renda não desfrutarão dos recursos auferidos pela outorga onerosa.

10h18min - Palestra

Palestrante: Elizabeth Gomes de Moura, diretora de Planejamento da BHTrans.

Síntese da palestra: abordou os aspectos legais da mobilidade urbana, constantes no Projeto de Lei nº 1.749/15. Informou que, no Título IX, a Mobilidade Urbana foi subdividida em 12 capítulos. Disse que, no Capítulo II, foram indicadas as diretrizes, objetivos e metas para o Plano Diretor de Mobilidade Urbana - PlanMob-BH. Citou como objetivos estratégicos do PlanMob-BH: a ampliação do percentual de viagens em modos de transportes coletivos, a melhoria dos serviços públicos, a promoção da segurança no trânsito, a melhoria da qualidade ambiental, a inclusão social e o incremento de negócios. Enfatizou que, no conceito do projeto do Plano Diretor, prioriza-se o uso de modais diversos, desestimulando-se o uso do transporte individual e incentivando-se os deslocamentos a pé, de bicicleta e o uso do transporte coletivo. Disse que tais objetivos e providências devem ser observados a



partir da ocupação do espaço urbano. Explicou que o Plan-Mob-BH elegeu 8 (oito) eixos, a saber: mobilidade ativa; mobilidade coletiva; circulação calma (segurança); mobilidade individual motorizada (motos e veículos); logística urbana; cidade sustentável; acessibilidade universal e gestão, fiscalização e operação. Indicou as ações da PBH para melhorar a mobilidade: ampliação de passeios; implantação de infraestrutura para circulação de bicicletas; criação de faixas exclusivas para o transporte coletivo; terminais e estações de embarque e desembarque; ações educativas dirigidas à população; política de estacionamentos dissuasórios; sinalização indicativa para o pedestre e estímulo ao uso das bicicletas; fiscalização nas calçadas e travessas; integração das vias das bicicletas ao transporte coletivo; e melhoria do transporte em vilas e favelas a partir das redes de ônibus de linhas suplementares. Lembrou que, nessa política de mobilidade, foram indicados os seguintes modos de transporte: a pé, por bicicleta, coletivo convencional e suplementar, escolar, coletivo de serviço fretado, coletivo de serviço executivo e individual motorizado por automóvel e motocicleta. Disse haver projeção para que o uso da bicicleta possa chegar a 6% da locomoção e que a bicicleta possa ser utilizada dentro dos ônibus coletivos. Ressaltou que a busca por um deslocamento mais eficiente deve considerar a política de preço, a logística urbana, a informação, a integração dos modais de transporte, os instrumentos de gestão e o monitoramento. Enfatizou que toda essa ação da PBH terá uma avaliação periódica, para identificar aquilo que não foi alcançado conforme o planejado e redirecioná-lo. Registrou que essa avaliação crítica, da qual os usuários do transporte participam, contará com Observatório da Mobilidade Urbana de Belo Horizonte - ObsMob-BH.

10h30min - Debate: Respostas dos participantes da mesa a perguntas e outras intervenções do público.

Em resposta a questionamentos sobre a viabilidade de inserir mais moradores no Bairro Barro Preto e no Centro de Belo Horizonte, Teodomiro Camargos disse ser possível abrigar os 10 mil moradores na região do Barro Preto, pois o Edifício JK, segundo considerou, é um exemplo exitoso dessa situação, por acomodar mais de 5 mil pessoas. Ponderou que, nesses novos edifícios, não é necessário construir garagens. Considerou fundamental, nesse novo modelo de edificação, a desvinculação do adensamento de carros do número de pessoas.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Reportou-se à requalificação de moradias na região do Centro, feita por sua construtora, abrangendo cerca de 500 apartamentos, sem as respectivas garagens, que acomodaram mais de 2.500 pessoas. Esclareceu que esse arranjo foi possível porque os moradores vivem próximos do trabalho e não precisam percorrer longas distâncias no dia a dia. Defendeu o aproveitamento das áreas com potencial de construção localizadas na região do Centro. Ponderou que o setor imobiliário atua em conformidade com a legislação urbanística e que a inobservância dessas regras por algumas pessoas faz surgir uma cidade informal. Defendeu o uso vertical do espaço urbano, explicando que ele reduz expressivamente o valor da terra, já que seu valor será diluído no valor das unidades construídas. Afirmou que a concessionária de energia oferece uma energia de qualidade, e os preços são fixados considerando-se a renda das famílias, pois há aquelas que pagam uma conta menor, subsidiada por outras famílias com maior renda. Informou que a Federação das Indústrias de Minas Gerais - Fiemg - realizou um estudo para quantificar o percentual de “imposto embutido” nos preços dos produtos, tendo constatado que, em média, ele é de 16% do valor final. Disse que se o poder público decidir pela criação da outorga onerosa, esse valor será mais um que será assumido pela população. O presidente registrou a presença do vereador Gabriel. Sobre a situação das propostas aprovadas na IV CMPU que não foram inseridas no Plano Diretor, André Veloso informou que acompanhou os estudos elaborados durante a IV CMP, em 2015. Considerou preocupante o fato de o tempo fluir desde a realização da IV CMPU e não integrar, ainda, o texto aprovado no Plano Diretor do Município, pois isso só contribui para a não efetivação das propostas. Posicionou-se favoravelmente ao aproveitamento das potencialidades do centro e corroborou seu posicionamento com a afirmação de que existe adensamento na cidade. Disse que essas ideias foram absorvidas no Plano Diretor. Queixou-se por ainda não terem sido aprovadas propostas destinadas à mobilidade urbana. Disse entender que, se essas propostas tivessem sido implementadas a partir dos instrumentos urbanísticos indicados, a mobilidade urbana já teria avançado. Disse que esse conflito de interesses faz parte do Plano Diretor, o que não o inviabiliza, mas - pelo contrário, possibilita o acertamento de convergências das propostas. Reportou-se a embate ocorrido na IV Conferência Municipal de Políticas Urbanas e pertinente à discussão sobre a cobrança de outorga onerosa em área de garagem, defendida por ele. Disse não compreender por que se exclui da construção civil a discussão das garagens em edifício, enquanto é conhecida a sua influência negativa na



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

mobilidade urbana. Disse não acreditar na boa vontade dos empresários da construção civil em resolver essa questão, que, a seu ver, necessita de regulamentação do poder público. A respeito das razões para a PBH não optar por modais como o metrô e o veículo leve sobre trilhos - VLT, Elizabeth Gomes de Moura informou que há, no planejamento de mobilidade urbana, conforme consta do Plan-Mob-BH, a previsão da criação das linhas 2 e 3 do metrô até o ano de 2030. Informou, ainda, haver estudo para implementar, em forma de projeto-piloto, uma linha de ônibus elétrico, dada a preocupação da PBH em operar um transporte público coletivo mais sustentável ambientalmente. Respondeu também à indagação que pedia para distinguir *fundo* de *subsídio*. Expôs que a receita gerada no fundo provém de multas, enquanto o subsídio é concedido no intuito de melhorar o valor da tarifa do usuário de transporte público coletivo. O presidente disse ter apresentado emenda ao projeto do Plano Diretor para que o Barreiro seja atendido por uma linha de metrô. Justificou o pleito argumentando que a região conta com mais de 70 bairros e soma mais de 300 mil belo-horizontinos. Acrescentou que apresentou, também, emenda para uma linha de metrô para o Bairro Savassi.

A participante do Seminário, Rita Torres, disse que são boas as propostas para melhorar a mobilidade urbana defendida pelos moradores, porém, no decorrer do tempo, sua efetivação fica esquecida. Disse que pode falar sobre essa questão, pois atuou por cerca de 15 anos como representante dos usuários na Companhia de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte - BHTrans; e pôde constatar que não houve atendimento de reivindicações dos usuários, com raras exceções. Disse que a BHTrans recomenda ao usuário que ande a pé cerca de 500m para pegar o ônibus, justificando que isso é saudável; mas observou que não se veem servidores da empresa andando sequer 200m para pegar um ônibus. Questionou a proposta de uso de bicicleta dentro dos ônibus, indagando como se poderia adotar tal medida se não existe espaço destinado a esse equipamento em um veículo que já apresenta superlotação de pessoas. Disse haver outro impeditivo para o uso de bicicletas, pois Belo Horizonte está instalada em terreno com relevo acidentado, com muitos aclives e declives. Disse que esse modal não é aplicável ao Município, como ocorre na cidade de Curitiba.

Em suas considerações finais, Elizabeth Gomes de Moura ressaltou a importância de o Projeto de Lei nº 1.749/15 ser aprovado, pois servirá para orientar a melhor ocupação do espaço urbano. Ressaltou que os efeitos da aplicabilidade do Plano Diretor atingirão a todos,



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

indistintamente, e torce para que, entre as regras a serem aprovadas, estejam incluídas as relativas ao aspecto imobiliário.

Amanda Corradi agradeceu o convite para participar da discussão sobre a mobilidade urbana. Afirmou que, uma vez que tenham sido aprovadas as regras no Plano Diretor, elas devem ser respeitadas. Discordou do entendimento manifestado por Rita Torres de que Belo Horizonte não é local adequado para implementar o modal bicicleta em razão de seus aclives e declives. Defendeu a integração desse modal aos demais e a ampliação das ciclovias. Disse que as bicicletas compartilhadas foram instaladas pela iniciativa privada, cabendo à PBH realizar a manutenção das ciclovias e das bicicletas, o que tem sido feito com pouco esmero.

Teodomiro Diniz Camargos ressaltou que a intervenção do poder público nas cidades deve observar a vocação dessas; e que não se pode querer uma cidade dos sonhos. Ressaltou ainda que não se deve tratar mal o comerciante, pois ele se retira do Município e se estabelece em outro, prejudicando o giro econômico dos serviços e do comércio. Disse ser necessário elaborar um Plano Diretor que mantenha no Município todo tipo de pessoas que ajudem a gerar riqueza: o morador, o comerciante e o prestador de serviços. Disse que Belo Horizonte é um Município diferente de outros que tenham vocação, por exemplo, para sediar uma grande siderúrgica. Alertou o poder público fiscalizador para aplicar regras com inteligência, sem colocar em conflito interesses divergentes. Citou como exemplo a BHTrans, que, às vezes, é um tanto intransigente na fiscalização, sem observar as características do Município e a necessidade da convivência de interesses aparentemente conflituosos. Afirmou que é a economia que sustenta as potencialidades da cidade, como a de investir em demandas de interesse social. Para ele, não é tipificando um determinado coeficiente de construção que as questões de interesse social serão resolvidas no Município. Lembrou que a demanda por vaga de garagem advém do mercado, em razão de as pessoas que têm carro pretenderem ter vaga para seu veículo. Relatou que, no *retrofit* do Edifício Chiquito Lopes, construído no centro de Belo Horizonte, ele imaginava que deveria haver vagas; e pensou uma forma de os apartamentos terem vaga. Entretanto, segundo considerou, a opção da construtora responsável foi por construir os 167 apartamentos sem vagas de garagem, e todos foram vendidos. Disse que, nesse caso, ficou evidente que o mercado não queria vaga de garagem naquele edifício, pois os acessos, em sua maioria, poderiam ser feitos a pé. Citou o exemplo em que, no Distrito de Manhattan - Nova York, nos Estados Unidos, o poder público proibiu



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

a construção de vagas de garagem no centro, o que é bem compreendido em razão de a cidade dispor de um transporte público coletivo eficiente.

André Veloso criticou a exposição do orador Teodomiro Diniz Camargos por entender que ela é contraditória. Disse que ora ele diz que são necessárias as regras, ora defende o mercado imobiliário. Disse que a demanda por vagas de garagem compõe um sistema que é retroalimentado, porque as pessoas possuem carros. E o pior, segundo ressaltou, é ver que todo o sistema é defendido pelo empresariado da construção e pela PBH, cujas ações são direcionadas para atender a existência dos carros. Disse que exemplos disso não faltam em Belo Horizonte, pois constroem a Via 710 e pensam num viaduto próximo ao *Shopping Boulevard* sob a justificativa de que o tempo do motorista em determinado percurso ficará reduzido em 4 minutos. Defendeu a outorga onerosa em áreas de garagens e argumentou que o espaço público poder ser apropriado individualmente, como se vê. Considerou um absurdo que prédios no Bairro Belvedere destinem cerca de sete andares só para garagem. Defendeu um arranjo diferente na política da mobilidade para diminuir os impactos negativos que os quase 2 milhões de carros estão causando no Município.

11h8min - Painel de Estruturação Urbana - “A política de estruturação urbana do Município e Ocupação do Solo”.

Composição da mesa:

- vereador Carlos Henrique;
- representante do setor social e membro do Movimento das Associações de Moradores de Belo Horizonte - MAM-BH, Wilson Ferreira Campos;
- representante do setor técnico e integrante do Instituto de Arquitetura do Brasil - IAB, Cláudia Pires;
- arquiteto, urbanista e integrante da Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura - AsBEA, Luiz Antônio Gazzi Macedo;
- secretária municipal de Política Urbana e subsecretária municipal de Regulação Urbana, Maria Fernandes Caldas.

11h10min - Palestra



Palestrante: Wilson Ferreira Campos, representante do setor social e membro do MAM-BH

Síntese da palestra: Wilson Ferreira Campos relatou que foi delegado na IV Conferência Municipal de Política Urbana e avaliou que o trabalho foi feito com seriedade. Fez críticas ao setor empresarial, que considerou ter deixado a conferência por livre e espontânea vontade. Comentou que já se passaram quatro anos desde a realização do evento, que disse ter custado R\$4,7 milhões para a Prefeitura. Observou que a demora traz prejuízos para todos os setores. Reivindicou que os empresários tenham em mente o interesse difuso e coletivo, respeitando as discussões e as propostas da conferência. Afirmou, como advogado, que a outorga onerosa não pode ser considerada um imposto, por não ser compulsória. Comentou que a insistência do setor empresarial em discutir a outorga onerosa impede que outros pontos importantes do plano sejam debatidos. Ressaltou a importância de preservar as áreas verdes remanescentes em Belo Horizonte. Ponderou que a verticalização pode não ser uma solução interessante para o Município e fez críticas à ideia de adensar a região central. Questionou se há capacidade de construção de novas linhas de metrô e comentou que as soluções de mobilidade urbana dependem da vontade política dos parlamentares.

11h26min - Palestra

Palestrante: Cláudia Pires, representante do setor técnico e integrante do IAB.

Síntese da palestra: Cláudia Pires informou que Belo Horizonte tem o Plano Diretor como instrumento de política urbana desde 1996. Fez referência aos estudos básicos que orientaram a elaboração da primeira versão dessa lei. Explicou que era prevista, desde então, a construção de novas centralidades estruturadas em torno de eixos de comunicação viária a partir dos grandes equipamentos públicos. Observou que essa construção está relacionada à ideia de adensar outras áreas, com a função estruturante de levar trabalho, comércio e serviços para a população, sem demandar grandes deslocamentos dentro da cidade. Registrou que Belo Horizonte é um Município de 330km², totalmente centralizado dentro dos limites da Avenida do Contorno. Detalhou que as áreas suburbanas são complementares, em uma política de adensamento e atração de atividades urbanas para o centro, onde há estrutura urbana qualificada e maior permissividade de uso e ocupação do solo. Mencionou avanços conquistados desde a conferência de 2009, com a incorporação de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade. Afirmou que o direito à propriedade é a principal questão no debate



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

sobre a aprovação do novo Plano Diretor na CMBH. Argumentou que se trata de um direito inalienável, mas está, contudo, sobreposto ao direito difuso e coletivo de fazer planejamento urbano de acordo com a Constituição Federal - CF - e com o Estatuto da Cidade. Considerou que há uma impressão equivocada de que equalizar o coeficiente de aproveitamento levaria ao “desadensamento” da cidade e à migração dos investimentos para outros Municípios. Avaliou que o direito de superfície, previsto na CF/88, deve estar acima do direito de propriedade. Disse entender que a tônica da discussão sobre o Plano Diretor está na redistribuição do recurso para a melhoria das condições de infraestrutura, mobilidade e habitação. Comentou mecanismos que podem ser utilizados como alternativas à outorga onerosa e questionou por que não recebem interesse do mercado. Observou que instrumentos como esses são capazes de regular o valor da terra urbana, que avaliou como uma das grandes discussões na hora de construir habitações. Disse que o mercado imobiliário da capital está centrado em uma minoria capaz de pagar por empreendimentos de luxo, que não se sujeita a discutir habitação de interesse social. Explicou que, na habitação de interesse social, os preços das unidades são equalizados, e o lucro imobiliário é tabelado. Afirmou que se trata, no entanto, de produção de escala, compatível com a economia capitalista mundial. Questionou por que o mercado não demonstra interesse em produzir em escala um produto imobiliário que vai ao encontro da necessidade habitacional do Município. Afirmou que não há interesse porque o mercado imobiliário em Belo Horizonte tem medo de embrenhar-se no sistema capitalista de verdade, que, segundo avaliou, permite ao empresariado ser inovador, empreendedor e sustentável. Finalizou com a sugestão de três reflexões sobre o Plano Diretor, que gostaria que fossem consideradas no debate: a) a utilização de instrumentos como a Transferência do Direito de Construir - TDC - para financiar e equalizar demandas de movimentos comunitários que lutam contra o adensamento em suas regiões, como o Jardim América, a Mata do Planalto e a Rua Musas; b) o detalhamento de instrumentos de sanção, a fim de estabelecer o uso correto dos recursos obtidos pela outorga para o Fundo de Habitação; c) a previsão de instrumentos de articulação com os Municípios da RMBH. O vereador Léo Burguês de Castro passou a compor a mesa.

11h45min - Palestra

Palestrante: Luiz Antônio Grazzi Macedo, arquiteto e urbanista e integrante da AsBEA.



Síntese da palestra: Luiz Antônio Grazzi Macedo exibiu esquemas explicativos sobre o processo de construção e venda de imóveis em Belo Horizonte. Explicou que grande parte dos edifícios é construída, hoje, a partir de negociações que envolvem permutas com o proprietário do terreno. Com o potencial construtivo da cidade, que não permite a verticalização, afirmou que a outorga onerosa inviabilizará alguns empreendimentos. Avaliou que as medidas do novo Plano Diretor podem reduzir a arrecadação do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Predial Urbana - IPTU. Afirmou que há certa confusão entre a ideia de Coeficiente 1.0 e o conceito de Operações Urbanas. Disse que essas operações é que são utilizadas em várias cidades do Brasil. Exibiu resultados de uma análise das edificações que serão geradas a partir do novo Plano Diretor. Observou que as conclusões do estudo apontam para os seguintes pontos: a) nas áreas de Ocupação Preferencial, em que o potencial é ampliado, as restrições de altimetria devido ao Aeroporto da Pampulha podem comprometer a viabilidade dos projetos; b) nas centralidades, o uso misto dos terrenos junto a empreendimentos comerciais proporciona melhor aproveitamento; c) não será possível a construção de edifícios de luxo, devido à forma de descontos; d) há bastante estímulo ao uso misto, que pode ser inflado além da demanda. Nesse ponto, mencionou a Operação Urbana para hotéis na época da Copa do Mundo e manifestou receio em relação à possibilidade de restarem imóveis vazios; e) o plano prevê potenciais construtivos bastante distintos, menos homogêneos e com mais diferenças bruscas entre si. Disse esperar que seja possível construir a cidade com melhorias para os negócios, para o meio ambiente e para as pessoas.

12h3min - Palestra

Palestrante: Maria Fernandes Caldas, secretária municipal de Política Urbana e subsecretária municipal de Regulação Urbana.

Síntese da palestra: Maria Fernandes Caldas observou que 57% do território de Belo Horizonte têm capacidade de renovação, tratando-se de lotes vagos e edifícios de até três pavimentos. Explicou que o restante do território, concentrado na região Centro-Sul e nos bairros Buritis e Cidade Nova, é constituído por espaços que não podem ser edificados ou edifícios que dificilmente serão demolidos. Ponderou que a discussão sobre coeficiente deve ser separada do conceito de outorga. Relatou que, para chegar aos coeficientes propostos no



plano, sua equipe trabalhou com diferentes variáveis que culminam na noção de capacidade de suporte. Explicou que, para definir a capacidade de suporte de cada bairro, foram sobrepostas análises de restrições ambientais e do potencial de ocupação do território. Retomando a exposição de Teodomiro Diniz no painel anterior, pontuou que Belo Horizonte é uma cidade monocêntrica. Explicou que há um único centro, com esboços de centralidades nas regiões Barreiro e Venda Nova. Observou que a cidade vive uma dinâmica de expulsão da população, independentemente da existência da outorga onerosa. Argumentou que a população rica migra para Nova Lima, movida por modismos e desejos de mercado, enquanto que as famílias pobres e de classe média baixa migram para a RMBH por não terem condições de adquirir um imóvel na capital. Explicou que o Plano Diretor busca atuar nesse problema de migração mediante a criação de novos valores e alternativas para que as pessoas possam morar em Belo Horizonte. Considerou que não é possível comparar o coeficiente brasileiro com cidades asiáticas e norte-americanas, pelas diferenças de infraestrutura. Referindo-se à exposição de Luiz Antônio Grazzi, informou que as construções de apartamentos tornaram-se inviáveis nas regiões que estão com a capacidade de suporte saturada e que, conseqüentemente, tiveram seu coeficiente reduzido. Explicou que isso não aconteceu no restante do território. Reforçou que a outorga onerosa não é um imposto e que sua cobrança não reflete em aumento no valor das edificações. Disse não ser verdade que a medida vai gerar desemprego, uma vez que o mercado imobiliário não se restringe às empresas que produzem nas áreas que tiveram o potencial construtivo reduzido. Reforçou que o projeto vem-se arrastando há quatro anos; e sugeriu que a discussão seja feita de forma honesta.

12h19min - Debate: Respostas dos participantes da mesa a perguntas e outras intervenções do público.

Em resposta a questionamentos sobre a preocupação com lucros diante de um cenário de *deficit* habitacional, Luiz Antônio Grazzi ponderou que o lucro é necessário para que as empresas sobrevivam. Comparou o salário do funcionário ao lucro do empreendedor, argumentando tratar-se da forma de remuneração. Observou que a produção de construções de todos os tipos traz arrecadação para a cidade e pontuou que, se parte do mercado é



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

dificultado, a arrecadação diminui. Em relação ao prejuízo para construtoras de pequeno porte, respondeu que a redução do potencial construtivo fica mais evidente em lotes pequenos. Explicou que a conta não fecha com a construção e a venda de poucas unidades de apartamentos. Argumentou que pequenos construtores poderiam ter um potencial menos restritivo. Ponderou que o Plano Diretor poderia trazer elementos concretos para possíveis descontos na outorga. Observou que dados do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais - Sinduscon-MG - mostram que a maior parte da construção, no Município, é realizada por pequenos empreendedores. Posicionou-se a favor de outros pontos do plano, como as medidas previstas para a preservação ambiental e a mobilidade.

Claudia Pires discordou das colocações de Luiz Antônio Grazi. Avaliou que o pequeno empreendedor não atende ao estudo de viabilidade de apartamentos que custam de R\$600 mil a R\$1 milhão. Considerou que empreendimentos desse porte não representam a demanda por moradia na capital. Julgou que a discussão deve priorizar soluções para o *deficit* de 70 mil unidades habitacionais em Belo Horizonte. Lembrou que o plano prevê alternativas para o pequeno empreendedor, como a figura do incorporador social. Explicou que, recorrendo ao Fundo de Habitação ou à família poupadora, o incorporador consegue gerar lucro imobiliário dentro dos parâmetros da economia de mercado.

Em resposta a questionamentos e considerações do público, Wilson Ferreira Campos retomou a importância de valorizar o trabalho realizado na IV Conferência de Política Urbana. Avaliou que é preciso entender que a outorga onerosa não é um imposto. Destacou que o Plano Diretor prevê diretrizes para incorporar centralidades e corredores ao desenvolvimento do Município. Defendeu que a cidade deve ser pensada para todos os moradores.

A respeito do impedimento à conclusão de construções na região de Venda Nova, Maria Fernandes Caldas ponderou que os proprietários esperaram para fazer melhor uso da área, em um processo de especulação. Reconheceu que os oito anos sem operações urbanas na região criaram uma expectativa de valorização que não aconteceu. Disse ser mais um motivo para que o Plano Diretor seja aprovado. Em relação à possibilidade da população de baixa renda morar no centro, respondeu que está condicionada ao subsídio da política pública. Afirmou não ser possível a habitação de mercado nessas condições, pelos altos valores praticados. Sobre o prejuízo aos pequenos empreendedores, reconheceu que algumas áreas



da cidade tiveram seu potencial reduzido. Afirmou que essa parcela corresponde a 8% do território. Ponderou que o mercado que atua nessas áreas teve perdas; e explicou que o modelo de produção nesses locais não é mais viável. Argumentou que outras áreas tiveram seu coeficiente ampliado, em uma parcela correspondente a 46% do território. Dirigindo-se aos representantes do setor empresarial, afirmou que a construção civil é fundamental para o Município. Ponderou que é preciso fomentar essa atividade de forma sustentável. Reforçou que o Plano Diretor não pode ser reduzido a essa questão. Avaliou ser justo que as empresas tentem melhorar as condições e considerou que esse processo é parte da discussão democrática. Solicitou que o debate seja feito de forma transparente e objetiva.

14h4min - Desenvolvimento Urbano e Habitação

Composição da Mesa: Painel Desenvolvimento Urbano

- vereador Gilson Reis;
- vereador Orlei;
- consultor de pesquisa no Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas - Ipea, Thiago Canettieri;
- graduado em Ciências Econômicas pela Universidade Federal de Viçosa - UFV, mestre e doutorando em Economia pelo Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional - Cedeplar - da Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG, Renan Almeida;
- representante das Brigadas Populares, do Observatório das Metrôpoles e do Indisciplinar, Thiago M. G. Jardim;
- subsecretária de Planejamento Urbano, Izabel Dias.

14h6min - Palestra

Palestrante: consultor de pesquisa no Ipea, Thiago Canettieri - graduado em Arquitetura e Urbanismo pelo Illinois Institute of Technology - IIT - e em Ciências Econômicas pelo Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais Business School - Ibmecc.

Síntese da palestra:

Apresentou resumo de objetivos propostos e conclusões de seu estudo: a) objetivos - identificar: 1) as razões da falta de infraestrutura de transporte nos centros urbanos brasileiros; 2) as razões da ausência de arranha-céus em centros urbanos brasileiros; 3) a estrutura urbana espacial de Municípios brasileiros; 4) as causas das estruturas urbanas; 5) os



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

potenciais de economia de aglomeração; 6) a influência da estrutura espacial urbana na produtividade; b) conclusões: 1) os principais determinantes da estrutura espacial urbana são as deficiências geográficas de cada local e os regimes regulatórios de ocupação do solo; 2) a maioria das estruturas espaciais urbanas brasileiras é policêntrica e dispersa; 3) a legislação urbana é o motivo da ausência de arranha-céus; 4) o policentrismo é associado a níveis inferiores de produtividade econômica e é um dos responsáveis pela falta de mobilidade e infraestrutura de transporte; 5) se Belo Horizonte fosse um Município monocêntrico, sua força de trabalho seria 30,5% mais produtiva. Reportou-se a pesquisa feita em 2003 por acadêmicos da área de Arquitetura e Urbanismo sobre a distribuição da densidade populacional em 48 metrópoles internacionais. A conclusão dessa pesquisa demonstrou que a maioria das metrópoles pesquisadas apresenta maior densidade populacional na área central. Demonstrou, por meio de gráfico, a representação da densidade populacional de cidades orientadas ao mercado econômico; não orientadas ao mercado econômico e casos mistos. Registrou os resultados encontrados em sua investigação sobre a distribuição espacial de 40 microrregiões e 50 Municípios brasileiros, destacando as tendências observadas em São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro. Informou que São Paulo possui 3 centros e alguns subcentros e a altura média dos 200 edifícios mais altos é de 103m. Em relação a Belo Horizonte, ressaltou os seguintes pontos: 1) a baixa variação da densidade populacional; 2) a inviabilidade de reciclagem dos imóveis da região Central do Município; 3) a impossibilidade de expansão da oferta imobiliária em alguns locais; 4) os efeitos da legislação restritiva, como a dispersão e o trânsito. Avaliou a nova proposta de Plano Diretor como limitante à produtividade do solo urbano. Exibiu exemplos de - Coeficientes de Aproveitamento - CAs - de vários edifícios, bem como a quantidade de prédios por altura em cidades, como Mumbai, Toronto, São Petersburgo. Chamou a atenção para o aumento generalizado de arranha-céus ao redor do mundo. Considerou o novo Plano Diretor, ao propor a redução do CA para 1, contrário à tendência seguida por grandes potências, como os Estados Unidos da América - EUA - e a China. Demonstrou, por meio de dados, como esses países conseguem mais competitividade e economicidade com a arquitetura urbana monocêntrica. Expôs comparações entre modelos urbanos, entre eles “acentrismo x monocentrismo” e “policentrismo x monocentrismo” e sustentou que a produtividade é maior no modelo em que há um centro forte. Para Belo Horizonte, afirmou que o modelo



monocêntrico implicaria economia de infraestrutura, transporte e tempo e aumento do valor por unidade de terra, da produtividade e da arrecadação.

O vereador Orlei ponderou sobre a necessidade de que sejam produzidos estudos fundamentados na realidade brasileira, para mensuração dos impactos do monocentrismo.

14h36min - Palestra

Palestrante: a subsecretária de Planejamento Urbano, Izabel Dias.

Síntese da palestra: considerou que o estudo apresentado por Thiago Canettieri não retrata a realidade territorial e social de Belo Horizonte. Explicou que a proposta do novo Plano Diretor aborda o planejamento urbano articulado a diversas questões, e que considera o desenvolvimento e a difusão de benefícios para toda a sociedade. Indicou o *deficit* habitacional e de infraestrutura como o grande desafio a ser enfrentado. Ao apresentar o mapa da situação atual de Belo Horizonte, ressaltou que 57% do território da capital podem ser renovados de forma sustentável. Informou que a legislação vigente incentiva o adensamento restrito na área central do Município e no entorno da Avenida do Contorno, com CA acima de 1. Observou que, em cerca de 80% da cidade, é praticado o CA igual ou inferior a 1. Explicou que o novo Plano Diretor pretende redirecionar os adensamentos a locais próximos a corredores de transporte coletivo. Com isso, disse ser possível aumentar em 40% a possibilidade de construção na cidade e, como consequência, proporcionar a disseminação de acesso a comércio e a serviços. Considerou essa estratégia benéfica para a atuação do mercado, por entender que o caos urbano inviabiliza a expansão da economia. Disse que o ocorrido no Bairro Buritis é um exemplo de adaptação do mercado. Esclareceu que áreas onde o CA atual é 1 poderão atingir 4, com a implantação da outorga onerosa. Defendeu que os recursos arrecadados serão revertidos em melhorias para a capital. Destacou que o novo Plano Diretor aumentará em 164% o número de vias consideradas não residenciais e em 20% as vias de caráter misto. Disse que essas alterações têm como objetivo evitar que a população necessite se deslocar ao centro da cidade para consumir e trabalhar. Como estratégias de incentivo ao mercado econômico, mencionou o estímulo a áreas de fruição pública e de lazer de uso público e o estímulo a fachadas ativas. Informou que a Secretaria de Planejamento Urbano dispõe de equipe qualificada e atenta a vários possíveis contextos. Reconheceu que poderá ser necessário ajuste pontual ao Plano Diretor, mas



garantiu que sua estrutura está alinhada à ideia de desenvolvimento. Registrou que a outorga onerosa já está vigente em várias capitais do Brasil e que o novo Plano Diretor prevê uma regra de transição, para garantir que o processo de adaptação cultural do mercado econômico possa ocorrer da melhor forma.

15h1min - Palestra

Palestrante: Renan Almeida - graduado em Ciências Econômicas pela UFV, mestre e doutorando em Economia pelo Cedeplar - UFMG.

Registre-se a presença dos vereadores Wesley Autoescola e Carlos Henrique.

Síntese da palestra: fez ressalvas ao modelo utilizado no estudo apresentado por Thiago Canettieri. Informou que o controle sobre a oferta é importante para que o mercado possa operar. Disse que sua apresentação foi elaborada com base na realidade brasileira. Discorreu sobre os tópicos: 1) a área central é o que oferta serviços e produtos centrais; 2) serviços e produtos são hierarquizados de acordo com o grau de sofisticação, a escala e a ubiquidade; 3) os custos de transporte determinam uma curva de demanda espacial; 4) na área central, a valor do metro quadrado é mais alto. Concluiu que: 1) quanto mais longe estiver da centralidade, mais a empresa tenderá a apresentar menor potencial de vendas; 2) melhorias no transporte conseguem atrair empresas para a área central do Município; 3) novas centralidades geram oportunidades de expansão para o mercado, mais acessibilidade a serviços e produtos e menos gastos com transporte para o consumidor. Exibiu mapa com destaque para as cidades centrais no mundo e destacou: 1) no hemisfério sul, o nível de centralidade é menor; 2) quanto mais desenvolvido economicamente, mais policêntrico é o local. Comparou as regiões Sudeste e Norte do Brasil e constatou que, por ser mais desenvolvido, o Sudeste apresenta mais centralidades. Em relação à Região Metropolitana de Belo Horizonte - RMBH, registrou a hiperconcentração e a maior oferta de infraestrutura na Região Centro-Sul. Como resultados dessa hiperconcentração, elencou, entre outros fatores: 1) problemas de mobilidade e trânsito; 2) distribuição injusta de recursos públicos pelo território; 3) dificuldade de expansão da construção civil no Município; 4) poluição. Apresentou, por meio de gráficos, o panorama histórico de demanda por imóveis em relação à oferta de infraestrutura no Município. Fez considerações em resposta a duas perguntas: 1) “Municípios metropolitanos competem com Belo Horizonte em termos de infraestrutura?”:



disse que os dados sinalizam que essa afirmativa não é verdadeira, mas, se comparada à cidade de São Paulo, são detectadas diferenças importantes; 2) “Uma economia pujante significa uma cidade monocêntrica?”: disse que a alta densidade não está relacionada a desenvolvimento.

15h23min – Palestra

Palestrante: Thiago M. G. Jardim, representante das Brigadas Populares, do Observatório das Metrôpoles e do Indisciplinar.

Síntese da palestra: ponderou que o modelo de desenvolvimento urbano atual de Belo Horizonte tende a produzir uma estrutura espacial segregada entre centro e periferia. Afirmou que a qualidade de vida é melhor na Região Centro-Sul, o que atribuiu à concentração de renda nessa região. Avaliou que esse modelo gera dois problemas: 1) “inchaço do Centro”; 2) periferia rarefeita e oferecimento de infraestrutura inferior, para provimento de habitação às classes sociais de menor poder aquisitivo. Considerou que o policentrismo é a solução democrática para esses problemas. Afirmou que essa solução é reforçada pela literatura e por experiências de outros países. Disse que o novo Plano Diretor apresenta estratégias que criarão oportunidades às periferias e parâmetros de estímulo ao comércio e serviço em outros pontos do Município. Defendeu que a CMBH deve respaldar a iniciativa popular do Plano Diretor, para que Belo Horizonte possa ser uma cidade mais justa e inclusiva.

15h33min - Debate - Perguntas e respostas

Respostas dos participantes da mesa a perguntas e a outras intervenções do público:

Em resposta a pergunta sobre a prioridade de preservação de áreas verdes em seu projeto, Thiago Jardim reiterou esse propósito e considerou que uma área adensada por meio de edifícios não causa depredação e gera mais sobras de terrenos que podem ser usados como áreas verdes.

Em resposta à manifestação favorável ao CA 1, contanto que esse índice financie melhorias, como o transporte em massa, por exemplo, a favor da ampliação do limite de CA para além de 4 e da discussão sobre valores de outorga onerosa e permuta de índices, Thiago Jardim



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

respondeu: a) é importante estabelecer CA elevado, tendo em vista que construir não é obrigação do construtor; b) é relevante investir nos eixos pretendidos, para que não fiquem obsoletos.

Izabel Dias respondeu: não há quotas, mas diversos incentivos à construção. O valor estipulado para a outorga onerosa pode ser rediscutido, mas não deve ser considerado oneroso.

Em resposta às demais intervenções, Thiago Jardim acrescentou perceber que os problemas de divisão social vividos no Município são a causas das diferenças de CA. Avaliou que o Município deveria ter apenas uma centralidade, para construção ideal de cidade.

Izabel Dias considerou que, se a desigualdade e a exclusão fossem consequências da definição do CA, a solução para isso seria simples. Avaliou que o Plano Diretor gera implicações muito mais amplas do que as relativas ao CA.

16h17min - Desenvolvimento Urbano e Habitação

Composição da Mesa: Painel Habitação

- vereador Gilson Reis;
- cientista política, vereadora Bella Gonçalves;
- moradora do Bairro Taquaril e representante do Centro Comunitário Pró-Construção e Desenvolvimento do Taquaril, Ednéia Souza;
- conselheiro do Conselho Municipal de Habitação e membro do movimento Habite a Política, Luis Tôrres Barros;
- diretor consultivo da Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais - Fiemg, Renato Ferreira Machado Michel;
- diretora de Planejamento da Urbem, Maria Cristina Fonseca.

Pronunciamento do vereador Gilson Reis sobre o tema da palestra e dados dos problemas enfrentados pela população de Belo Horizonte, como a grande desigualdade para a qual o Plano Diretor pretende apontar estratégias de solução.

16h22min - Palestra

Palestrante: moradora do Bairro Taquaril e representante do Centro Comunitário Pró-



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Construção e Desenvolvimento do Taquaril, Ednéia Souza.

Síntese da palestra: disse que, desde a década de 1980, participa de movimentos que discutem as possibilidades de melhorias das condições de vida da população da região onde mora e da cidade como um todo. Informou o objetivo de sua apresentação: contextualizar e relacionar a reivindicação popular à legislação federal. Propôs que, a cada quatro anos, o Plano Diretor seja reavaliado e melhorado. Disse que os recursos provenientes do imposto pago por todos concentram-se em uma pequena parte do Município. Apresentou a composição do Sistema Municipal de Habitação, destacando o papel de agente implementador da política de Habitação da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - Urbel. Registrou que recursos específicos não são vinculados ao Fundo Municipal de Habitação e que a destinação orçamentária depende da vontade de cada gestão. Destacou o art. 2º da Lei nº 10.257, de 2001, Estatuto da Cidade, que trata da Política Urbana e o desenvolvimento das funções sociais da cidade. Reforçou que essa lei prevê vários instrumentos, entre eles o Plano Diretor. Citou alguns marcos na área da Política Urbana no País e registrou que muitos deles são fruto das ações de movimentos sociais. Apresentou fotografia da Jornada Nacional de Luta pelo Direito à Moradia e à Cidade em 2015. Mencionou faixa exibida durante audiência pública realizada na CMBH, no dia 29/11/18, que exibia o dizer: “Nossa bandeira nunca será vermelha”. Reforçou que a bandeira e a camisa do Movimento Nacional de Luta por Moradia - MNLM - são vermelhas, pois representam o sangue de todos os que lutaram. Defendeu que a bandeira nacional é que não pode se tornar vermelha.

16h39min - Palestra

Palestrante: Luís Torres de Barros - graduado em Sociologia pela UFMG e mestre em Planejamento Urbano e Regional pela UFRJ, conselheiro do Conselho Municipal de Habitação (2017 - 2019), pelo Sindicato dos Trabalhadores em Empresas de Assessoramento, Pesquisa, Perícias, Informações e Congêneres de Minas Gerais - Sintappi-MG. Técnico na área de Habitação Popular e membro do movimento Habite a Política.

Síntese da palestra: informou que dividiria sua apresentação em duas partes. Uma focada na conjuntura nacional e outra no novo Plano Diretor. Sobre a conjuntura nacional, discorreu sobre a recessão econômica e a retração do investimento público. Ponderou que, sem



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

investimento, não há políticas sociais. Citou, como exemplo, a Emenda Constitucional nº 95/16, que impôs um teto aos gastos públicos durante os próximos 20 anos, mesmo que o Produto Interno Bruto - PIB - e a população do País cresçam. Mencionou a criminalização do ativismo e considerou que este passou a ser compreendido como terrorismo. Observou que a recessão econômica e a retração do investimento, somadas à concentração fundiária e à especulação imobiliária, gerarão a formação de novas favelas, o adensamento das periferias e o crescimento da população em situação de rua ou em moradias insalubres. Disse que apostar em políticas sociais é necessário para reduzir as desigualdades e defendeu o Plano Diretor como elemento básico para uma cidade mais justa e ambientalmente equilibrada. Listou alguns avanços propostos pelo novo Plano Diretor, entre eles: 1) inclusão formal de 119 novos assentamentos de interesse social no sistema de zoneamento municipal; 2) incentivos para produção habitacional de interesse social pelo mercado econômico; 3) estratégias urbano-fundiárias de controle de especulação imobiliária; 4) outorga onerosa ao direito de construir. Opinou que todos esses aspectos são importantes para o exercício de justiça territorial e possibilidade de acesso da população de baixa renda à cidade. Justificou que defende a outorga onerosa não só por sua finalidade arrecadatória, mas pela manutenção contínua do Fundo Municipal de Habitação. Registrou que, segundo dados da Prefeitura de Belo Horizonte - PBH, se o novo Plano Diretor tivesse sido aprovado em 2015, os ganhos obtidos pela outorga onerosa já poderiam ter sido empregados, por exemplo, na construção de 1.300 moradias e no atendimento a 75% do passivo do Orçamento Participativo da Habitação - OPH.

16h56min – Palestra

Palestrante: diretor consultivo da Fiemg, Renato Ferreira Machado Michel - graduado em Engenharia Civil pela UFMG, pós-graduado em Gestão de Negócios pela Fundação Dom Cabral e Gestão de Projetos pela Fundação Getúlio Vargas.

Síntese da palestra: falou sobre o aumento do *deficit* habitacional no Município e do preço de imóveis novos, especialmente nesse contexto de alterações de legislação. Quanto ao custo para morar e trabalhar em Belo Horizonte, disse acreditar que os preços de imóveis não devem baixar e, ao contrário, tendem a crescer. Apresentou os possíveis impactos de aumento de preços de imóveis para algumas regiões do Município, como Barreiro, e de



bairros como Cidade Nova e Floramar. Observou que esse aumento de valores de imóveis geraria evasão da população local e agravaria problemas de mobilidade urbana. Referindo-se à outorga onerosa prevista na proposta de revisão do Plano Diretor, indagou se haverá redução de impostos relativos aos imóveis afetados por essa outorga, caso os valores desses imóveis sejam depreciados. Informou que os lançamentos de empreendimentos residenciais no Município equivalem a, aproximadamente, 30% dos ocorridos na RMBH. Comentou que, conforme pesquisa do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais - Sinduscon-MG, em relação a Belo Horizonte e municípios vizinhos, a maioria dos lançamentos destina-se a público de baixa renda. Destacou que a área de Construção Civil é a que está diretamente relacionada a índices de emprego ou desemprego, sendo afetada por eles. Mencionou que, aproximadamente, 50% dos empregos gerados estão nessa área. Declarou que considera como um imposto a outorga onerosa prevista no novo Plano Diretor e informou que diversas entidades apoiam um movimento contrário ao aumento de impostos.

17h8min - Palestra

Palestrante: diretora de Planejamento da Urbel, Maria Cristina Fonseca

Síntese da palestra: considerou importante demonstrar o que o novo Plano Diretor propõe em relação à Habitação, seu compromisso com a nova agenda urbana e com os objetivos do desenvolvimento sustentável, no que se refere à Habitação, e os desafios para esse plano. Considerou que a deficiência de moradias e a desigualdade, são questões mundiais que demandam providências dos governantes. Apresentou dados e ressaltou o *deficit* habitacional, a existência de grande número de domicílios em situação precária e a desigualdade de distribuição do uso territorial em Belo Horizonte. Acrescentou que metade de vilas e favelas não foi atendida por assentamento de interesse social. Considerou desafios para a criação de moradias: o aproveitamento de áreas e edificações subutilizadas ou não utilizadas, o incentivo à criação de diversos tipos de habitação, o aumento da produção de moradias destinadas a famílias de baixa renda e a ampliação da regulação de assentamentos informais. Destacou a melhoria das habitações existentes e expansão das habitações, para acomodar o crescimento futuro da população, como um dos principais objetivos da nova agenda urbana e uma das finalidades do Plano Diretor. Observou que a Habitação deve



ocorrer com infraestrutura completa para melhor qualidade de vida. Acrescentou que os objetivos do desenvolvimento sustentável também são o intuito do novo Plano Diretor. Salientou que a política habitacional do Município busca atender, principalmente, à necessidade de adequação de habitações existentes e a falta de moradia. Apresentou síntese dos programas relativos a essa política, as ações realizadas e em andamento para sua execução. Destacou como instrumentos relevantes do novo Plano Diretor para o reconhecimento de assentamentos precários as Zonas Especiais de Interesse Social - Zeis - e as Áreas de Especial Interesse Social - Aeis. Enfatizou as três principais propostas do novo plano voltadas para os objetivos de desenvolvimento sustentável: 1) garantir, até 2030, o acesso de todos à habitação adequada e segura, a preços acessíveis - por meio da destinação de recursos oriundos da outorga onerosa do direito de construir ao Fundo Municipal de Habitação; 2) criar zoneamentos para áreas de produção de habitação de interesse social; e 3) reconhecer as áreas de ocupação informal para fins de regularização fundiária. Salientou que o Plano Diretor proposto prevê vários incentivos à habitação de interesse social, como, por exemplo, descontos na outorga onerosa, ampliação da produção de moradias destinadas a pessoas de menor renda e reconhecimento das ocupações informais existentes no Município.

17h31min - Debate - Perguntas e respostas

Respostas dos participantes da mesa a perguntas e a outras intervenções do público:

Renato Ferreira afirmou que recursos de Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS - relativos à habitação de interesse social têm sido destinados a outros fins. Considerou possível a construção de unidades de moradia por um custo unitário aproximado de R\$100.000,00. Criticou a realização de ocupações, por entender que algumas prejudicam projetos direcionados para a Habitação. Em relação à possibilidade de aumento do custo de moradias em razão da redução do CA proposta no novo Plano Diretor, comentou que, em sua exposição, procedeu a uma comparação sobre a realização de construções antes e após a possível alteração do CA. Observou que, nesse caso, há uma tendência ao aumento dos custos de construção e conseqüente aumento dos preços de moradia. Quanto aos efeitos da alteração do CA no mercado imobiliário, disse acreditar que as pequenas construtoras serão prejudicadas significativamente em razão da redução do CA. Considerou insuficiente o valor



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

previsto de arrecadação por meio da outorga onerosa e observou que esse montante deverá ser distribuído, também, para outras áreas. Recomendou a união de esforços para resolver problemas relativos à moradia, por considerá-los complexos.

Ednéia Souza considerou que o montante atual dos recursos existentes para Habitação, mesmo se for considerado insuficiente, deve ser investido nessa área, tendo em vista tratar-se de destinação de recurso prevista em lei. Reiterou discordar de afirmações de que a outorga onerosa é uma forma de imposto. Defendeu a união de esforços para a conquista de uma cidade justa para todos.

Luiz Tôrres ressaltou a importância do novo Plano Diretor, por entender que ele apresenta avanços e que, por meio dele, recursos poderão ser obtidos. Avaliou que considerar a outorga uma alternativa para criar imposto seria uma forma de desprestigiar o debate. Observou que o Plano Diretor foi elaborado por meio de processo participativo.

Maria Cristina avaliou que os recursos obtidos para custear moradias, mesmo que escassos, são indispensáveis. Reiterou seu apoio ao novo Plano Diretor e disse perceber que todos os participantes eram favoráveis à construção de habitações de interesse social.

O vereador Wesley Autoescola avaliou que o seminário, por ter sido informativo e construtivo, será referência para seu voto no projeto de lei que trata do Plano Diretor.

Bella Gonçalves salientou a relevância da discussão sobre habitação de interesse social, por considerar esse tipo de habitação gerador de direitos sociais. Avaliou que, se o mercado não produz habitações de interesse social por si só, deve-se criar alternativa para essa produção. Observou haver vários imóveis na Região Central do Município que podem ser utilizados como moradias de interesse social, em conformidade com o Plano Diretor.

18h55min - Encerramento:

O vereador Gilson Reis disse não ver, no atual contexto de crise política e econômica do



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

País, possibilidades de solução, pelos governos estadual e federal, dos problemas gerados por essa crise. Ressaltou a relevância de ampliar as discussões para que seja criado um Plano Diretor benéfico para todos. Avaliou ser pertinente apreciar, em primeiro turno, o projeto que trata da revisão do Plano Diretor. Atentou para a necessidade de diminuir disparidades de dados a serem discutidos, por perceber divergências nos dados apresentados por diferentes entidades participantes das discussões sobre o Plano Diretor. Sugeriu que a PBH realize campanha educativa sobre esse projeto e afirmou que há boatos sobre a criação de impostos pela CMBH. Salientou a expectativa de que o projeto que trata do novo Plano Diretor seja apreciado em breve. Agradeceu a todos pelo comparecimento e declarou encerrados os trabalhos.