



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

RELATÓRIO DO SEMINÁRIO NOVO PLANO DE DIRETOR DE BH

Realizador: Comissão de Meio Ambiente e Política Urbana

Local de realização: Plenário Amyntas de Barros

Primeiro dia - 28/8/17

9h32min - Abertura

Composição da mesa:

- vereador Henrique Braga, presidente da Câmara Municipal de Belo Horizonte - CMBH;
- vereador Mateus Simões;
- vereador Gilson Reis;
- Paulo Lamac, vice-prefeito de Belo Horizonte e secretário municipal de governo;
- Otimar Bicalho, o ex-vereador;
- Rogério Palhares Araújo, arquiteto e urbanista.

O **vereador Henrique Braga** saudou a todos e parabenizou os vereadores Mateus Simões e Gilson Reis pela iniciativa de realizar o presente seminário. Lembrou que o Projeto de Lei - projeto de lei - do novo Plano Diretor teve a sua tramitação suspensa na última sessão da legislatura anterior. Enfatizou a importância desta discussão para o Município. Lembrou que a regulação do espaço urbano é de extrema importância para a sociedade e para o desenvolvimento econômico. Manifestou sua esperança de que este seminário contribua para a construção de uma cidade mais desenvolvida, sustentável e agradável.

Paulo Lamac saudou a todos e manifestou sua satisfação em participar de uma discussão tão importante para Belo Horizonte. Elogiou os vereadores presentes pela iniciativa de realizar o presente seminário que muito contribuirá para a construção de uma cidade melhor. Disse que a cidade evoluiu muito nas últimas décadas, mas enfatizou a necessidade de planejar melhor esse desenvolvimento. Pontuou a necessidade de um Plano Diretor que sirva de guia para o Município em longo prazo. Comentou que Belo Horizonte sente falta de uma vocação própria. Afirmou que o Plano Diretor não pode ser focado em temas momentâneos e



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

imediatos. Lembrou que houve a apresentação de um substitutivo ao projeto de lei original, desejou a todos um rico seminário e manifestou sua esperança de que o Plano Diretor em construção reflita a grandeza de Belo Horizonte. O **vereador Mateus Simões** saudou a todos e celebrou a presença do vice-prefeito Paulo Lamac, que representa a disposição da Prefeitura em dialogar. Disse que o projeto original tinha problemas e que se buscou solucioná-los com a apresentação de substitutivo. Ponderou que a o substitutivo não conseguiu sanar os problemas apontados e disse esperar um novo texto para resolvê-los. Disse que Belo Horizonte não tem conseguido responder aos desafios propostos pela vida em sociedade e pela economia. Enfatizou a necessidade de se buscar um consenso entre as diversas vertentes ideológicas e políticas presentes na cidade.

O **vereador Gilson Reis** saudou a todos, disse que o novo Plano Diretor está com a sua apreciação atrasada e cobrou o início dos debates em plenário. Concordou com o vereador Mateus Simões de que a proposta deve abranger as mais diversas correntes presentes na cidade e deve contemplar as necessidades de todos, tais como ações de empreendedorismo e construção civil, mas deve também tratar da especulação imobiliária e das ocupações e problemas verificados nas periferias.

O **vereador Henrique Braga** pontuou que o objetivo é que o novo Plano Diretor seja bom para todos. Lembrou o histórico de tramitação do projeto de lei e enfatizou a importância desta discussão. Passou a condução dos trabalhos ao vereador Gilson Reis.

10 horas - Palestra: Instrumentos de política urbana, desenvolvimento econômico e política habitacional: convergências, gargalos e potencialidades (EAD/UFMG)

Palestrante: Rogério Palhares Araújo, arquiteto e urbanista.

Síntese da palestra:

Rogério Palhares Araújo saudou a todos e agradeceu o convite feito à escola de Arquitetura de Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG - para apresentar esta palestra, que abrange temas vastos que instigam a análise dos conflitos existentes no meio urbano. Disse que o meio ambiente e a cidade são partes de um todo. Pontuou que a sustentabilidade é a busca da qualidade de vida para o



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

presente e para o futuro. Lembrou que Belo Horizonte não possui área rural. Comentou sobre a necessidade de compararmos a cidade que temos com a cidade que queremos e a importância do Plano Diretor como ferramenta de planejamento e gestão permanente do espaço urbano. Pontuou que a maior parte da população não tem conhecimento do teor do Plano Diretor, mas todos vivem sob sua égide e têm suas vidas diretamente afetadas por ele. Comentou sobre as disposições constitucionais e legais que tratam da política urbana, em especial da função social da propriedade e da supremacia do bem coletivo. Defendeu a participação dos cidadãos no planejamento e na gestão da cidade, principalmente por meio de conselhos. Definiu a função de um Plano Diretor de planejar e definir o uso do espaço urbano em função de suas limitações e potencialidades. Comentou sobre as ferramentas e instrumentos de política urbana previstos em um Plano Diretor, em especial para o combate à retenção especulativa de terrenos. Disse que outra função do Plano Diretor é permitir a melhor distribuição dos benefícios e dos ônus do processo de urbanização. Detalhou o funcionamento da outorga onerosa como ferramenta de planejamento urbano. Destacou a necessidade de definição de critérios de regularização fundiária e de melhorias urbanas e ambientais de áreas ocupadas por população de baixa renda. Disse que as vilas, favelas e ocupações não podem ser tratadas como problemas a serem extirpados, mas como parte da cidade e, como tal, deve-se buscar a sua integração e melhoria das condições desses locais. Apresentou mapas detalhando o desenvolvimento econômico nas diversas regiões do Município e enfatizou a necessidade de uma descentralização dos centros econômicos como forma de promover o combate à desigualdade e o desenvolvimento de regiões mais carentes. Pontou que o Plano Diretor não é suficiente em si mesmo para promover o desenvolvimento, mas serve de guia para a atuação do poder público e para o desenvolvimento de políticas públicas.

10h23min - Coffee-break

10h43min - Mesa redonda 1 - Porque um novo Plano Diretor para Belo Horizonte: estrutura urbana e principais conceitos

Composição da mesa:



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

- vereador Gilson Reis;
- Izabel Dias, secretária municipal adjunta de Planejamento Urbano;
- José Júlio Rodrigues Vieira, gerente de legislação e gestão urbana;
- Sérgio Myssior, arquiteto e urbanista, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais - IAB-MG;
- Maurício de Faria Becker, representante da Associação Comercial de Minas Gerais - ACMinas;
- Marcos Antônio Gaspar, vice-presidente da Câmara de Diretores Lojistas de Belo Horizonte - CDL-BH;
- Maria de Fátima, representando o Conselho Municipal de Políticas Urbana - Compur;
- Rogério Palhares Araújo, arquiteto e urbanista.

Izabel Dias saudou a todos, agradeceu a oportunidade de retomar as discussões sobre o Plano Diretor e de expor a proposta atual, avançando no debate. Expôs a importância do Plano Diretor e enfatizou seu objetivo de regular a propriedade urbana e garantir a sua função social. Disse que apresentaria o projeto de Plano Diretor derivado da conferência realizada em 2014, que envolveu discussões entre 6 mil pessoas. Informou que o Plano Diretor deve definir os vetores para adensamento preferencial e os vetores onde não deve haver adensamento, assim como deverá determinar áreas de interesse especial, em função de questões ambientais ou de interesse social. Lembrou que o Plano Diretor também estabelece as regras de parcelamento do solo e deve levar em consideração os diversos interesses presente na sociedade, o que torna sua discussão um processo complexo. Esclareceu que o Plano Diretor trabalha com zoneamentos com características que se deseja incentivar ou proteger e ponderou a necessidade também de reservar áreas para atividades industriais e para unidades habitacionais de baixa renda. Disse que as áreas são particulares, mas o seu uso deve obedecer às regras estabelecidas no Plano Diretor. Apresentou os desafios do novo Plano Diretor e lembrou que toda a área do Município está urbanizada, mas com baixo adensamento. Ponderou que caberá ao novo Plano Diretor definir como e onde se dará o adensamento urbano. Apresentou mapas com índices do adensamento atual



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

e com o potencial de adensamento de cada área em função de limitações físicas, viárias e ambientais. Expôs mapa com as principais vias do Município, que são as bases do zoneamento proposto. Ponderou que a preservação ambiental leva em conta não somente o volume de áreas verdes, mas a sua distribuição no Município. Enfatizou a importância da previsão de áreas para instalação de aparelhos públicos e para a construção de moradias populares. Discorreu sobre o conceito de cidade compacta, segundo o qual os serviços, comércio e empregos devem estar distribuídos por toda a área do Município para evitar excesso de custos para o cidadão com longos deslocamentos. Informou sobre os estudos realizados sobre as áreas verdes existentes no Município, enfatizando a necessidade de sua preservação, em especial quando há a presença de cursos de água. Disse que o novo Plano Diretor amplia em 55% as áreas de proteção ambiental. Apresentou as áreas destinadas a usos de grande porte, como indústrias, aeroportos e cemitérios. Expôs as áreas definidas como de diretrizes especiais em função de questões históricas, por exemplo. Disse que foram mapeadas as 10 áreas mais elevadas do Município para serem protegidas como mirantes. Apresentou o mapeamento de áreas destinadas a moradias populares, seja para construção de moradias ou áreas ocupadas ou de favelas. Detalhou as áreas vagas que o projeto direciona para construção de moradia social. Enfatizou que a proposta é que o adensamento do Município seja direcionado para as margens das grandes vias de trânsito como forma de garantir o uso dos sistemas atuais de transporte e promover a descentralização do adensamento. Disse que esta proposta não prejudica o setor de construção civil, apenas direciona o adensamento para outras regiões e restringe o adensamento em regiões que já estejam saturadas.

Maurício de Faria Becker saudou a todos e lembrou que há seis anos o novo Plano Diretor vem sendo discutido. Disse que esse projeto representa a transferência da propriedade privada para o poder público, sendo desonesto ao não deixar claro para a população que se está transferindo parte significativa do valor de seu imóvel para o poder público. Lembrou que o valor de um imóvel envolve o valor do terreno e os direitos decorrentes nesse imóvel e ponderou que a proposta do novo Plano Diretor reduz em cerca de 40% o valor dos terrenos ao reduzir os



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

potenciais de construção. Disse que não há que se falar com consenso de interesses sem que esteja claro o que está sendo proposto. Comentou sobre a proposta de implementação da outorga onerosa e os impactos que isso trará para a cidade. Lamentou que a Prefeitura não se propusesse a reduzir o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU - ou do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos - ITBI - como compensação pelas perdas decorrentes da unificação do potencial construtivo. Comentou sobre os impactos que lei semelhante teve em São Paulo, provocando a paralização de projetos de novas construções, e enfatizou que as regras foram alteradas para reestabelecer as normas anteriores em menos de seis meses. Manifestou sua contrariedade em relação ao projeto apresentado.

Sérgio Myssior saudou a todos e entregou ao vereador Gilson Reis um documento com questionamento e propostas sobre planejamento urbano elaborado pelo CAU/MG. Ponderou que o modelo atual é ultrapassado e exaurido. Enfatizou que o planejamento urbano deve levar em conta o que ocorre em toda a extensão do Município e que é preciso que o planejamento seja feito em nível metropolitano e não apenas no nível municipal. Reafirmou que o Plano Diretor atual cumpriu sua função, mas está defasado. Defendeu a criação de novas centralidades que diminuam a necessidade de longos deslocamentos pela população. Disse que uma boa cidade é aquela que garante boa qualidade de vida e possibilidade de desenvolvimento econômico.

Marcos Antônio Gaspar saudou a todos, lembrou que a proposta do novo Plano Diretor já tem três anos e questionou se ela já não se mostra obsoleta em diversos pontos. Pontuou que o projeto trata de estacionamentos públicos e privados, mas que a recente ampliação de serviços como Uber e Cabify tem tornado essa discussão obsoleta com a redução da demanda por estacionamentos, chagando a inviabilizar o funcionamento de alguns estacionamentos. Disse que o projeto que chegou à CMBH não é fiel ao projeto aprovado na Conferência Municipal e sugeriu que as propostas sejam revisitadas. **José Júlio Rodrigues Vieira** saudou a todos; disse que a proposta do novo Plano Diretor é buscar o equilíbrio e trazer uma cidade mais justa para todos. Ponderou que esse equilíbrio só pode ser obtido por



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

meio do debate e que o Plano Diretor proposto é fruto desse debate na Conferência. Disse que a apreciação da CMBH é uma nova etapa nesse debate e que se busca o aprimoramento do que já foi feito.

Maria de Fátima disse que foi apresentada como representante do movimento popular e que tem muito orgulho disso, mas que também é moradora de Belo Horizonte e quer que essa cidade seja para todos. Disse que esta é a quarta ou quinta vez que a proposta é discutida na CMBH. Ponderou que diversos setores se negaram a participar das discussões sobre o Plano Diretor e, desde então, reclamam que não irão aceitar as mudanças propostas. Comentou que o Bairro Buritis é um exemplo de mau planejamento urbano e que isso é consequência de alterações irresponsáveis na legislação. Disse que a discussão não é de cunho partidário, de esquerda ou de direita, mas trata-se do que é bom para todos que habitam essa cidade. Ponderou que a proposta atual do novo Plano Diretor não é perfeita e tem muitos problemas, mas que não se furtará a participar das discussões e buscar o aprimoramento dela.

11h45min - Debate

Rogério Palhares Araújo, em resposta a pergunta formulada pelo público, disse que a outorga não é um instrumento absoluto e não depende do estabelecimento de um coeficiente fixo único, mas esse coeficiente deve ser entendido como a média de construção naquela localidade. Defendeu que a outorga como ferramenta de planejamento urbanístico não é novidade e já vem sendo aplicada em diversas cidades, mas a forma como esses recursos serão aplicados depende do poder público. Ponderou que parte da outorga onerosa pode ser aplicada em melhorias no próprio imóvel como forma de torná-lo mais integrado à comunidade. Disse que o que não se pode é manter a regra de segregação social ou de adensamento desordenado.

Sérgio Myssior respondeu a perguntas formuladas pelo público enfatizando o impacto da impermeabilização do solo no ambiente urbano e ponderou que esse e outros fatores devem ser considerados na regulação do uso do solo. Defendeu que as áreas verdes sejam conectadas por meio da arborização das vias. Disse que não existe um Plano Diretor ideal, mas que ele deve representar o foco no interesse



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

coletivo e buscar abranger os interesses dos diversos grupos sociais e econômicos. Reconheceu que a mudança de um Plano Diretor sempre trará impactos significativos para moradores e agentes econômicos e que, por isso, é importante a participação de todos os grupos nas discussões.

José Júlio Rodrigues Vieira respondeu a perguntas formuladas pelo público e disse que a ideia é que os recursos obtidos pela outorga onerosa sejam destinados a um fundo que seja reinvestido na comunidade. Disse que a redução do valor de imóveis em decorrência da alteração dos índices de construção é uma questão que merece muita atenção e que esse mecanismo de outorga não deve gerar prejuízos.

Maurício de Faria Becker respondeu a perguntas formuladas pelo público e disse que o estrangulamento da construção civil implica em aumento do desemprego. Ponderou que os melhores empreendimentos imobiliários da região centro-sul estão sendo feitos em Nova Lima. Enfatizou que Belo Horizonte está perdendo negócios e impostos em função de restrições à construção civil. Ponderou que as regras atuais e as propostas pelo novo Plano Diretor encarecem muito o valor dos imóveis e reduz o tamanho dos apartamentos a serem construídos. Disse que a opção de reduzir o coeficiente de construção é prejudicial à economia do Município e que existem alternativas mais interessantes. Disse que a proposta do novo Plano Diretor tem como espinha dorsal a outorga onerosa, não sendo possível alterar isso sem refazer completamente a proposta e que, por isso, seria contra o projeto atual.

Izabel Dias respondeu a perguntas formuladas pelo público e disse que um dos pontos centrais da discussão é a ampliação da oferta de moradias para a população de baixa renda. Defendeu que existe o interesse que o mercado imobiliário produza, mas as formas como isso deve ser feito é que estão sendo discutidas. Defendeu a abertura de todos para a discussão dos pontos mais polêmicos e controversos da proposta. Disse que os recursos da outorga serão direcionados para o Fundo Centralidades e para o Fundo Municipal de Educação; ponderou que esses fundos serão conduzidos por órgãos gestores que terão participação popular e que a sua destinação é limitada por lei e, por isso, não poderão ser desviados para outras finalidades. Disse que proposta prevê um prazo de adaptação à nova lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

O **vereador Gilson Reis** respondeu a perguntas formuladas pelo público e comentou sobre a utilização dos recursos da outorga onerosa. Lembrou a necessidade de um tratamento especial das nascentes no Município. Lembrou que houve uma expansão da construção civil nos últimos dois governos e que a retração atual está sendo provocada não pelo Plano Diretor, mas por uma crise econômica geral. Comentou sobre o problema da falta de moradias, que seria agravado pelo alto desemprego, atingindo de forma mais significativa as camadas mais pobres da população.

13 horas - Encerramento

14m38min - Mesa Redonda 2 - Os instrumentos de política urbana previstos no Projeto de Lei do Plano Diretor

Composição da Mesa:

- vereador Mateus Simões;
- vereador Jair Di Gregório;
- Izabel Dias, arquiteta e urbanista, secretária municipal adjunta de Planejamento Urbano da PBH;
- José Júlio Rodrigues Vieira, gerente de Legislação e Gestão Urbana da PBH;
- Bruno Otávio Bouissou, diretor do Sindicato da Indústria da Construção Pesada no Estado de Minas Gerais - Sicepot;
- Renato Ferreira Machado Michel, representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais - Sinduscon;
- Cláudia Teresa Pereira Pires, arquiteta e urbanista, representante do Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB;
- Ednéia Aparecida de Souza, representante do Movimento Nacional de Luta pela Moradia - MNLN;
- Daniel dos Santos, representante da Confederação Nacional de Luta pela Moradia - Conam.

Izabel Dias apresentou mapa com o detalhamento de zonas de adensamento segundo o Plano Diretor. Explicou o funcionamento dos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto das Cidades, a saber: Uso e Ocupação Compulsórios,



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Direito de Preempção, Transferência do Direito de Construir e Operação Urbana Consorciada. Explicou que a lógica que sustenta esses instrumentos é de que a propriedade deve cumprir função social e de que parcela da valorização de imóveis é devida a investimentos públicos em infraestrutura, razão para parte dos valores relativos à valorização de imóveis retornar à coletividade. Observou que esses instrumentos sevem para direcionar a política de adensamento urbano. Destacou que o poder público define áreas nas quais será implantado o instrumento de Uso e Ocupação Compulsórios, sinalizando prazos aos proprietários para que cumpram sua função social os imóveis desocupados que se situam em regiões onde há interesse público no adensamento. Apresentou os prazos relativos ao instrumento do Uso e Ocupação Compulsórios. Disse que, mantendo-se o imóvel desocupado, o valor do IPTU pode ser aumentado progressivamente até o limite de 15% sobre o valor original do imposto a pagar. Afirmou que essa medida visa a estimular a ocupação e o uso de imóveis e não tem finalidade arrecadatória. Explicou que, após essa majoração do IPTU, caso o proprietário mantenha-se inerte, o imóvel poderá ser desapropriado mediante pagamento com títulos da dívida pública ou poderá ser realizado consórcio mobiliário com o poder público para viabilizar o uso do imóvel para atendimento de finalidade pública. Explicou que o Direito de Preempção dá ao poder público a preferência na aquisição de imóvel disponível a preço de mercado. Disse que a definição de um terreno com o Direito de Preempção dura por cinco anos prorrogáveis por mais um. Ponderou que um dos principais desafios à utilização bem sucedida desse instrumento consiste em disponibilizar recursos dos cofres municipais de forma rápida o suficiente para viabilizar a aquisição do imóvel em tempo hábil. Considerou que a Outorga Onerosa é instrumento estratégico para o desenvolvimento da cidade. Considerou necessário discutir a forma de implantação desse instrumento no Município e os limites legais de sua utilização. Observou que é inerente a esse instrumento a noção de que o solo criado acima de determinado limite é um solo criado pela coletividade. Salientou que o Poder Público realiza investimentos mais vultosos na infraestrutura de regiões em que se deseja promover o adensamento urbano. Ponderou que a possibilidade de criar-se solo acima de determinado limite se dá



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

em razão de investimentos públicos em infraestrutura que o viabilizam. Considerou que a Outorga Onerosa não é imposto ou tributo porque não é obrigatória a adesão a esse instrumento, constituindo faculdade dos proprietários de imóveis de construir acima dos limites básico de adensamento. Observou que considerável parcela dos valores atribuídos aos terrenos urbanos é decorrente da infraestrutura instalada no entorno, bem como do potencial construtivo do terreno. Argumentou que, tendo-se tal fato em vista, é legítimo que a coletividade recupere parte do valor dos imóveis criado pela coletividade. Disse que essa parcela não se refere ao valor do imóvel em si, mas ao valor do imóvel decorrente de sua localização na cidade. Avaliou que o custo adicional de empreendimentos imobiliários que se utilizem da Outorga Onerosa para ampliação do potencial construtivo será absorvido pelo mercado e constituirá mais um item a ser considerado na análise de viabilidade econômica dos empreendimentos. Afirmou que a Outorga Onerosa influenciará diretamente o valor dos terrenos, mas não visa a ir contra o mercado imobiliário. Explicou que esse instrumento visa a recuperar para a coletividade parte do valor investido em infraestrutura que, antes da concepção da Outorga Onerosa, era doado gratuitamente aos proprietários de áreas com maior potencial de adensamento. Considerou que a mudança no paradigma urbano que acompanha os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto das Cidades envolve questão de responsabilidade na gestão da coisa pública, minimizando-se a transferência gratuita de recursos públicos para particulares decorrentes de investimentos públicos em infraestrutura que implicam a valorização de imóveis e a possibilidade de se construir acima do potencial construtivo básico. Explicou que o Projeto do Plano Diretor prevê capacidade de adensamento básico de índice 1 para todas as regiões da cidade. Considerou que esse índice permite construções no nível mínimo necessário ao cumprimento da sua função social e deve ser igual para todos os imóveis, por questão de isonomia. Ponderou que, conforme a área da cidade em que se situem os imóveis, será permitida a construção acima desses limites, conforme o interesse público no adensamento da área. Considerou justo que aqueles que desejem construir acima desses limites e edificar em solo criado devem retribuir à coletividade parte dos lucros a serem obtidos com o



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

empreendimento. Explicou que o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1 não computa áreas destinadas a uso comum e garagens de limite proporcional à área construída. Explicou que há outorga onerosa específica para se construir garagens acima dos limites do coeficiente de aproveitamento. Explicou o conceito de estoque de potencial construtivo. Afirmou que esse estoque deve ser monitorado e os resultados do monitoramento publicados. Observou que foi realizada ampla discussão com o mercado imobiliário acerca do custo da outorga onerosa, buscando-se valores que garantissem a recuperação de recursos investidos pela coletividade e também a viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários. Disse que essa discussão culminou na proposta apresentada por meio de substitutivo. Salientou que o custo financeiro da outorga onerosa é inferior ao custo para aquisição de novo terreno. Observou que quanto maior o empreendimento imobiliário, menor será o custo da outorga onerosa. Disse que foi estipulado desconto de 5% do valor da outorga onerosa na região central, como consequência de estudos que apontavam essa necessidade para se garantir a viabilidade econômica dos empreendimentos dessa região. Observou que o projeto de lei que contém o Plano Diretor traz proposta inovadora que possibilita o pagamento da outorga onerosa mediante a realização de soluções de projeto arquitetônico chamadas soluções de gentileza urbana. Observou que, nas regiões de centralidade, podem ser concedidos descontos de 10% a 40% no valor da outorga onerosa a depender da configuração do empreendimento imobiliário. Disse que empreendimentos de uso misto e empreendimentos sustentáveis são passíveis de obter esses descontos. Afirmou que habitações de interesse social não pagam outorga onerosa para estimular a construção de moradias para famílias de baixa renda. Disse que equipamentos públicos também não pagam por outorga onerosa. Disse que os recursos originários da outorga onerosa só podem ser aplicados nas finalidades estabelecidas na legislação federal e no Estatuto das Cidades. Explicou que em alguns imóveis, como aqueles de interesse ambiental ou histórico-cultural, não é permitido alcançar sequer o coeficiente de aproveitamento básico 1. Disse que, nesses casos, o proprietário do imóvel pode vender para outro particular a parcela não utilizada do coeficiente de aproveitamento básico 1 para que seja



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

aproveitada em outro empreendimento imobiliário. Explicou que, no Plano Diretor vigente, a transferência do direito de construir só pode ser feita entre imóveis situados em zonas de mesma classificação. Disse que a projeto de lei do Plano Diretor prevê a possibilidade de que a transferência do direito de construir seja realizada entre imóveis situados em zoneamentos distintos, respeitado o máximo potencial construtivo de cada zoneamento. Disse que, no caso de transferência entre zoneamentos distintos, a metragem transferida não é proporcional ao valor imobiliário das zonas entre as quais a transferência do direito de construir será realizada. Cláudia Teresa Pereira Pires salientou que a nova proposta de Plano Diretor parte do princípio da isonomia de que o valor adicional para a ocupação vertical do solo deve ser partilhado com a coletividade por ter como causa principal os investimentos públicos em infraestrutura urbana e a regulação pública dos limites de adensamento urbano. Considerou que Belo Horizonte, ao seguir esse novo princípio, promoverá salto qualitativo na gestão de políticas urbanas. Considerou que a Outorga Onerosa é o principal instrumento urbanístico para se promover a sustentabilidade do ambiente urbano e a democratização do direito de acesso à cidade. Afirmou que a equalização do Coeficiente de Aproveitamento Básico em índice 1 para toda a cidade viabilizará investimentos em infraestrutura que promoverão distribuição mais justa da valorização dos imóveis situados no Município. Observou que, salvo projetos que contam com aporte de recursos da União, Belo horizonte não tem produzido habitações sociais. Considerou ser preciso retomar discussão sobre a vida no ambiente urbano e o locupletamento dos benefícios da urbanização por parcela restrita da população. Considerou que a organização do estoque do potencial construtivo promoverá sustentabilidade e justiça social na medida em que viabilizará recuperação de parte do valor da valorização dos imóveis decorrentes de investimentos públicos e da regulação da urbanização pelo Município. Avaliou que o Município foi tímido ao estabelecer os percentuais da valorização dos imóveis a serem reinvestidos nas políticas de habitação social e de preservação ambiental. Recomendou a edição de emendas ao projeto do Plano Diretor no sentido de ampliar os valores decorrentes da valorização dos imóveis a serem redistribuídos para a promoção de justiça social.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Observou que dados de 2010 apontam para déficit de 60 mil unidades de habitação social em Belo Horizonte. Manifestou preocupação com a inexistência, no projeto de lei do Plano Diretor, de mapeamento das áreas onde o Município poderia preferencialmente adquirir imóveis. Defendeu que operações urbanas consorciadas sejam implementadas onde são realmente necessárias, como em centralidades urbanas ligadas a vilas e favelas, em outras áreas carentes de infraestrutura e em projetos de melhoria do transporte público coletivo. Defendeu a inclusão de dispositivos no projeto de lei do Plano Diretor que viabilizem o controle social da utilização dos instrumentos de política urbana e que estabeleçam sanções aos gestores públicos que fizerem mau uso dos recursos públicos oriundos desses instrumentos. Saliou a necessidade de se preverem mecanismos de revisão do Plano Diretor, pois considerou que a sociedade não pode depender de conferências urbanas quadrienais passíveis de serem adiadas ao bel prazer dos gestores públicos. Defendeu que mecanismos de controle social e transparência componham o texto final do projeto de lei do Plano Diretor. Defendeu que os conselhos de política pública tenham maior representatividade da população e que seja reduzida a composição por representantes do poder público. Considerou que os conselhos de política pública devem ter papel primordial na tomada de decisões para se evitar o comprometimento do interesse público na gestão das políticas públicas. Saliou a necessidade de que áreas de interesse ambiental possam ser objetos de transferência do direito de construir com vistas a sua preservação. Citou a Mata do Planalto e área verde no Bairro Jardim América como exemplos de imóveis que poderiam se beneficiar desse mecanismo. Defendeu que o instrumento do estudo de impacto de vizinhança seja sujeito a referendo comunitário.

Daniel dos Santos salientou a necessidade de que o acesso à cidade não se restrinja à parcela mais rica da população. Pediu a empresários e vereadores que tenham olhar especial para aqueles que estão excluídos do acesso à cidade. Manifestou esperança de que mudanças positivas na gestão das políticas urbanas se verifiquem para promover o acesso de todos aos benefícios do meio urbano. Alertou para a aproximação do período chuvoso e do risco que implica para diversas pessoas sem acesso a habitação. Considerou que muitas questões



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

técnicas relativas ao Plano Diretor são inacessíveis para a população leiga. Solicitou explicações que favoreçam o entendimento do Plano Diretor pela população em geral. Ponderou que é preciso que os ricos compreendam a necessidade de distribuir parte dos lucros para contribuir com a coletividade. Afirmou que a população pobre está sobrecarregada com impostos e com o custo de vida. Declarou que o povo tem sofrido muita pressão da polícia, agressões e desrespeito de direitos de membros dos movimentos populares por habitação e dignidade humana. Pleiteou que jornais populares engajem-se na divulgação de notícias positivas e bons exemplos de cidadania e trabalho pela coletividade ao invés de dedicarem a maior parte de sua atividade à publicação de matérias relativas a crimes e futilidades. Disse que se a cidade não se tornar mais inclusiva, não restará à população outra solução que não seja a ocupação dos espaços para lutar por seus direitos. Destacou o elevado número de imóveis desocupados em Belo Horizonte e o aumento no número de pessoas em situação de rua. Considerou que a outorga onerosa viabilizará recursos para o Fundo Municipal de Habitação Popular para garantir o direito à moradia da população mais pobre. Afirmou que sonham com o dia em que os trabalhadores terão condições de viver dignamente na cidade e terão acesso aos benefícios do meio urbano. Renato Ferreira Machado afirmou que o Sinduscon sempre participou de conselhos de política pública e tem grande respeito pelos cidadãos que se dedicam à luta por habitação e pelos membros da mesa. Declarou que o Sinduscon é favorável à promoção do acesso à habitação popular. Manifestou preocupação com o risco de que a implementação de instrumentos urbanísticos como a outorga onerosa onerem os custos dos imóveis e desestimulem a construção civil. Argumentou que a infraestrutura não é um bônus dado aos proprietários de imóveis situados em regiões desenvolvidas, mas fruto do pagamento de impostos, como um IPTU mais caro. Ponderou que, para que o mercado imobiliário acomode o impacto da implementação da outorga onerosa, haverá redução nos valores de terrenos, o que não será absorvido pelos proprietários. Ponderou que não é possível criar-se terreno virtual se a aquisição de terrenos não for economicamente viável para empreendimentos imobiliários. Considerou que a lei do Plano Diretor deve buscar equilíbrio que atenda aos



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

interesses dos vários setores que compõe a cidade. Observou que a pequena extensão territorial de Belo Horizonte torna rara a existência de terrenos vazios e faz com que o desenvolvimento imobiliário da cidade se dê predominantemente pelo processo de substituição de imóveis. Avaliou que a forma como a outorga onerosa está estabelecida inviabilizará a prática da permuta de terrenos por unidades de empreendimentos imobiliários. Ponderou que soluções legais que desestimulem os proprietários de terrenos a venderem seus imóveis inviabilizarão muitos negócios e não se verificará o efeito desejado de incremento na produção de habitação popular. Propôs a realização de estudos de viabilidade para se analisar os possíveis impactos de alterações do Plano Diretor no mercado imobiliário. Observou que os terrenos são insumos que compõe os custos dos imóveis. Destacou o elevado índice de desemprego e a redução de vagas na construção civil. Afirmou que 85% dos vendedores ambulantes identificados pela PBH são desempregados da construção civil. Manifestou descrença na viabilidade da outorga onerosa. Disse que esse instrumento urbanístico, previsto no Estatuto das Cidades, não foi devidamente testado. Afirmou que o Município de São Paulo tentou implementar a outorga onerosa, mas a estagnação do mercado imobiliário têm estimulado propostas de revisão da utilização desse instrumento.

Ednéia Aparecida de Souza afirmou que o poder público vem espoliando a população como um todo e de forma ainda mais intensa a população mais pobre. Destacou que milita desde a década de 80 no movimento pelo direito à habitação. Lembrou que as primeiras vilas e favelas de Belo Horizonte surgiram com a criação da cidade, quando os trabalhadores pobres empregados na sua construção tiveram que buscar moradia em fazendas que se situavam fora dos limites da Avenida do Contorno. Observou que Belo Horizonte não é inclusiva desde sua origem. Considerou que os artigos 182 e 183 da Constituição Federal são fruto da luta popular pelo direito à habitação. Afirmou que há setores da sociedade que não permitem que o direito de acesso à cidade alcance os cidadãos mais pobres. Argumentou que esses setores enxergam instrumentos como a outorga onerosa e o IPTU progressivo no tempo como tentativas de usurpar o direito de propriedade. Avaliou que esses instrumentos visam a promover justiça social e a democratização



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

do acesso aos benefícios do meio urbano. Lembrou que a cidade também é composta por trabalhadores pobres que pagam impostos e, se não pagam IPTU, é porque moram em locais que não contam com a mínima infraestrutura urbana e com acesso a serviços públicos de qualidade. Afirmou que a cidade ainda funciona como instrumento de controle dos mais ricos sobre os mais pobres. Destacou a necessidade de se promover a participação popular na discussão das políticas urbanas, o que salientou ser direito constitucional. Discordou da opinião de que a utilização de instrumentos urbanísticos para redistribuição da valorização da terra constitua usurpação de algo que foi custeado pelos impostos pagos pelos proprietários de imóveis. Ponderou que a infraestrutura urbana foi construída a partir dos impostos de todos os cidadãos. Disse que dados do ano 2000 apontavam a existência de cerca de 500.000 pessoas morando em vilas e favelas de Belo Horizonte. Afirmou que moradores de vilas e favelas ocupam menos de 5% do solo do Município e estão excluídos do acesso a serviços públicos. Disse que há parcela da sociedade que insiste na concepção de que os pobres devem acessar a cidade apenas para trabalhar e desaparecerem após o fim do expediente. Defendeu uma cidade mais inclusiva. Lembrou que pacto firmado na 3ª Conferência Municipal de Política Urbana entre setores sociais, empresariais e técnicos foi desconsiderado pelo ex-prefeito Marcio Lacerda e nada do que foi acordado foi implementado. Lembrou que esse pacto foi modificado na CMBH por vereadores que não participaram da 3ª Conferência Municipal de Política Urbana. Defendeu o fim do planejamento urbano feito sem participação popular. Declarou que a população de vilas e favelas tem plena consciência da importância econômica do setor empresarial e respeitam sua função, mas é preciso promover qualidade de vida para a população mais pobre. Disse que os níveis salariais dos trabalhadores menos remunerados não garantem qualidade de vida mínima para se viver com dignidade. Defendeu investimentos em infraestrutura nas regiões externas ao anel da Avenida do Contorno a fim de resgatar o orgulho das pessoas de viver em suas comunidades. Chamou a atenção para o fato de que as modificações propostas no Plano Diretor constituem chamamento público para que o setor empresarial invista também em regiões menos desenvolvidas do Município e participe da



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

democratização do acesso à cidade.

Bruno Otávio Bouissou observou que a arrecadação municipal em níveis suficiente para a prestação adequada dos serviços públicos depende do bom funcionamento da economia. Manifestou descrença de que a outorga onerosa seja capaz de solucionar problemas urbanísticos do Município. Defendeu a realização de estudos para verificar a viabilidade da implementação da outorga onerosa. Observou que esse instrumento não foi bem sucedido em São Paulo. Declarou que o Sicepot é favorável à democratização do acesso à cidade e ao estímulo à produção de habitação popular, mas instrumentos que alterem as dinâmicas de mercado devem ser bem analisados antes de serem implementados, sob pena de se obterem efeitos diversos dos desejados. Afirmou que as empresas estão sobrecarregadas com a carga tributária.

16h43min - Debate - Perguntas e respostas

O **vereador Mateus Simões** manifestou satisfação pelo interesse da população nas discussões sobre política urbana. Afirmou que há um conjunto de cidades da Região Metropolitana de Belo Horizonte - RMBH - ávidas por absorver a demanda por construção civil, caso essa indústria seja inviabilizada em Belo Horizonte por alterações legislativas. Considerou que o engessamento de regras de política urbana desestimula investimentos imobiliários. Ponderou que se verifica excesso de regulação urbana, acompanhada por leniência do poder público quanto à aplicação de sanções por descumprimentos dessas regras. Considerou necessário refletir sobre a imposição de regras que prejudicarão pessoas que habitam a cidade há muito tempo. Considerou que não há a menor possibilidade de se promover a dignidade dos mais pobres sem que haja incremento na atividade econômica e geração de riqueza. Disse que o desestímulo à indústria imobiliária não contribuirá para uma sociedade mais próspera e justa. Os membros da mesa passaram a responder a perguntas encaminhadas pelos participantes do seminário.

A **secretária adjunta Izabel Dias** observou que a forma da outorga onerosa prevista no projeto de lei do Plano Diretor foi negociada com o mercado imobiliário. Considerou que podem ser realizados ajustes, mas tal instrumento foi configurado para ser economicamente viável. Afirmou que o poder público tem pleno interesse



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

no bom funcionamento do mercado imobiliário, pois disso depende o sucesso da implementação da outorga onerosa. Disse que a outorga onerosa em São Paulo se mostrou viável em áreas de maior adensamento e bastante justa nos bairros mais afastados. Disse que, com a crise no mercado imobiliário de São Paulo, a viabilidade econômica da outorga onerosa manteve-se nos chamados corredores, mas verificou-se dificuldade de viabilizá-la em áreas com potencial construtivo mais baixo. Considerou que, nesse caso, a outorga onerosa tem cumprido seu papel de instrumento urbanístico, pois as áreas com maior potencial construtivo são aquelas mais capazes de atrair e viabilizar empreendimentos imobiliários. Ponderou que o mercado imobiliário e a arrecadação municipal de São Paulo funcionam em escalas muito maiores do que em Belo Horizonte. Manifestou convicção de que a outorga onerosa é um instrumento economicamente viável e passível de ser inserido em planejamento de longo prazo.

Cláudia Teresa Pereira Pires considerou que há bastante espaço de atuação para o mercado imobiliário na construção de unidades de habitação popular. Avaliou que deverá haver acomodação dos preços na negociação com proprietários de terrenos para construção de imóveis de luxo em razão da outorga onerosa. Observou que há enorme potencial de investimentos a serem realizados sem custos relativos a outorga onerosa para população de baixa renda. Destacou que haverá previsão de soluções de projeto que promovam a integração de fachadas ao espaço público, o que permitirá abater custos relativos à outorga onerosa. Considerou que, caso cidades da RMBH não planejem seu desenvolvimento segundo parâmetros modernos de desenvolvimento urbano que promovam justiça social e desenvolvimento equitativo, promoverão o desenvolvimento de cidades sujas e financeiramente insustentáveis.

Ednéia Aparecida de Souza afirmou que o Programa Minha Casa Minha Vida não terminou e que a população lutará por sua manutenção e melhoria. Destacou a importância da outorga onerosa como instrumento de promoção de justiça social e democratização do acesso à qualidade de vida no meio urbano. Salientou que a implementação desse instrumento alavancará o Fundo Municipal de Habitação Popular, que, segundo destacou, atualmente não conta com dotação orçamentária.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Reiterou que o empresariado está sendo convidado a investir também em outras áreas da cidade.

Daniel dos Santos disse que o movimento de luta por habitação conseguiu que fosse extinta para famílias de renda inferior a R\$1.800,00 a exigência de que o contratante de financiamento não tenha cadastro ativo nos órgãos de proteção do crédito. Avaliou que a atual gestão de São Paulo não tem interesse em promover a construção de habitação popular. Afirmou que pessoas em situação de rua foram expulsas com jatos de água. Ponderou que cada cidade tem suas necessidades e dinâmicas peculiares. O vereador Mateus Simões registrou a presença dos vereadores Jair Di Gregório e Pedrão do Depósito.

Renato Ferreira Machado Michel afirmou que o setor da construção civil não acredita na outorga onerosa como uma solução mágica para o déficit de habitação popular no Município. Salientou que é preciso manter a viabilidade econômica da aquisição de terrenos para a realização de empreendimentos imobiliários, caso contrário, avaliou que a pobreza e a injustiça social se agravarão.

A **secretária adjunta Izabel Dias** considerou que os terrenos não têm um valor em si, mas um valor atrelado à disponibilidade de recursos no mercado, razão pela qual mercados mais pujantes levam à elevação dos preços de imóveis.

Renato Ferreira Machado Michel disse que a análise dos balanços das 17 empresas incorporadoras de capital aberto no País mostra que boom imobiliário não implicou em incremento em suas margens de lucro.

O **vereador Mateus Simões** manifestou a expectativa de que a PBH incorpore as discussões deste seminário na elaboração de novo substitutivo a ser apresentado ao Projeto de Lei do Plano Diretor.

A **secretária adjunta Izabel Dias** salientou que o instrumento do Uso e Ocupação Compulsórios induz a ocupação dos imóveis vagos na região central. O vereador Mateus Simões lembrou que foi discutida neste seminário a questão do aluguel social como alternativa para a população de rua. A secretária adjunta Izabel Dias avaliou que os instrumentos urbanísticos não podem ser considerados como confisco de propriedade ou dupla tributação como algumas pessoas argumentam, mas sim como recuperação pública de parte da valorização dos imóveis



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

decorrentes de investimentos públicos. Ponderou que essa é uma discussão dura, mas que deve ser realizada se a democratização do acesso à cidade é algo a ser perseguido pela coletividade.

Cláudia Teresa Pereira Pires considerou que a análise de risco do cenário imobiliário é essencial à realização de um empreendimento. Considerou que tradicionalmente, no sistema capitalista brasileiro, os investidores dependem de recursos estatais para investir por terem aversão extrema ao risco. Considerou razoável que haja mudança no cenário imobiliário após décadas de discussões públicas e movimentação social para promoção da função social da cidade e da democratização do acesso à cidade. Ponderou que a análise do risco da mudança do cenário imobiliário é algo inerente ao planejamento de um empreendimento. Propôs reflexão sobre o direito de herança como algo transferido como um título nobiliárquico. Considerou que a herança é uma fortuna adquirida sem trabalho. Argumentou que o modelo de contrato social da sociedade brasileira é republicano, isonômico e transparente. Considerou excêntrico que alguém se ache no direito se considerar isenta de trabalhar e de correr riscos porque herdou lotes. Saliu a necessidade de se promover discussão sobre a sustentabilidade de uma sociedade que socializa custos e privatiza lucros.

O **vereador Mateus Simões** declarou sentir-se desorientado ao testemunhar a comparação do direito de herança a título nobiliárquico. Lembrou que o direito de propriedade é garantido pela Constituição Federal e que modelos calcados na expropriação de heranças não foram bem sucedidos na Coreia do Norte e na Venezuela. Pediu aos palestrantes que se ativessem às perguntas formuladas pelos participantes do seminário e deixassem outros temas para suas considerações finais. Disse que há debate jurídico acerca da possível inconstitucionalidade de desapropriação por títulos da dívida pública que não a prevista na Constituição Federal para reforma agrária. Disse que o Congresso Nacional tem debatido a possibilidade de se ampliarem as previsões para pagamento de desapropriações com títulos da dívida pública.

José Júlio Rodrigues Vieira considerou essencial que seja disponibilizado sistema para consulta pública online das informações em tempo real sobre estoque



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

de potenciais construtivos.

A **secretária adjunta Izabel Dias** deu explicações técnicas acerca da fórmula de cálculo da outorga onerosa.

Cláudia Teresa Pereira Pires considerou como benéficas alterações legislativas que beneficiem o Fundo Municipal de Habitação Popular e o desenvolvimento de regiões fora das denominadas centralidades.

A **secretária adjunta Izabel Dias** considerou incabível a tese de que o Estado poderia ser responsabilizado por alterações legislativas que impliquem em redução nos preços de imóveis. Argumentou que o valor de um terreno não é um direito adquirido, mas uma expectativa de ganho. Ponderou que o poder público não é ressarcido quando os terrenos valorizam em razão de obra pública ou de alteração dos coeficientes de aproveitamento que incrementem o valor de imóveis.

O **vereador Mateus Simões** avaliou que a PBH está transformando a outorga onerosa em um tipo de contribuição de melhoria.

A **secretária adjunta Izabel Dias** ponderou que a implantação de instrumentos urbanísticos está vinculada a planejamento de longo prazo que, segundo avaliou, não pode ser realizado em função de momentos pontuais de crise econômica.

Renato Ferreira Machado Michel considerou mais eficaz que a legislação urbanística atue mais por meio de premiações para comportamentos desejados do que por meio de sanções para comportamentos indesejados.

A **secretária adjunta Izabel Dias** afirmou que o Projeto de Lei do Plano Diretor permite que os proprietários de imóveis com coeficiente de aproveitamento inferior a 1 mantenham o direito de construir relativo à diferença do coeficiente básico 1 para aplicação posterior em outra construção ou para que esse direito de construir seja vendido. Deu explicações técnicas a respeito das regras do projeto de lei do Plano Diretor para áreas que contenham estações de transporte público.

Cláudia Teresa Pereira Pires considerou justo que os mesmos instrumentos urbanísticos passíveis de serem aplicados em áreas de interesse histórico-cultural sejam também passíveis de serem aplicados em áreas de interesse ambiental.

A **secretária adjunta Izabel Dias** considerou que está previsto em Mapa de Desenvolvimento da RMBH coeficiente básico igual a 1 para toda a RMBH, razão



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

pela qual não se justificaria o argumento de que igualar a 1 o coeficiente de todo o Município de Belo Horizonte provocaria a debandada de investimentos imobiliários desta Capital.

Renato Ferreira Machado Michel ponderou que os Municípios da RMBH terão autonomia para definir os limites e formas como será extrapolado o coeficiente de aproveitamento básico em seus respectivos territórios. Considerou que, por essa razão, é possível que investimentos imobiliários migrem para cidades da RMBH em busca de condições economicamente mais favoráveis.

Cláudia Teresa Pereira Pires considerou que a implementação de instrumentos urbanísticos estimulará arquitetos e empreendedores imobiliários a atuar com criatividade para atender as novas expectativas urbanísticas da sociedade, criando soluções de projeto que sejam benéficas para a cidade como um todo e reduzam os custos dos empreendimentos relativos aos instrumentos urbanísticos.

A **secretária adjunta Izabel Dias** disse que o projeto de lei em tramitação prevê regras de transição a serem aplicadas ao longo de seis meses para viabilizar a acomodação do mercado imobiliário às novas regras e a construção de sistema informatizado pela PBH.

Renato Ferreira Machado Michel afirmou que o setor empresarial da construção civil não deixou de participar da 4ª Conferência Municipal de Política Urbana para discutir separadamente com vereadores. Disse que esse setor retirou-se dessa conferência porque não percebeu ambiente profícuo à discussão de propostas. Disse que o setor não estava disposto a avalizar acordos previamente firmados sem sua participação.

O **vereador Mateus Simões** considerou que, por muito tempo, a PBH trabalhou com sistema de avaliação de imóveis para fins de cálculo de impostos a pagar que subavaliava os imóveis e implicava em arrecadação inferior à que seria devida segundo a lei. Afirmou que a PBH avançou no que se refere à fidedignidade das avaliações, mas em muitos casos as avaliações de imóveis realizadas apresentam valores muito superiores ao preço de mercado.

A **secretária adjunta Izabel Dias** disse que o cálculo do Imposto Sobre Transmissão de Bens-Intervivos - ITBI - a pagar é baseado em transações



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

efetivamente realizadas e aproxima-se do valor real dos imóveis. Disse que, em algumas regiões, verificam-se distorções no valor de avaliação dos imóveis, mas é facultado aos proprietários solicitarem revisão desses valores.

Ednéia Aparecida de Souza ponderou que, na maioria dos Municípios da RMBH, não se verifica processo de verticalização comparável ao verificado em Belo Horizonte. Considerou que Belo Horizonte deve ter política pública urbana própria adequada às peculiaridades de seu perfil urbano. Lembrou que Betim e Contagem ainda possuem áreas rurais, diferentemente de Belo Horizonte. Considerou que comparar Belo Horizonte a outros Municípios da RMBH não é justo para com as pessoas que lutam por mais justiça social. Pediu respeito às deliberações da 4ª Conferência Municipal de Política Urbana. Disse que representantes do setor empresarial da construção civil se retiraram dessa conferência por não concordar com as discussões e discutiram a matéria com a CMBH. Saliou a necessidade de se pactuar a cidade segundo paradigma que valorize a coletividade e em que se abra mão de parcela dos lucros para que se democratize o acesso à cidade. Declarou que a população está mobilizada na luta pelo direito à habitação.

O **cidadão José Aparecido Ribeiro** disse que estudos modernos de urbanismo apontam que as cidades verticalizadas causam menos prejuízo ambiental e à mobilidade urbana do que as cidades espraiadas. Avaliou que Belo Horizonte está pautando seu desenvolvimento segundo uma visão equivocada de cidade. Disse que as políticas urbanas têm sido ditadas por técnicos fundamentalistas. Sugeriu cuidado aos movimentos populares de luta por habitação para que não sejam manobrados politicamente de forma inescrupulosa por especialistas em urbanismo. Considerou que o Município deveria estimular os empreendedores a investirem no mercado imobiliário, gerando riqueza, empregos e renda. Opinou que, ao invés de se reduzir o potencial construtivo o Município, deveriam ampliá-lo como forma de se estimular investidores. Afirmou que o mercado deve ser regulado pela relação de oferta e demanda. Questionou Cláudia Teresa Pereira Pires se ela construiu algo, gerou empregos e pagou impostos ao longo de sua carreira como arquiteta.

Cláudia Teresa Pereira Pires declarou que admira e respeita José Aparecido Ribeiro e que encaminharia a ele seu portfólio profissional por e-mail. Discordou da



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

afirmação de que cidades espraiadas seriam mais prejudiciais do que cidades verticalizadas. Lembrou que os princípios da isonomia e da função social da propriedade estão previstos na Constituição Federal. Considerou que a devida aplicação desses princípios requer ordenamento urbanístico justo e igualitário que promova o direito à cidade. Sugeriu a José Aparecido Ribeiro que promova ação lobista junto ao Congresso Nacional para que seja retirada do texto constitucional a função social da propriedade e seja revogado o Estatuto da Cidade. Afirmou que o modelo de cidade que estão discutindo tem raízes constitucionais legítimas.

18h28min: o vereador Mateus Simões encerrou os trabalhos.

Segundo dia - 29/8/17

9h17min - Palestra: Meio ambiente, mobilidade e qualidade de vida

Palestrante: Roberto Luís de Monte Mor - Cedeplar - Face/MG

Síntese da palestra:

Roberto Luís de Monte Mor saudou a todos e agradeceu o convite para participar deste seminário. Disse que iria tratar da questão da urbanização e do desenvolvimento em relação ao meio ambiente. Comentou que a maior parte da população brasileira vive em cidades. Lembrou o histórico de urbanização no Brasil, em especial a inserção de grandes indústrias multinacionais no governo Getúlio Vargas e posteriormente o desenvolvimento da infraestrutura nacional sob os governos militares. Passou, em seguida, a tratar dos impactos da urbanização sobre o meio ambiente e a retomada da preocupação ambiental nos anos 90. Discorreu sobre a chamada Agenda Marrom que trata da limitação da poluição decorrente da atividade industrial. Comentou sobre a Ideologia do Desenvolvimento, que, em sua opinião, reflete uma ideologia voltada ao desenvolvimento que pressupunha uma expansão da capacidade produtiva por todo o território. Ponderou que o desenvolvimento não se resume a crescimento, mas pressupõe também mudanças estruturais na sociedade. Tratou dos impactos da atividade humana sobre o meio ambiente e enfatizou que atualmente esses impactos atingem um nível geológico que altera a própria geografia do planeta.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Defendeu que o ser humano precisa modificar a sua relação com o meio ambiente para não inviabilizar a vida futura no planeta. Enfatizou a importância do consumo de alimentos em locais próximos ao local de produção como forma de diminuir o desperdício, pois cerca de 40% dos alimentos são perdidos durante o transporte. Indicou exemplos de países como a China, que tem uma forte cultura de cultivo de alimentos em centros urbanos, usando-se qualquer espaço disponível, como embaixo de viadutos. Disse que o apelo ambiental tem grande aceitação pela população e que os Municípios estão se mostrando abertos à discussão do tema com a interlocução da Universidade. Enfatizou a crescente importância dada à qualidade de vida como um dos critérios para medição do desenvolvimento.

10h6min – Coffee-break

10h27min - Mesa redonda 3 - Políticas temáticas no Plano Diretor: meio ambiente e patrimônio cultural

Composição da mesa:

- vereador Gilson Reis;
- Izabel Dias, secretária municipal adjunta de Planejamento Urbano;
- Roberto Luís de Monte Mor, o arquiteto e urbanista;
- Cláudia Tereza Pereira Pires, representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil;
- Danilo Batista, representante da Associação Brasileira de Escritórios de Arquitetura - Regional Minas Gerais - Asbea-MG;
- Fernando Santana, representante do Movimento das Associações de Moradores de BH - MAM/BH;

Síntese:

Izabel Dias saudou a todos, agradeceu o debate realizado no dia anterior e disse que, apesar de todas as divergências, é possível desenvolver uma discussão profícua e buscar melhorias na proposta do novo Plano Diretor para atender a demandas diversas. Ponderou que a questão ambiental é de suma importância na regulação urbana e apresentou a forma como essa questão é tratada na proposta do novo Plano Diretor. Comentou sobre os diversos zoneamentos propostos para a



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

cidade e enfatizou a distinção entre áreas destinadas a adensamento, áreas de proteção ambiental ou cultural e áreas de diretrizes especiais. Disse que uma pretensão do projeto é a integração das diversas áreas verdes por meio das vias de integração. Disse ser um grande desafio conciliar os diversos usos dentro da cidade. Comentou sobre a necessidade da preservação das áreas verdes no Município e de integração entre essas áreas. Enfatizou a pretensão de aumentar o índice de áreas verdes por habitante e integrá-las à vida das pessoas. Tratou também da necessidade de proteção dos cursos de água e das nascentes. Afirmou que o Plano Diretor deve estabelecer o zoneamento pensando também no escoamento das águas das chuvas, visto que a urbanização diminui a permeabilidade do solo. Disse que a Região do Barreiro tem o maior índice de área verde por habitante do Município, mas pelo fato de não estar integrada à vida das pessoas, a percepção dos moradores daquela região é de que faltam áreas verdes. Lembrou que várias áreas verdes existentes no Município hoje não são tratadas totalmente como áreas de preservação ambiental. Disse que as áreas verdes estão sujeitas a graus diferenciados de proteção ambiental e detalhou as estratégias previstas para integração dessas áreas na vida cotidiana. Ponderou que as áreas verdes particulares, como em quintais, por exemplo, também são consideradas para o planejamento urbano. Informou que o projeto irá privilegiar que a área permeável nas construções deva ser na posição frontal do terreno e deverão ser arborizadas. Ponderou que o atendimento dessas exigências acarretará benefícios no cálculo da outorga onerosa. Apresentou mapas indicando as áreas de diretrizes especiais existentes atualmente e as alterações propostas pelo projeto do novo Plano Diretor. Comentou que as áreas de diretrizes especiais têm grandes limitações para atividades comerciais e de serviços, o que representa um desafio ante a intenção de descentralizar os serviços e diminuir o deslocamento da população. Apresentou exemplos de áreas de diretrizes especiais decorrentes de questões culturais, históricas e ambientais. Expôs os principais tipos de restrições aplicadas a áreas de diretrizes especiais. Informou sobre o funcionamento da transferência do direito de construir e detalhou as alterações propostas pelo novo projeto. Disse que essa transferência é feita com base no valor da área transferida



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

e por isso varia de acordo com a localização dos terrenos.

Fernando Santana saudou a todos e parabenizou os vereadores Gilson Reis e Mateus Simões por trazerem de volta a discussão sobre o novo Plano Diretor. Lamentou a ausência dos demais vereadores, considerando-os os principais destinatários desse seminário. Lamentou que alguns setores tivessem abandonado as discussões nas conferências realizadas sob o argumento de que prefeririam discutir a questão com os vereadores na votação do projeto do novo Plano Diretor. Defendeu o diálogo como forma de buscar o consenso entre os diversos interesses presentes na cidade. Comentou sobre a importância da preservação das áreas verdes existentes e cobrou atuação efetiva do poder público na fiscalização do uso dessas áreas. Cobrou que a busca da qualidade de vida em Belo Horizonte seja uma preocupação de todos. Lembrou que foi a resistência dos moradores que impediu a verticalização da Pampulha com a construção de hotéis. Lamentou o pouco tempo para discutir um projeto tão longo como o novo Plano Diretor.

Danilo Batista saudou a todos e agradeceu o convite para participar deste evento, enfatizando sua importância para o Município. Esclareceu que a Asbea-MG é uma regional de uma entidade nacional. Esclareceu que a Asbea-MG preocupa-se com diversos pontos do projeto do novo Plano Diretor e informou sobre a realização de outro seminário, previsto para outubro, para o qual será convidado o arquiteto que acompanhou a elaboração e implementação do Plano Diretor em São Paulo, como forma de expor os problemas verificados naquela cidade. Disse que a discussão não pode ser tratada como um embate entre direita e esquerda, entre pobres e ricos ou entre empresários e moradores. Disse que a discussão sobre o Plano Diretor deve ser sobre o que é melhor para o Município. Considerou que o Plano Diretor proposto é bom e é uma proposta inovadora e necessária para Belo Horizonte. Porém, apontou a necessidade de ajustes em diversos pontos do projeto, o que demanda mais discussões. Manifestou sua satisfação com a abertura demonstrada pela Prefeitura para discutir e aceitar propostas para aprimorar o projeto. Cobrou definição mais precisa de como será a gestão dos recursos decorrentes da outorga onerosa e lembrou que os governos, no Brasil, têm sérios problemas com a destinação de verbas disponíveis e que isso demanda uma



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

fiscalização e um controle mais efetivo. Lamentou a não apresentação, neste seminário, do substitutivo que foi apresentado ao projeto do novo Plano Diretor. Criticou a ausência dos vereadores neste seminário. Disse que o Plano Diretor tem que ser mais sucinto e criticou o excesso de anexos no projeto, o que dificulta a sua análise. Comentou sobre a possibilidade de uso do aluguel social como forma de promover o retorno das populações mais carentes para a região central.

Cláudia Tereza Pereira Pires saudou a todos e agradeceu aos vereadores Gilson Reis e Mateus Simões pelo convite para participar deste seminário. Cobrou que se abandone o dualismo político nessa discussão; disse que não viu nenhum “cubano” na mesa e que não concorda em pôr a culpa de tudo na figura despersonalizada do “mercado”. Defendeu que todos assumam a sua responsabilidade na questão do meio ambiente e dos problemas verificados na cidade. Citou exemplos de mobilização popular que ocorreram para preservar direitos e garantias da população de Belo Horizonte. Comentou sobre as ferramentas e instrumentos existentes na legislação atual e no projeto do novo Plano Diretor que permitem a defesa do meio ambiente e do patrimônio histórico e cultural da cidade. Disse que não viu na proposta menção a projetos atuais de interesse para o Município, como, por exemplo, o Drenurbs. Cobrou definição de sanções ao prefeito pelo mau uso dos instrumentos previstos no Plano Diretor e pela má gestão. Defendeu um maior controle popular sobre a tomada de decisões no Município.

11h13min - Debate

Roberto Luís de Monte Mor respondeu a perguntas formuladas pelo público presente lamentando a revisão, pelo governo federal, de áreas de reservas ambientais na Amazônia. Comentou que Belo Horizonte tem mais de 300 córregos e defendeu uma maior consciência para com esses cursos de água e com as áreas verdes. Citou como exemplo a cidade de Rio Banco, que utilizou a instalação de um parque de seis quilômetros como forma de redefinir a cidade e o uso do espaço público. Disse que a produção de alimentos no espaço urbano poderia ser uma forma de alterar a estrutura de distribuição alimentar vigente e que poderia também ser uma forma de geração de emprego e renda para comunidades mais carentes.

Fernando Santana respondeu a pergunta formulada pelo público presente dizendo



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

que o projeto do novo Plano Diretor está há dois anos na CMBH e lembrou que lamentou muito a retirada de representantes do setor empresarial das conferências de política urbana. Disse que a ausência dessas pessoas representou grande perda para as discussões.

Cláudia Tereza Pereira Pires respondeu a pergunta formulada pelo público presente enfatizando a importância de que a preservação do meio ambiente comece dentro das nossas casas. Citou como exemplo a ideia do IPTU Verde que prevê benefícios para imóveis que mantenham áreas verdes. Considerou um grande ganho para a cidade a previsão de áreas verdes e caixas de captação como incentivos urbanísticos previstos no bojo da proposta de outorga onerosa.

Danilo Batista respondeu a pergunta formulada pelo público presente comentou sobre a validade das propostas previstas no projeto do novo Plano Diretor que objetivam a proteção de cursos de água.

Izabel Dias respondeu a perguntas formuladas pelo público presente e comentou sobre a transferência de potencial construtivo explicando que essa transferência só pode ocorrer em situações específicas, não sendo aplicável a todo e qualquer imóvel. Disse que a transferência é possível de imóveis que tem alguma restrição de construção por questões ambientais ou históricas, por exemplo. Citou dados de transferências de potencial construtivo ocorridas nos últimos anos. Defendeu que a discussão do Drenurbs e dos córregos devem ser feita em conjunto com o zoneamento. Disse que a discussão do IPTU Verde não está no Plano Diretor e é uma questão que envolve as áreas de finanças e tributária. Enfatizou a importância do IPTU para o Município como fonte de recursos e disse não concordar com a sua utilização para esse tipo de incentivo. Disse que a discussão de usos em áreas de diretrizes especiais é complexa, depende muito da comunidade local e pode, em alguns casos, contrariar a lógica predominante no Plano Diretor. Disse que os imóveis no Município não são tombados de forma aleatória e que esse procedimento depende de estudos técnicos. Lembrou que a legislação prevê diversos benefícios para imóveis tombados que estejam em bom estado de conservação. Explicou que a construção de moradias populares é vedada em áreas de diretrizes especiais em função da limitação das construções nesses locais a



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

imóveis unifamiliares e ao alto valor do terreno, o que na prática inviabilizaria a instalação de habitações populares. Ressaltou que a questão da poluição sonora é uma discussão do código de posturas e que o Plano Diretor se limita à permissividade de uso das vias. Ponderou que a gestão de resíduos sólidos não é tratada pelo Plano Diretor.

O **vereador Gilson Reis** respondeu a perguntas formuladas pelo público esclarecendo que a questão dos recursos do Drenurbs está sendo discutida no âmbito da Comissão Parlamentar de Inquérito - CPI - da PBH Ativos S.A. Ressaltou que os conceitos do Plano Diretor foram construídos na conferência municipal e que deverão ser respeitados pela CMBH, cabendo a esta a apresentação de propostas de ajustes.

12h35min - Intervalo

14h9min - Reabertura dos trabalhos

Mesa redonda 4 - Políticas temáticas no Plano Diretor: habitação

Composição da mesa:

- vereador Gilson Reis;
- Izabel Dias, secretária municipal adjunta de Planejamento Urbano;
- Maria Cristina Fonseca Magalhães, diretora de planejamento da Urbel;
- Dorinha Alvarenga, arquiteta e urbanista, representante do IAB;
- Otimar Bicalho, representando o CMI e o Secovi - MG;
- Eliete de Oliveira Soares, representando o Nuhasga - Núcleo Habitacional São Gabriel;
- Maura Rodrigues, representando o Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas - MLB.

Luciana Moreira informou que trataria da questão da habitação elaborada pela Secretaria Municipal de Política Urbana e pela Subsecretaria Municipal de Planejamento Urbano. Observou que o novo Plano Diretor apresenta mecanismos para orientar o adensamento preferencial em áreas bem atendidas por transporte público, comércio e serviços, para garantir a preservação ambiental, com a criação



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

de corredores verdes, por exemplo, e para aumentar a valorização decorrente da infraestrutura e do adensamento urbano. Explicou que o novo Plano Diretor prevê, ainda, instrumentos para garantir áreas e recursos para habitação de interesse social e inclusão de famílias de baixa renda; vetores passíveis de adensamento e expansão e as áreas com restrição; áreas de preservação ambiental; regras de uso e parcelamento do solo e diretrizes de mobilidade urbana. Relatou desafios do novo Plano Diretor como a diferença entre a necessidade de habitações populares e a capacidade de produção do mercado e do poder público, a incapacidade de a administração oferecer toda a infraestrutura e os equipamentos necessários e a existência de grande número de imóveis ociosos e que não cumprem sua função social. Informou que a única atuação do poder público com relação aos loteamentos era a exigência de aprovação de plantas, mas hoje é requerido do poder público uma maior atuação por meio de infraestrutura, implantação de equipamentos públicos e de políticas públicas. Apresentou mapa indicando que, nos estudos realizados para a confecção do novo Plano Diretor, foram cadastradas as Áreas Especiais de Interesse Social - Aeis, identificados os loteamentos irregulares e as Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis). Mencionou que o novo Plano Diretor reconheceria as ocupações, até aquelas mais recentes, como Aeis e promoveria a regularização dessas áreas, em atendimento à demanda social. Noticiou que o novo Plano Diretor prevê a reserva de áreas para construção de moradias populares para diminuir o déficit habitacional do Município, prevendo 30% da área como de livre comercialização, para diversificar o uso e promover contrapartida para o empreendedor. Destacou que a habitação não pode ser desvinculada da política urbana, pois a estruturação da cidade é importante para que a política habitacional não seja feita apenas nas periferias e que um problema enfrentado pelo poder público é promover infraestrutura no ritmo em que ocorre a ocupação dos espaços. Disse que até o momento não foi possível equacionar os diversos interesses existentes na cidade, sendo esse a principal dificuldade para se avançar na aprovação do novo Plano Diretor. Pontuou que o projeto de lei do Plano Diretor apresenta a unificação do potencial construtivo em todas as áreas da cidade em 1 e a possibilidade da outorga onerosa do direito de construir. Disse que os



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

recursos oriundos da outorga onerosa seriam aplicados em empreendimentos de habitação de interesse social e que haveria isenção ou desconto dessa cobrança de acordo com a faixa em que se encontra o imóvel. Como medidas estratégicas apresentadas pelo novo Plano Diretor, citou: aumento em 20% no potencial construtivo de terrenos nas adjacências do hipercentro e em habitações de interesse social; criação de centralidades locais; garantia do uso de equipamentos públicos; IPTU progressivo. Como exemplo de instrumentos de política urbana, mencionou a destinação de recursos para habitação de interesse social nas áreas de Operação Urbana Consorciada e a previsão de cobrança de IPTU progressivo.

Maura Rodrigues destacou a dificuldade de mobilizar a população para participar de um seminário realizado à tarde e em um dia de semana. Disse ser moradora da Ocupação Paulo Freire, na Região do Barreiro. Informou que as ocupações refletem as necessidades do povo; que a luta pela regularização desses espaços é antiga; que são comunidades organizadas e que pensam na cidade como um todo; que há projetos de proteção ambiental nessas áreas e que, na discussão do Plano Diretor, devem-se considerar, em primeiro lugar, os interesses da população. Cobrou que o estado cumpra seu papel constitucional e garanta moradia digna, acesso à saúde, à educação, à cultura e à infraestrutura. Defendeu a destinação e mais recursos para o Fundo Municipal de Habitação. **Eliete de Oliveira** considerou que este seminário é mais uma oportunidade de se amadurecer e aprimorar o trabalho desenvolvido nos nove meses de elaboração do novo Plano Diretor. Defendeu a importância da participação dos movimentos populares de moradia, destacando a capacitação de seus membros, o foco na luta, os objetivos coletivos e a organização. Afirmou que esses movimentos querem a aprovação do novo Plano Diretor. Sugeriu a criação de grupo de estudo para avaliar como será a destinação dos recursos oriundos da outorga onerosa do direito de construir. Cobrou que as garantias e direitos sejam formalizados.

Maria Cristina Fonseca ressaltou que o previsto no novo Plano Diretor já foi discutido na Conferência Municipal de Política Urbana e que foram definidos importantes passos para avançar na questão da habitação. Disse que há na cidade um déficit de moradias e que as ocupações perfazem 5% do território do Município.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

com 60 mil domicílios sem infraestrutura adequada. Destacou a importância da geração de recursos para solução da questão da habitação, da regularização fundiária e da execução de obras de infraestrutura. Destacou a previsão no projeto de lei do instituto da outorga onerosa, que geraria recursos para o Fundo Municipal de Habitação.

Otimar Bicalho considerou ter intimidade com o tema em debate, pois, quando foi vereador, foi relator do projeto de lei que resultou no Plano Diretor em vigor. Disse considerar a outorga onerosa uma recuperação, posterior, pelo poder público, de um gasto em infraestrutura. Avaliou que Belo Horizonte tem perdido destaque no cenário nacional, devido à estabilização do crescimento populacional e do baixo crescimento econômico. Disse que Belo Horizonte apresenta um crescimento menor que Municípios adjacentes. Comentou que a aprovação de planos diretores cada vez mais restritivos, leva a queda do mercado habitacional, diminuição do comércio de unidades habitacionais e do lançamento de novos empreendimentos. Disse que em um cenário de crise nacional, as restrições deveriam ser revistas.

Dorinha Alvarenga relatou sua participação na Conferência Municipal de Política Urbana. Destacou a importância da participação da sociedade civil nas políticas públicas de habitação. Considerou que as construtoras e as empresas de ônibus têm lucrado com a prestação de serviços nem sempre adequados às necessidades da população. Disse que o Estatuto da Cidade, cuja edição estava prevista na Constituição Federal, determinava prazo para confecção do Plano Diretor e já previa o coeficiente construtivo 1. Destacou o atraso na legislação e a necessidade de se aprovar o projeto de lei do novo Plano Diretor, que em sua opinião é avançado tecnicamente. Ressaltou a responsabilidade dos vereadores na aprovação o projeto de lei e criticou a ausência desses nas discussões.

15h19min - Debate

Eliete de Oliveira, em resposta sobre a composição da comissão por ela sugerida, disse que a comissão deve ser composta com representantes de todos os setores interessados na aprovação do novo Plano Diretor. Afirmou que a aprovação do projeto de lei é um passo para a construção de uma sociedade mais justa e



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

democrática.

Dorinha Alvarenga informou que já existe uma comissão de acompanhamento do Plano Diretor.

Maria Cristina Fonseca Magalhães, questionada sobre valores reservados no Orçamento Municipal para a política habitacional, informou não possuir no momento o orçamento detalhado. Disse que, no ano de 2016, foi previsto um percentual de 3%, cerca de R\$300 milhões, mas que esse valor não foi totalmente aplicado. Informou ainda que a maior parte dos recursos é vinculada.

Otimar Bicalho questionado a respeito da diferença entre os valores do déficit habitacional apresentados pelos expositores, disse que possui a informação de que o déficit é de 166 mil moradias. Quanto à diferença dos custos das construções em Belo Horizonte e Betim, explicou que não há grande variação entre os custos das construções, e que o que determina o valor final do imóvel é o custo do terreno. Disse não existir em Belo Horizonte terrenos disponíveis por valores que viabilizem as construções de habitação de interesse social, o que faz diminuir os novos empreendimentos. Disse que o implemento das novas regras pode paralisar os empreendimentos. Sobre a existência de poucos recursos para financiamento de imóveis de faixa 1 e muitos recursos para imóveis mais caros, respondeu que a alocação dos recursos é determinada pela Caixa Econômica Federal e que desconhece os critérios adotados por ela.

Luciana Moreira respondendo a questão sobre como ficaria, no Plano Diretor, a situação das moradias de faixa 1 e 2 com o fim do programa federal Minha Casa Minha Vida, disse que o projeto de lei não faz referência direta ao programa federal e que não seria afetado. Disse que as regras para concessão de desconto da outorga onerosa do direito de construir para essas moradias dependem de debate e regulamentação posterior do Conselho Municipal de Política Urbana - Compur, que definirá as regras para o enquadramento nessas categorias. Explicou que as regras gerais da política de habitação serão definidas pelo Plano Diretor, e que atuações específicas do poder público deverão ser reguladas após a aprovação do projeto de



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

lei, em esferas democráticas e com participação popular, como o Compur. Respondeu que o projeto de lei dos instrumentos foi apresentado para cumprir exigência de lei específica para aplicação de instrumentos de política urbana como o IPTU progressivo e consórcios imobiliários. Destacou que a aplicação desses instrumentos depende de um controle social para garantir que sua finalidade não seja diversa das prevista na lei.

Izabel Dias, discorrendo sobre a complexidade do projeto de lei do novo diretor, disse que a proposta é complexa, e que o Executivo encaminhará um substitutivo para a CMBH que tornará a legislação mais simples e compreensível. Questionada sobre por que há previsão, na lei, de três tipos Zeis, a secretária explicou que isso é motivado por questões administrativas - delimitação do órgão competente - e por questão da própria formação e desenvolvimento da região, pois cada região possui necessidades diferentes, exigindo diferente atuação do poder público.

Maria Cristina Fonseca Magalhães reforçou que a existência de diferentes classificações de Zeis decorre de questões históricas de formação. Disse que o processo de regularização seria diferente.

Izabel Dias relatou que algumas ocupações não estão previstas no projeto de lei, pois quando da realização da conferência, não contavam com o prazo mínimo para reconhecimento, o que fez com que sua inclusão no projeto de lei não fosse aprovada. Questionada sobre a proibição de demarcação de Aeis em Ades de alta renda, a secretária disse que o argumento técnico, do qual discorda, é que, por serem unidades unifamiliares de alto custo, não seriam viáveis, o que poderia não subsistir no tempo. A secretária disse que a discussão de novos instrumentos, como lajes, arrecadação de imóveis abandonados e condomínio urbano simples, demandam maior tempo e que não deveriam ser discutidos ao mesmo tempo em que se discute o novo Plano Diretor. Disse que há local adequado para se aprofundar os debates sobre o tema, como o Conselho Municipal de Habitação e a próxima Conferência Municipal de Política Urbana. Em resposta sobre qual seria a arrecadação anual das outorgas onerosas, Izabel Dias disse que a estimativa é de R\$60 milhões. Disse considerar que esse valor não seria capaz de inviabilizar o



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

mercado imobiliário. Afirmou que a outorga onerosa é instrumento de direcionamento das políticas públicas de desenvolvimento urbano e não arrecadatário. Defendeu que a outorga onerosa é fundamental e que a discussão deve ser como ela será aplicada. Discordou do posicionamento de que a outorga onerosa seria retroativa, pois, segundo ela, refere-se ao potencial construtivo e à valorização futura do terreno. Defendeu que as expectativas relacionadas com a outorga devem ser moduladas pela realidade de mercado de Belo Horizonte, e que, dependendo da forma que for implementada, poderá impulsionar o consórcio imobiliário e o IPTU progressivo.

Dorinha Alvarenga citou notícia de parceria público privada - PPP - para construção de imóveis para a faixa 1, como exemplo de alternativa para resolução do problema da habitação. Convidou os movimentos populares e o empresariado para pensarem de forma criativa. Registre-se a presença do vereador Jair Di Gregório.

O **vereador Gilson Reis** disse que o Plano Diretor não é o responsável pela crise no mercado imobiliário, que essa crise deve ser vista como parte da crise econômica e política pela qual passa o País. Destacou a diminuição dos investimentos com a infraestrutura, o Programa de Aceleração do Crescimento - PAC - e a falta de perspectiva de retomada da economia. Registre-se a presença do vereador Mateus Simões. O vereador Gilson Reis disse que o Plano Diretor não trata especificamente da Companhia de Saneamento de Minas Gerais - Copasa. Destacou da necessidade de se melhorar o trânsito e o transporte e que isso também não está previsto no novo ordenamento. Quanto à ausência de banheiros públicos, disse que tanto a PBH quanto a CMBH veem a necessidade de construção desses equipamentos e que ambas possuem projetos para esse fim. Questionado sobre como será conciliada a aprovação do projeto de lei do Plano Diretor e as mais de 200 emendas a ele apresentadas, o vereador explicou que, desde o final do ano passado, o projeto estava apto a ser votado pelo Plenário, o que não ocorreu devido à falta do clima político; que, nesse momento, a CMBH aguarda a apresentação pelo Executivo de novo substitutivo. Disse que, com o



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

novo texto, muitas emendas não seriam mais pertinentes; que é necessária pressão dos setores da sociedade para a aprovação do projeto. Sobre a venda pelo Executivo de terrenos e prédios cuja renda deveria ser destinada ao Fundo Municipal de Habitação, o vereador Gilson Reis disse que a venda foi suspensa pelo atual governo e os terrenos foram transferidos para a PBH Ativos S/A, que essa operação foi questionada na Justiça e é investigada pela Comissão Parlamentar de Inquérito da PBH Ativos S/A.

16h10min - Coffee-break

16h15min - Mesa Redonda 5 - Políticas temáticas no Plano Diretor: mobilidade e desenvolvimento econômico

Composição da mesa:

- Izabel Dias - arquiteta e urbanista, secretária municipal adjunta de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte;
- Thiago Esteves da Costa, gerente de Coordenação de Políticas de Planejamento Urbano;
- Rogério Carvalho - assessor da presidência da Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte S.A. – BHTrans;
- Branca Macaúbas Cheib - representante da Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais - Fiemg;
- André Veloso, representante do Movimento Nossa BH;
- vereador Mateus Simões.

Thiago Esteves da Costa apresentou suas saudações e agradecimentos. Considerou o Plano Diretor um instrumento primordial de desenvolvimento de uma cidade. Salientou que a última alteração feita nesse plano foi no ano de 2010, quando se tratou de mobilidade urbana e desenvolvimento econômico. Disse que quando a mobilidade urbana funciona bem ocorre o desenvolvimento econômico. Falou da territorialização das questões urbanas, como também da contextualização da institucionalização das questões afetas à mobilidade. Mencionou aprovação da Lei Federal nº 12.587, que introduziu a temática mobilidade urbana e priorização do transporte ativo do pedestre e da bicicleta no cenário urbano; atribuindo ao



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Município a obrigação de gestão do espaço viário, o estabelecimento de restrições de circulação e a obrigatoriedade de apresentação de plano de mobilidade urbana integrado ao Plano Diretor municipal. Informou que o Plano de Mobilidade Urbana, apresentado em 2008, foi regulamentado no ano de 2013. Apresentou mapa com a concentração das atividades na região do hipercentro. Comentou sobre o sistema de transporte coletivo por ônibus e sua concentração no hipercentro. Mencionou a intenção de se desconcentrar as atividades econômicas da região central para favorecer a maior fluidez no trânsito. Comparou por meio de mapas a desconcentração no âmbito municipal e metropolitano das atividades econômicas entre os anos de 2002 e 2012. Citou a Região do Barreiro como exemplo de concentração de atividades econômicas ainda remanescentes. Falou da importância da qualificação e do incentivo visando esta desconcentração. Citou avanço das ações de desenvolvimento econômico por meio de incentivos fiscais, capacitação profissional e promoção de parcerias que incrementem o ambiente econômico. Mencionou ainda a compatibilização de atividades econômicas com atividades de usos mistos. Lembrou que cada atividade traz impactos específicos. Apontou o Plano Diretor como instrumento de demarcação de áreas para usos de grande porte. Destacou que o Plano Diretor atual propõe duas classificações como equipamentos de uso coletivo e de áreas destinadas a uso comercial e de grandes equipamentos. Destacou como objetivo a garantia de reserva de espaços adequados para atividades incrementadoras do desenvolvimento econômico, como a BHTEC, destinada a ser um polo tecnológico. Citou o Anel Rodoviário como uma via facilitadora de logística para a implantação de usos não residenciais. Comentou ainda que o Plano Diretor traça para a cidade outros usos que apresentam impacto menor, mas relevantes ao desenvolvimento econômico, como pequenos supermercados. Salientou a presença de vias predominantemente comerciais, residenciais ou de uso misto. Citou também as áreas de diretrizes especiais pelas restrições por elas acarretadas. Destacou a importância de um Plano Diretor ser um ponto de equilíbrio para as cidades. Falou que este desafio de equilibrar os aspectos que se apresentam cabe como missão especial à CMBH. Destacou o direcionamento do adensamento para áreas de centralidade como ponto importante



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

para o Plano Diretor como forma de aproximação de serviços ofertados aos usuários, de modo a mitigar os problemas de mobilidade. Apresentou mapa do adensamento construtivo de Belo Horizonte, onde áreas de ocupação horizontal são ainda predominantes. Discorreu sobre a Política Nacional de Mobilidade Urbana; as alternativas de melhoria para a mobilidade, como o transporte a pé e por bicicleta. Citou como desafios a distribuição dos modos de transporte, o aumento da quantidade de áreas voltadas aos pedestres, o estímulo aos usuários de automóveis a adotarem outras formas de transporte. Destacou que, no padrão atual, há um uso irracional dos acessos viários e que, no padrão desejado, deve haver o reconhecimento do espaço público como bem comum, a equidade no acesso ao transporte público, a priorização do transporte ativo sobre o motorizado e do transporte coletivo sobre o individual, a integração entre os meios de transporte e a integração entre a política de mobilidade e a política de desenvolvimento urbano. Discorreu sobre os desafios relacionados à rede estruturante de transporte coletivo - metrô, veículo leve sobre trilho, a criação de uma rede de caminhada a pé, o aumento da rede de rotas cicloviárias para 800 km, entre ciclovias e ciclorotas, a instituição de um Fundo Municipal de Melhoria de Qualidade e Subsídio ao Transporte Coletivo - FSTC, a consolidação do Conselho Municipal de Mobilidade Urbana e do Observatório da Mobilidade, a manifestação das restrições da mancha de projetos viários prioritários.

Branca Macaúbas Cheib discorreu sobre a importância dos instrumentos abordados neste seminário relacionados à proposta de Plano Diretor para Belo Horizonte. Falou das características de um plano que focalize grandes empreendimentos, o que agrava os problemas econômicos e os de mobilidade. Destacou a importância da promoção de estudos que avaliem alternativas para a correção dos problemas em comento. Discorreu sobre a outorga onerosa numa cidade com economia estagnada. Refletiu sobre a política urbana como instrumento de melhora ou piora das condições de desenvolvimento econômico do meio urbano local. Destacou a inviabilidade do cálculo posto para o desenvolvimento da capital que requer processo de renovação territorial. Discorreu sobre a importância da oferta de incentivos à expansão econômica. Falou da importância de divulgar os



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

estudos apresentados. Sugeriu produção de um canal aberto de diálogo com a PBH sobre o substitutivo que se encontra em elaboração. Falou da importância da participação ampla da sociedade na formulação de propostas e estudos apresentados. Elogiou a iniciativa de produção e realização deste seminário, que poderá potencializar o estabelecimento de uma agenda que viabilize o debate técnico.

André Veloso apresentou saudações e agradecimentos. Falou de sua participação no Movimento Tarifa Zero e na Conferência Municipal de Política Urbana. Disse que a nova CMBH não pode ignorar as carências não abordadas pela legislatura anterior. Defendeu a ênfase no transporte coletivo e na inclusão social. Comentou prêmios internacionais de mobilidade urbana ganhos por Belo Horizonte que, por outro lado, cobra valores de tarifas de transporte coletivo onerosos. Declarou ser tal condição sintomática de uma realidade que, apesar de bem debatida e compreendida, não se resolve do ponto de vista do planejamento urbano. Discorreu sobre uma cidade que promove a violência contra a população de rua, como também segrega os espaços territoriais. Falou da importância do reconhecimento de alguns movimentos democráticos efetivos e da importância de uma rede estruturante de calçadas, do transporte coletivo, das ciclovias e das faixas exclusivas. Comentou a importância de uma política de redução de tarifas de transporte coletivo como forma de inclusão social. Defendeu uma política habitacional que inclua as pessoas mais pobres. Falou das dificuldades do Movimento Tarifa Zero em visualizar para a comunidade do Aglomerado da Serra a criação de uma linha de ônibus circular que comunicasse esta população com a região do Bairro Santa Teresa. Discorreu sobre a forma como o cidadão carente, por meio da motocicleta, buscou diminuir o custo com o transporte. Citou o Fundo Municipal para o Transporte, que aguarda há dois anos sua aprovação na CMBH. Acrescentou que o Conselho de Mobilidade Urbana foi demasiadamente prejudicado em seu funcionamento pelo ex-prefeito Marcio Araujo de Lacerda. Apontou a importância da apropriação desse conselho pela população e seus representantes. Destacou a importância de se pensar um sistema de mobilidade



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

urbana efetivamente inclusivo.

O vereador Mateus Simões destacou que a implantação do MOVE provocou a paralisação do comércio com a criação de corredores que expulsam a atividade comercial.

Thiago Esteves da Costa disse que não há ainda detalhamento das consequências da implantação do Move no Hipercentro. Comentou o impacto sofrido pela Savassi durante as obras de requalificação urbana, os quais, no momento, foram equacionados. Destacou que dados e estatísticas têm provado que os corredores de transporte não prejudicam as atividades comerciais. Comentou que as atividades comerciais presentes nestes corredores muitas vezes não são compatíveis com o desenvolvimento esperado para essas áreas.

O vereador Mateus Simões comentou sobre a Área de Diretrizes Especiais - ADEs - que se transformaram em corredor de deslocamento. Perguntou sobre o que se avançou na classificação ou reclassificação de ADEs.

Izabel Dias comentou que as ADEs viraram instrumento de proteção de algumas áreas. Criticou o que chamou de proliferação de ADEs. Mencionou casos de imóveis abandonados em que os proprietários não possuem condições para reformá-los, o que faz com que permaneçam degradados.

O vereador Mateus Simões falou do desperdício de ciclovias construídas e desconectadas umas das outras. Comentou sobre a impossibilidade de levar a bicicleta dentro de um transporte como o Move a partir de um determinado horário, o que traz insegurança ao usuário. Discorreu sobre a importância de flexibilização das regras relacionadas ao hipercentro.

Izabel Dias falou que essa flexibilização está presente no plano de revitalização do Hipercentro.

Vereador Mateus Simões mencionou que a qualidade do serviço público de transporte em Belo Horizonte deixa a desejar e perguntou como o Plano Diretor pode compensar tais deficiências.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Rogério Carvalho destacou a ineficiência e os altos custos do transporte público. Disse que o concessionário trabalha pelo lucro e destacou que o valor de tarifa não pode ser arcado somente pelo usuário. Defendeu a criação de um fundo municipal de transporte coletivo com tarifa subsidiada. Disse que o subsídio beneficia por vezes a ineficiência do operador do transporte. Mencionou a existência de sistemas de transporte autônomos em cada Município da Região Metropolitana e propôs que os problemas de mobilidade deveriam ser equacionados de forma integrada por estes Municípios.

Branca Macaúbas Cheib discorreu sobre aproveitamento do solo, taxa de ocupação, descontos e sobreposição de parâmetros urbanísticos que oneram a ocupação do espaço.

O **vereador Mateus Simões** destacou o impacto das tarifas altas para o cidadão. **André Veloso** defendeu a centralização na ocupação de espaços para que o município não tenha tanta necessidade de deslocamento.

O **vereador Mateus Simões** perguntou a Branca Macaúbas Sheib qual seria a medida adequada para a outorga onerosa.

Branca Macaúbas Cheib comentou que a medida correta requereria um debate sobre valores de região para região, categoria por categoria.

O **vereador Mateus Simões** declarou que 463 pessoas participaram deste seminário e convidou o vereador Henrique Braga para fazer o encerramento do evento.

O **vereador Gilson Reis** destacou a grande participação popular neste seminário, que consolida a CMBH como espaço público agregador da sociedade civil na discussão de propostas. Falou da importância da abordagem de aspectos de cunho democrático no Plano Diretor e de se pensar nos impactos decorrentes do coeficiente 1,0 de aproveitamento básico. Sugeriu a instituição de uma comissão permanente que viabilize a participação popular nas discussões do Plano Diretor. Informou a todos sobre a disponibilidade do material de áudio deste seminário.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

O **vereador Mateus Simões** anunciou aos presentes que relatório será concluído com o sumário dos trabalhos deste seminário. Disse que espera um Plano Diretor que minimize os problemas de uma cidade que se encontra pobre, feia, suja e perigosa. Apresentou a sua expectativa de que o Plano Diretor possa trazer condições de melhoria para esta capital.

O **presidente da CMBH - vereador Henrique Braga** - falou da importância e da complexidade deste seminário e elogiou a iniciativa dos vereadores Gilson Reis e Mateus Simões. Destacou as ideias benéficas surgidas nas discussões, que podem contribuir com o Plano Diretor em formulação. Falou do compromisso da CMBH em entregar a Belo Horizonte um Plano Diretor que atenda os interesses desta capital e de seus municípios.

18h12min Encerramento.