

Entenda o que pode mudar em BH

LEGISLATIVO

Entenda o que está em jogo na discussão sobre as alterações no Plano Diretor da capital. Em meio à polêmica entre PBH, arquitetos e Defensoria Pública, projeto deve ser votado hoje na Câmara

VEREADORES DEBATEM OS RUMOS DE BH

Renato Estruc e Igor Passani

Aprovado em 2019, o Plano Diretor de Belo Horizonte volta à discussão quase quatro anos após a definição dos parâmetros que regularizam a ocupação da capital mineira. Isso porque, no início de maio, a prefeitura enviou um projeto de Lei (PL) à Câmara Municipal que altera o mecanismo de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OOC).

Construir. Esse é um instrumento previsto no Plano Diretor da capital para viabilizar a construção acima do permitido pelo coeficiente de aproveitamento básico. O projeto de lei prevê um coeficiente único de 1,0 para toda a cidade. Isso significa que o proprietário tem direito de construir exatamente a área dotada em um lote de 100m².



ALEXANDRE GUARANI/REDA PRESS

Uma das críticas feitas por arquitetos e urbanistas é que o projeto da prefeitura vai causar mais adensamento no centro de BH

em que se pague por isso. A TDC é comprada pelas construtoras junto a proprietários de imóveis tombados. Na prática, se compra potencial de aproveitamento relativo à área da qual a edificação que, legalmente, deve ser mantida intacta.

farelas, obras viárias e construção de moradias populares. O PL enviado pela prefeitura à Câmara Municipal altera justamente a fórmula que determina o valor cobrado pela outorga onerosa.

O valor de 0,25 no lugar de 0,5. Ou seja, a cobrança cai pela metade. Os efeitos do projeto, que irá a plenário hoje, são os causadores da divergência na cidade.

ção e uma adequação do mecanismo de outorga às regras de mercado. Já a prefeitura cre que tal adequação aumentará a arrecadação para obras na cidade. Oentem, o presidente da Câmara, Gabriel Azevedo, rejeitou o pedido de paralisação da tramitação do projeto feito pelo Ministério Público de Minas Gerais (MPMG), que cita a audiência pública realizada na última segunda-feira e questiona que os estudos, que incluem documentos da prefeitura e da Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais (Fiemg), ainda não foram divulgados e que seja realizada outra audiência para analisar os. Gabriel disse que repassou ao PPMG, ontem, documentos que recebeu da PBH e da Fiemg. "O pedido desse órgão ministerial, contudo, é para que a tramitação do projeto seja paralisada em nome do agendamento de documentos que, embora compreendidos como capazes de fortalecer o embasamento do projeto, não são juridicamente essenciais à sua votação", afirmou.

O QUE DIZEM AS CONSTRUTORAS

Em entrevista à reportagem, o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG), Renato Michel, avaliou o projeto de lei positivamente. Segundo ele, a proposta corrige uma distorção que afetava de forma mais radical a região dentro da Avenida do Contorno.

A Prefeitura de Belo Horizonte aponta que a proposta não altera o Plano Diretor da capital por não interferir diretamente no que o instituiu, mas na que trata especificamente sobre os parâmetros da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OOC).

O QUE DIZ A PREFEITURA DE BH

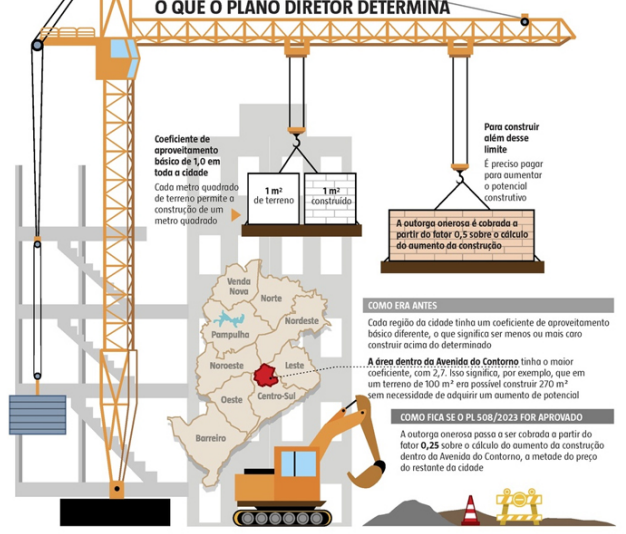
foram gerados 285.500 m² de Unidades de Transferência do Direito de Construir (TDC), estimando um valor de cerca de R\$ 22 milhões, sem gerar receita ao município. No mesmo prazo, a arrecadação com a OOC gerou recursos de apenas R\$ 2 milhões, diz a PBH em nota.

Em entrevista ao Estado de Minas, Fuad Noman reiterou a ideia de que a mudança trará mais recursos aos cofres públicos e afirmou que a redução do coeficiente de aproveitamento básico de 2,7 para 1,0 na área interna da Avenida do Contorno já é um empecilho para intensificar o adensamento da cidade na região central.

outorga onerosa viabilizará o instrumento por torná-lo adequado à lógica de mercado. "Simplificando, há duas lojas que vendem pastel. Uma vende pastéis bons e gostosos a R\$ 1; a outra, os mesmos pastéis, bons e gostosos a R\$ 2. Qual você compra? O de R\$ 2 vai quebrar. O que aconteceu com a prefeitura até agora. Estamos baixando (a outorga), sim, para ser competitivo, vender e arrecadar dinheiro para fazer casa popular".

O QUE DIZEM OS ESPECIALISTAS

Na última segunda-feira, um grupo de 29 arquitetos, urbanistas e pesquisadores de diferentes universidades e institutos brasileiros apresentou na Câmara Municipal um estudo em que questionam as alterações propostas pela prefeitura para o plano diretor. A nota técnica destaca a falta de embasamento técnico, a renúncia fiscal e os conflitos com princípios, determinações e diretrizes.



Nas contas das construtoras, portanto, para se atingir o potencial máximo de construção o potencial de aproveitamento a ser adquirido saiu de 2,7 até 5,0 para 1,0 até 5,0. Isso significa a necessidade de pagar mais para aumentar a área construída além do coeficiente básico. Michel, que é engenheiro civil, explica que, nesse cenário, a maioria das construtoras optou por obter esse potencial de aproveitamento a partir da Transferência do Direito de Construir. O PL, portanto, tornaria a outorga onerosa uma opção atrativa.

Para o engenheiro, a proposta de reduzir a cobrança da outorga onerosa também favorece os compradores dos imóveis, já que o valor pago para aumentar o potencial de construção entra na conta final repassada aos consumidores. Ele conclui dizendo que o PL é uma adaptação às novas bases do plano diretor e que a cidade ainda tem a ganhar com a concentração de suas atividades na área central.

Como era antes: Cada região da cidade tinha um coeficiente de aproveitamento básico diferente, o que significava ser menos ou mais caro construir acima do determinado. A área dentro da Avenida do Contorno tinha o maior coeficiente, com 2,7. Isso significa, por exemplo, que em um terreno de 100 m² era possível construir 270 m² sem necessidade de adquirir um aumento de potencial.

Como fica se o PL 508/2023 for aprovado: A outorga onerosa passa a ser cobrada a partir do fator 0,25 sobre o cálculo do aumento da construção dentro da Avenida do Contorno, o metade do preço do restante da cidade.

O presidente do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB-MG), Silvio Romero Fonseca Motta, questionou a falta de transparência da prefeitura. Segundo ele, além de não responder ao pedido feito via Lei de Acesso à Informação (LAI), o Executivo municipal não divulga os valores dos contratos a receber. O documento também diz que o órgão não apresentou nenhuma análise para embasar a mudança na outorga onerosa, considerada um dos principais mecanismos do plano diretor. "A solicitação desses estudos foi feita pelo IAB-MG, que não obteve resposta. Em janeiro de 2023, o corpo técnico da Subsecretaria de Planejamento Urbano (Suplan) publicou uma nota contrária à alteração. Há estudos técnicos? Se sim, quem os realizou?", questionou o grupo.

Os principais impactos negativos do projeto apontados pelos pesquisadores são a redução do investimento público devido à renúncia fiscal gerada pelo desconto na OOC e o aumento de moradias no centro — na contramão da determinação de descentralização estabelecida no Plano Diretor. "O PL 508 é muito grave. Faz uma renúncia de arrecadação inexplícita e desvirtua o plano diretor, sem passar pelo processo de participação que a lei exige", disse o urbanista Roberto Andrus.

