



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I + LESTE-OESTE

Grupo de Discussão
Parâmetros Urbanísticos



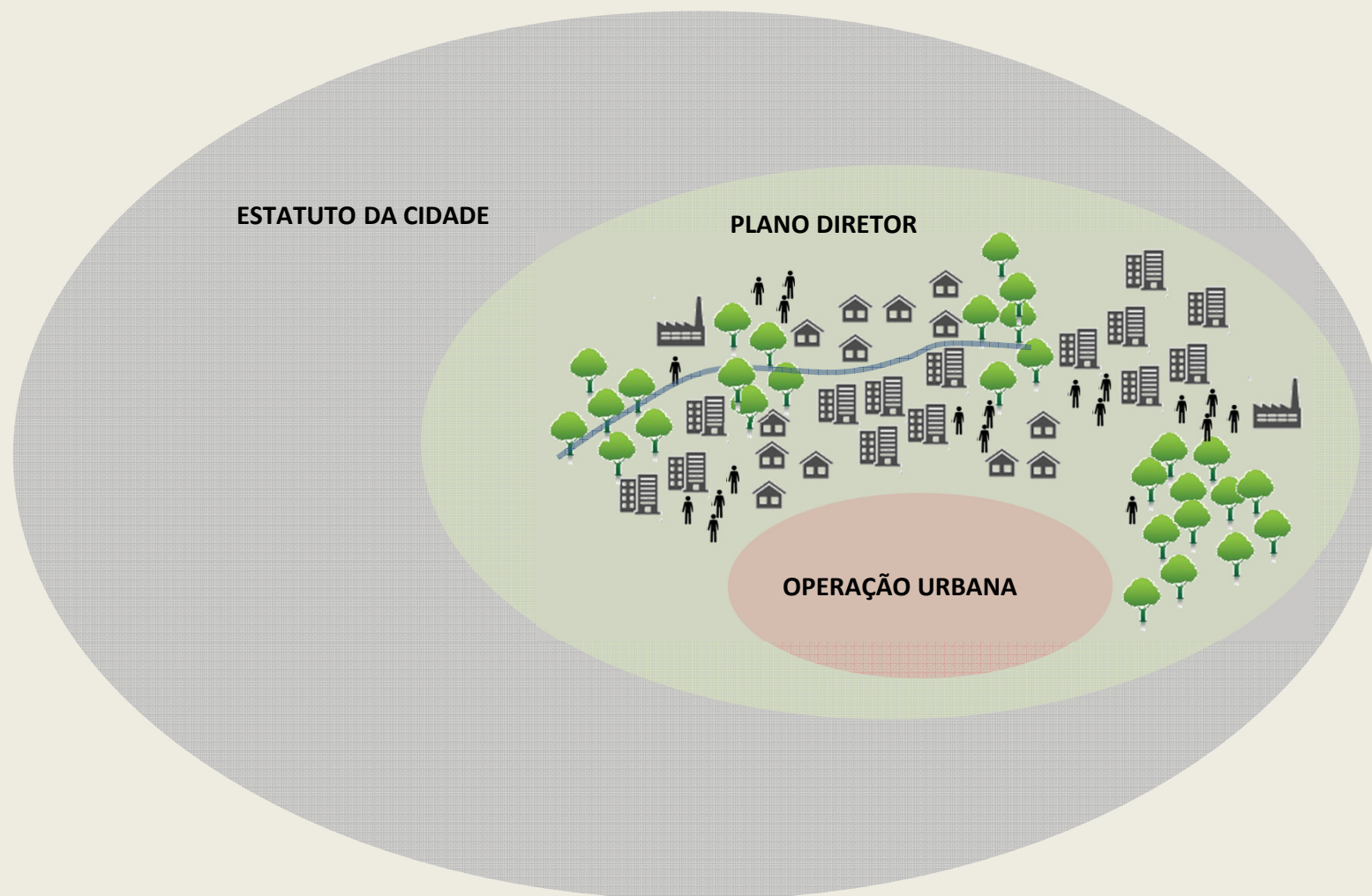
**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**

Grupo de discussão dos Parâmetros Urbanísticos

Objetivo: Discutir os parâmetros urbanísticos de cada modelo de ocupação pensados para a Operação Urbana (Quadra Central, Quadra Praça, Quadra Galeria e parâmetros para o interior dos bairros), considerando os objetivos de cada tipologia para a cidade e região, bem como a viabilidade econômica e financeira.

A- Áreas de Adensamento (Quadra Central, Praça, Galeria) - corredores

B- Área de Amortecimento (Categorias IV Conferência) - interior dos bairros



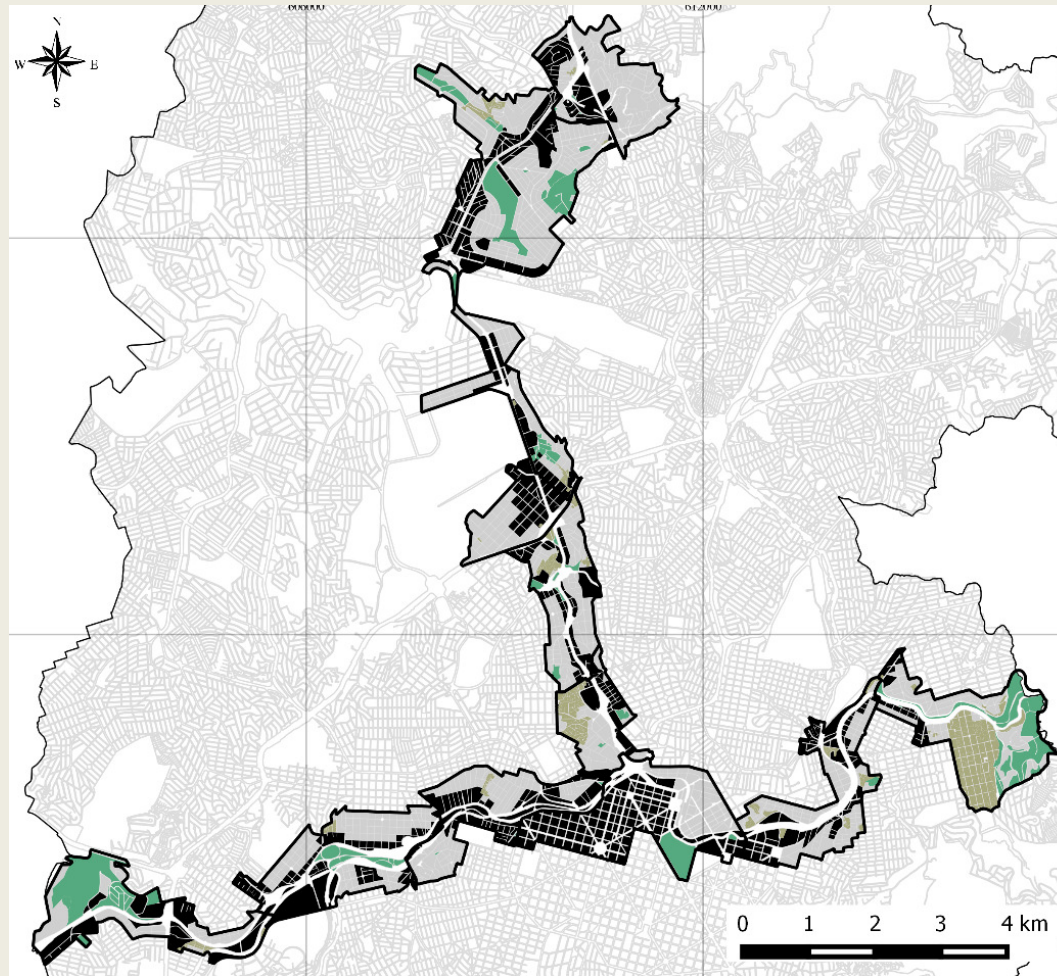
Operação Urbana Consorciada:

É um Plano Especial para determinada área da cidade, a ser executado em parceria entre o Poder Público Municipal, proprietários, moradores, usuários e investidores para promover ações que beneficiarão a região, trazendo mais qualidade de vida para a população.



Onde e como ocupar

- Áreas de adensamento
- Áreas de ocupação moderada e de interesse histórico
- Áreas de Interesse Social
- Centralidades
- Áreas de Proteção Ambiental



Quais obras executar

Plano de Intervenções:

- Ambiental
- Mobilidade
- Habitação
- Equipamentos públicos
- Infra estrutura
- Patrimônio Histórico

OUC ACLO

O que queremos com esta Operação Urbana?

Mais gente morando e trabalhando próximo aos corredores de ônibus e à linha de metrô.

Uma Cidade para pessoas.



OUC ACLO

Perfil da população residente

Densidade Populacional (por setor censitário)

hab/km²

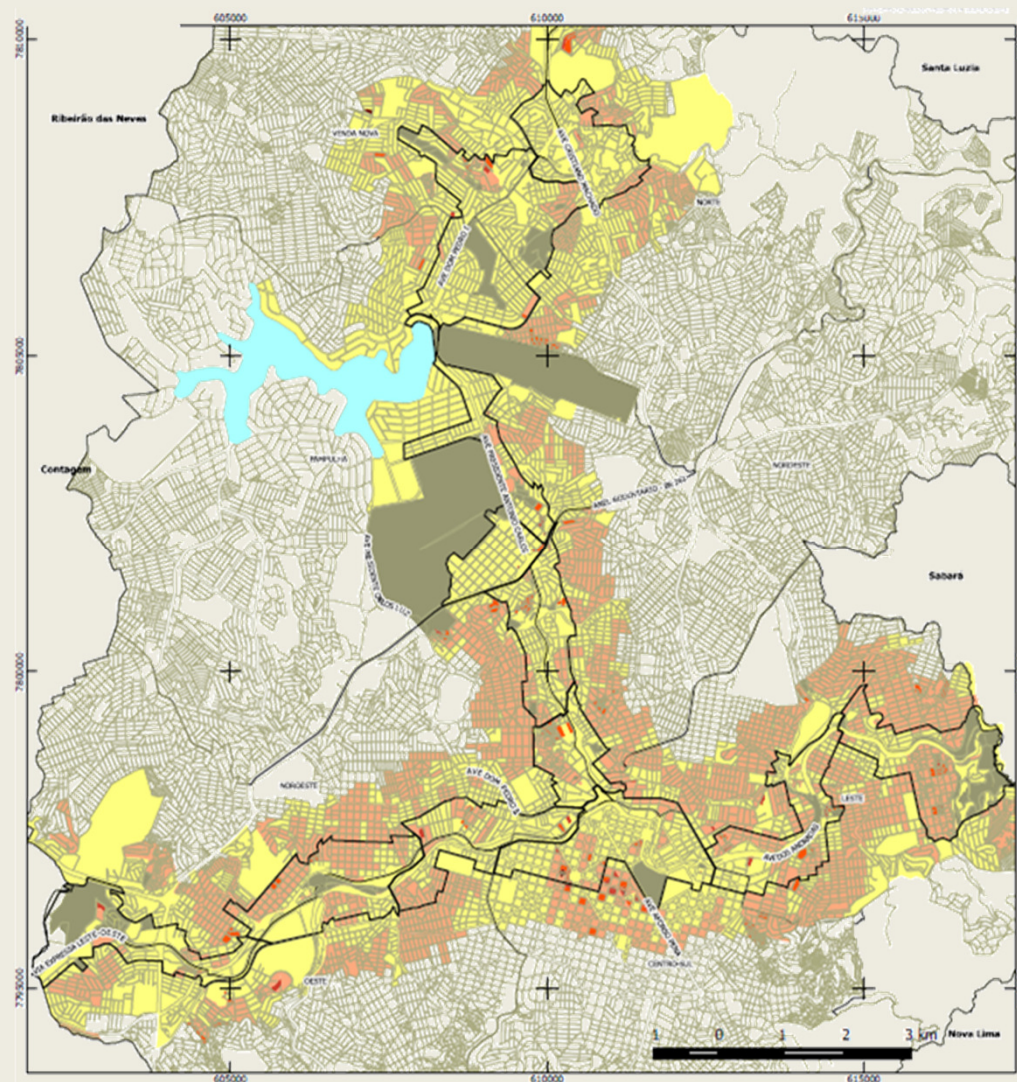
Belo Horizonte	7.500
Centro	8.500
Lourdes	15.100
Floresta	10.700
Carlos Prates	8.100
Camargos	7.100
Itapoã	5.800
São Francisco	3.200
São Luiz	1.800
Pedreira Prado Lopes	28.000
Alto Vera Cruz	24.000

Legenda

- Limite da Operação Urbana
- Quadras
- Limite das regionais

Habitantes/ km²

- Sem valor
- 5 - 10000
- 10000 - 30000
- 30000 - 45000
- 45000 - 80000
- 80000 - 420000



OUC ACLO





Perfil da população residente

Faixa Etária





(percentual de pessoas entre 19 e 25 anos)

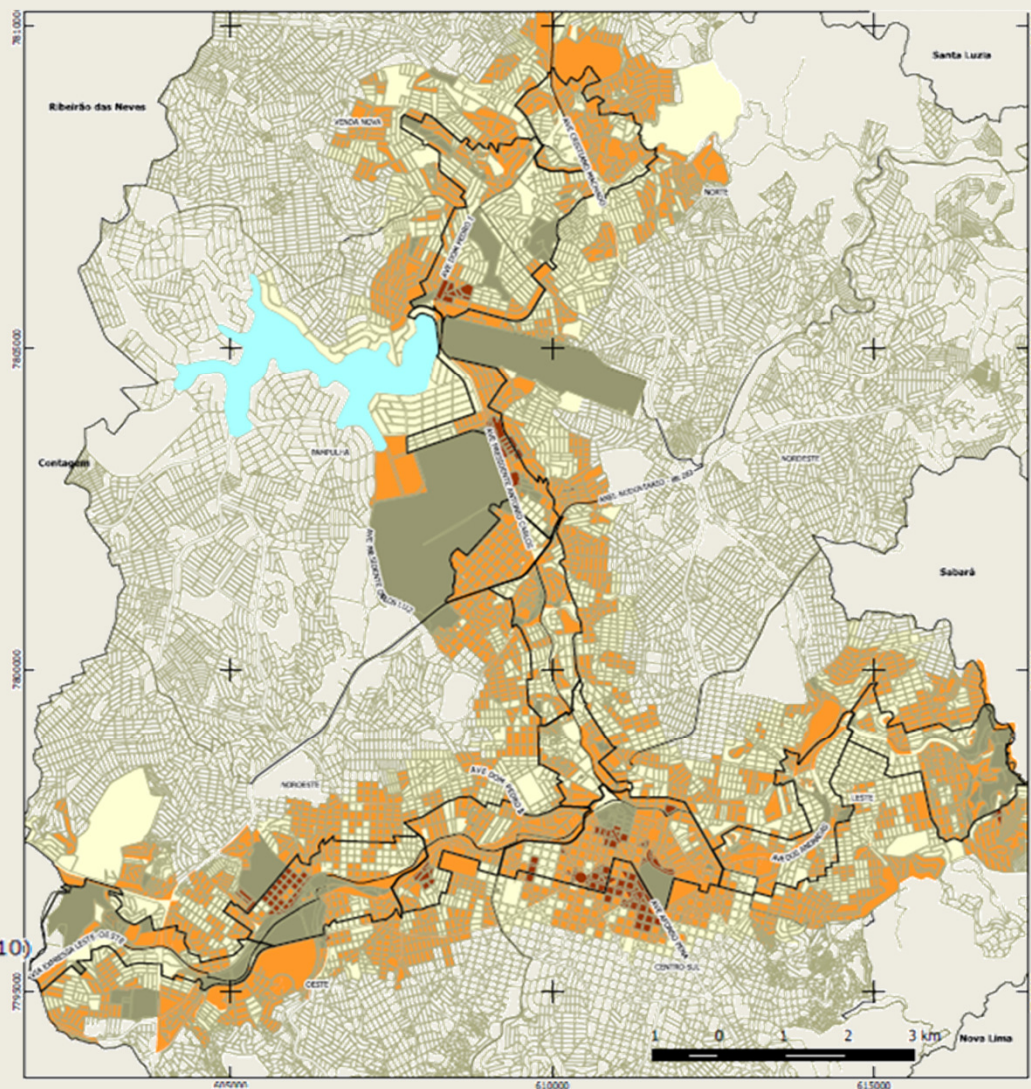
Belo Horizonte	13%
Lagoinha	12%
Tecelões / Cachoeirinha	13%
São Francisco	13%
Brejinho / Pampulha	19%
Lagoa da Nado / Lareira	12%
Vilarinho	13%
Bacia do Calafate	15%
Bulevar Oeste	14%
Área Central	17%
Parque Linear Leste	13%
Cachoeira do Arrudas	12%
Parque Metropolitano Oeste	12%
OPERAÇÃO URBANA	13%

Legenda

-  Limite da Operação Urbana
-  Quadras
-  Limite das regionais
-  Vilas e favelas

Percentual da população entre 19 e 25 anos (2010)

-  Sem informação
-  até 12%
-  Entre 12% e 20%
-  Acima de 20%



OUC ACLO

Perfil da população residente

Faixa Etária

(percentual de pessoas acima de 60 anos)

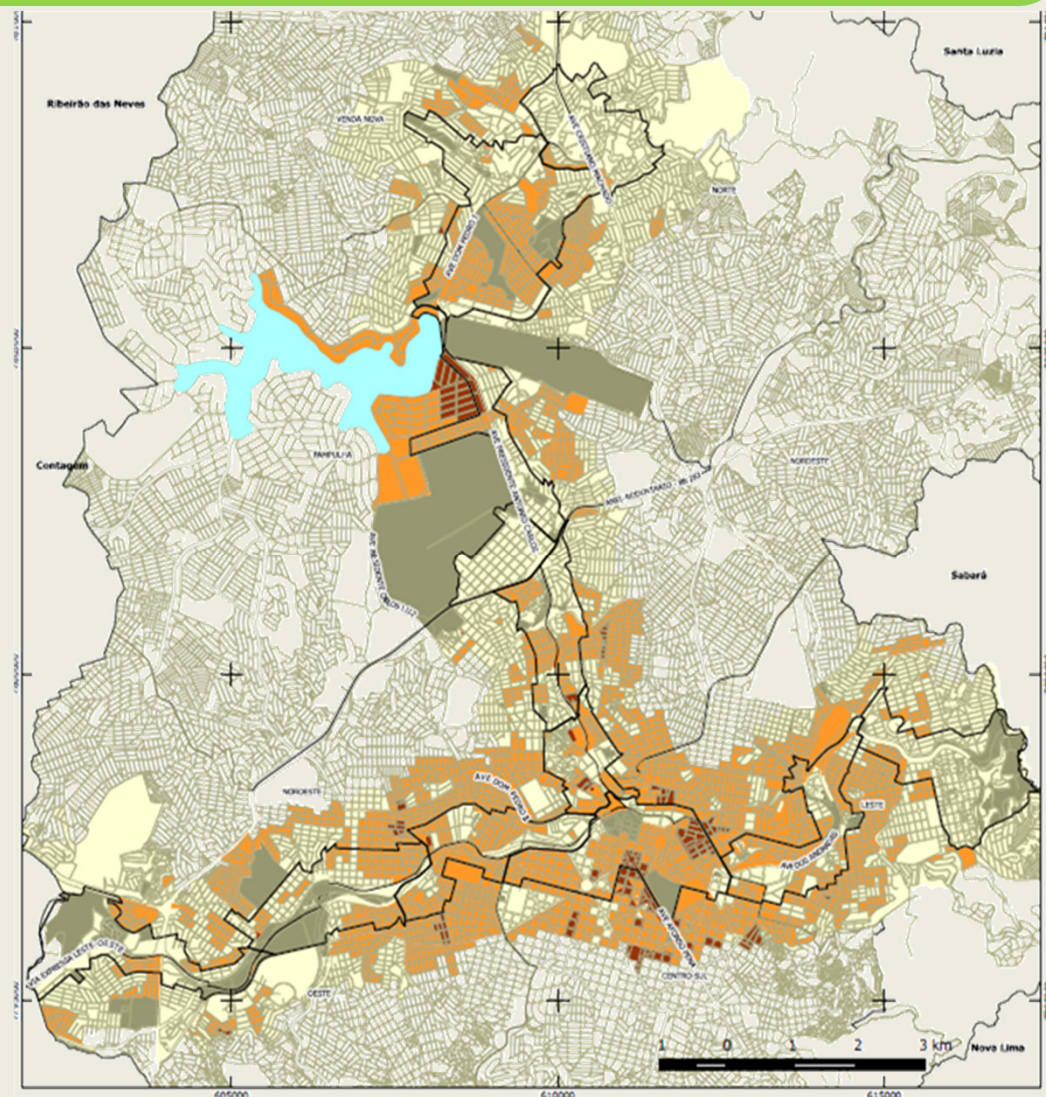
Belo Horizonte	12%
Lagoinha	15%
Tecelões / Cachoeirinha	13%
São Francisco	10%
Brejinho / Pampulha	10%
Lagoa da Nado / Lareira	12%
Vilarinho	8,5%
Bacia do Calafate	14%
Bulevar Oeste	17%
Área Central	20%
Parque Linear Leste	14%
Cachoeira do Arrudas	9%
Parque Metropolitano Oeste	10%
OPERAÇÃO URBANA	13%

Legenda

- Limite da Operação Urbana
- Quadras
- Limite das regionais
- Vilas e favelas

Percentual da população acima de 60 anos (2010)

- Sem informação
- até 15%
- Entre 15% e 25%
- Acima de 25%



OUC ACLO

Perfil da população residente

Renda

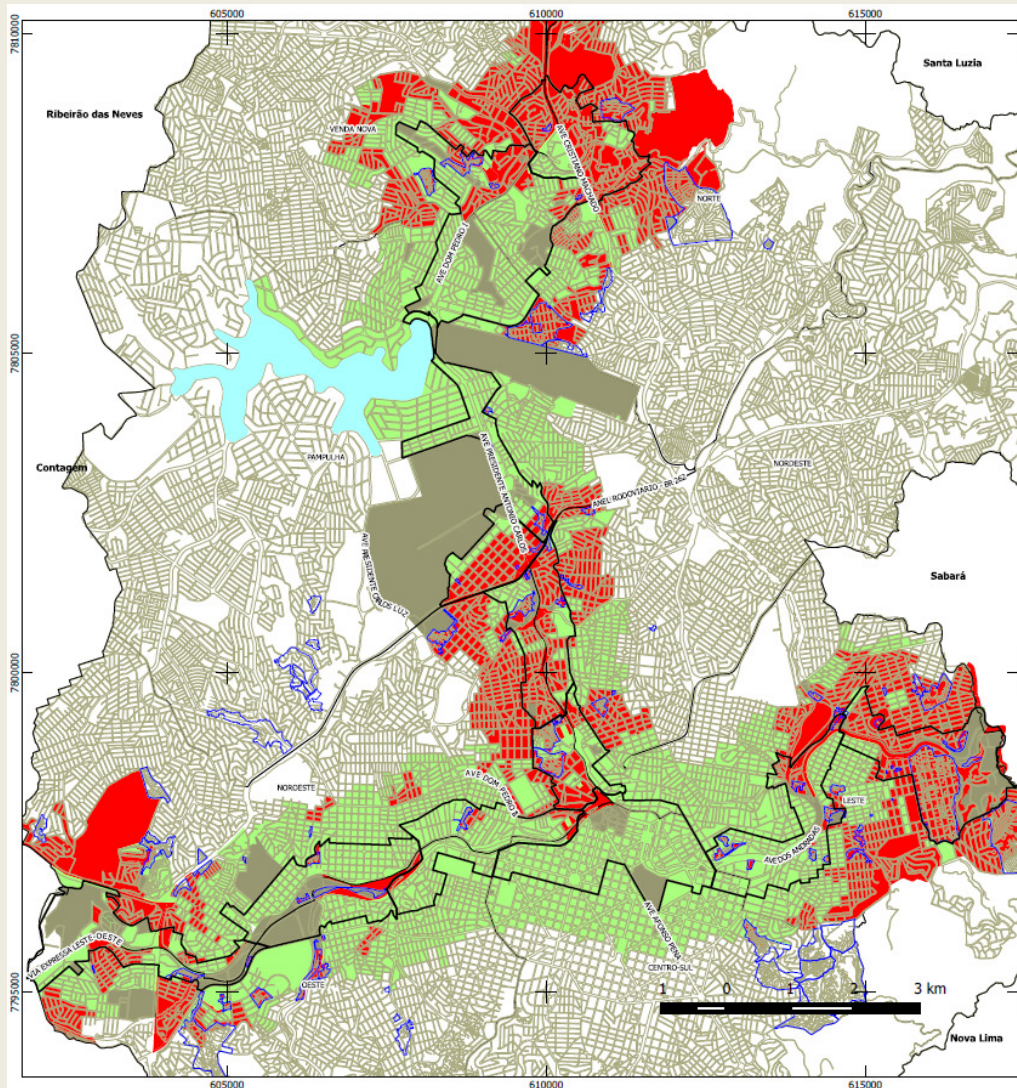
(Percentual dos responsáveis com renda entre 0 e 3 SM.)

Legenda

- Limite da Operação Urbana
- Quadras
- Limite das regionais
- Vilas e favelas

Percentual de responsáveis com renda entre 0 e 3 salários mínimos (2010)

- Sem informação
- Mais de 60% dos responsáveis por domicílios com renda entre 0 - 3 salários mínimos
- Menos de 60% dos responsáveis por domicílios com renda entre 0 - 3 salários mínimos



OUC ACLO

Perfil da população residente

Renda

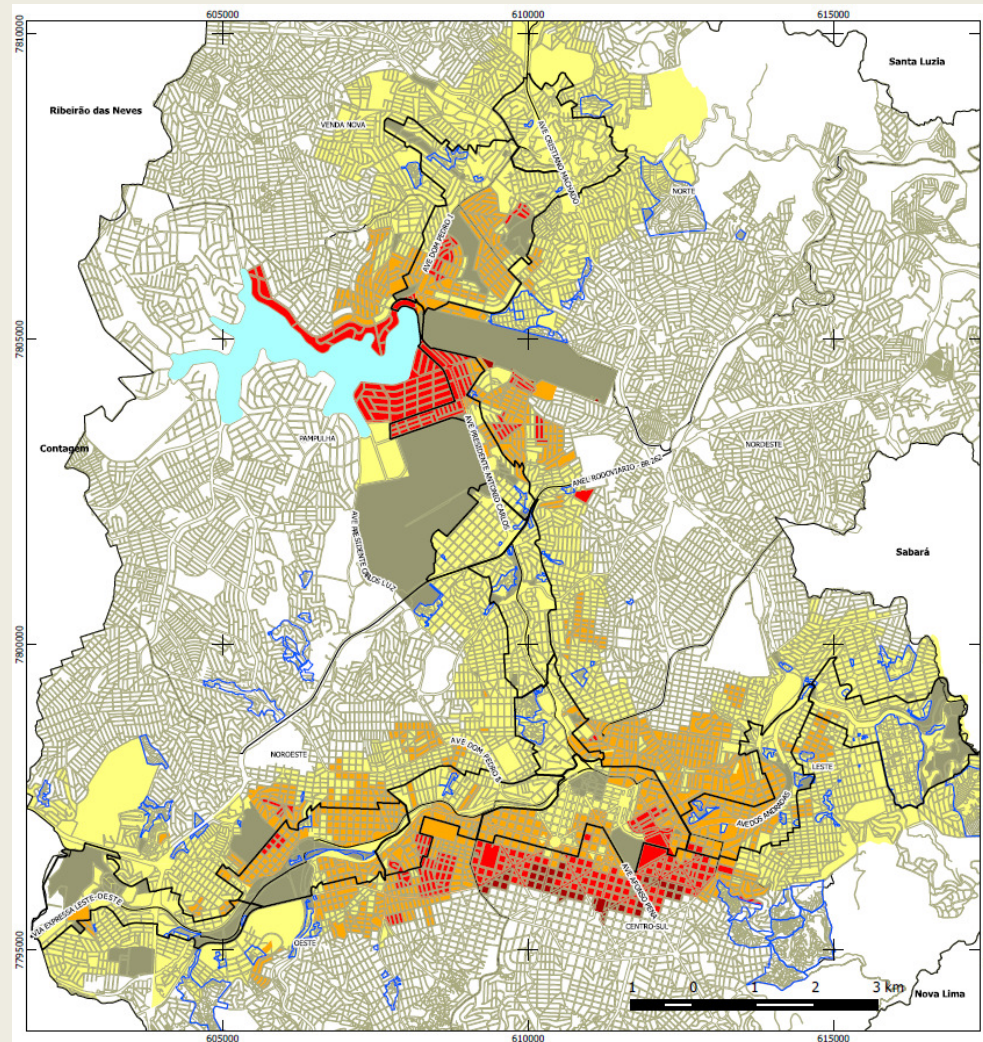
(Percentual dos responsáveis com renda superior a 10 SM.)

Legenda

- Limite da Operação Urbana
- Quadras
- Limite das regionais
- Vilas e favelas

Percentual de responsáveis com renda superior a 10 salários mínimos (2010)

- Sem informação
- inferior a 10%
- entre 10% e 25%
- entre 25% e 50%
- superior a 50%




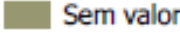
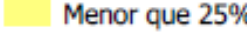
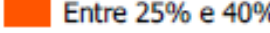
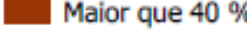


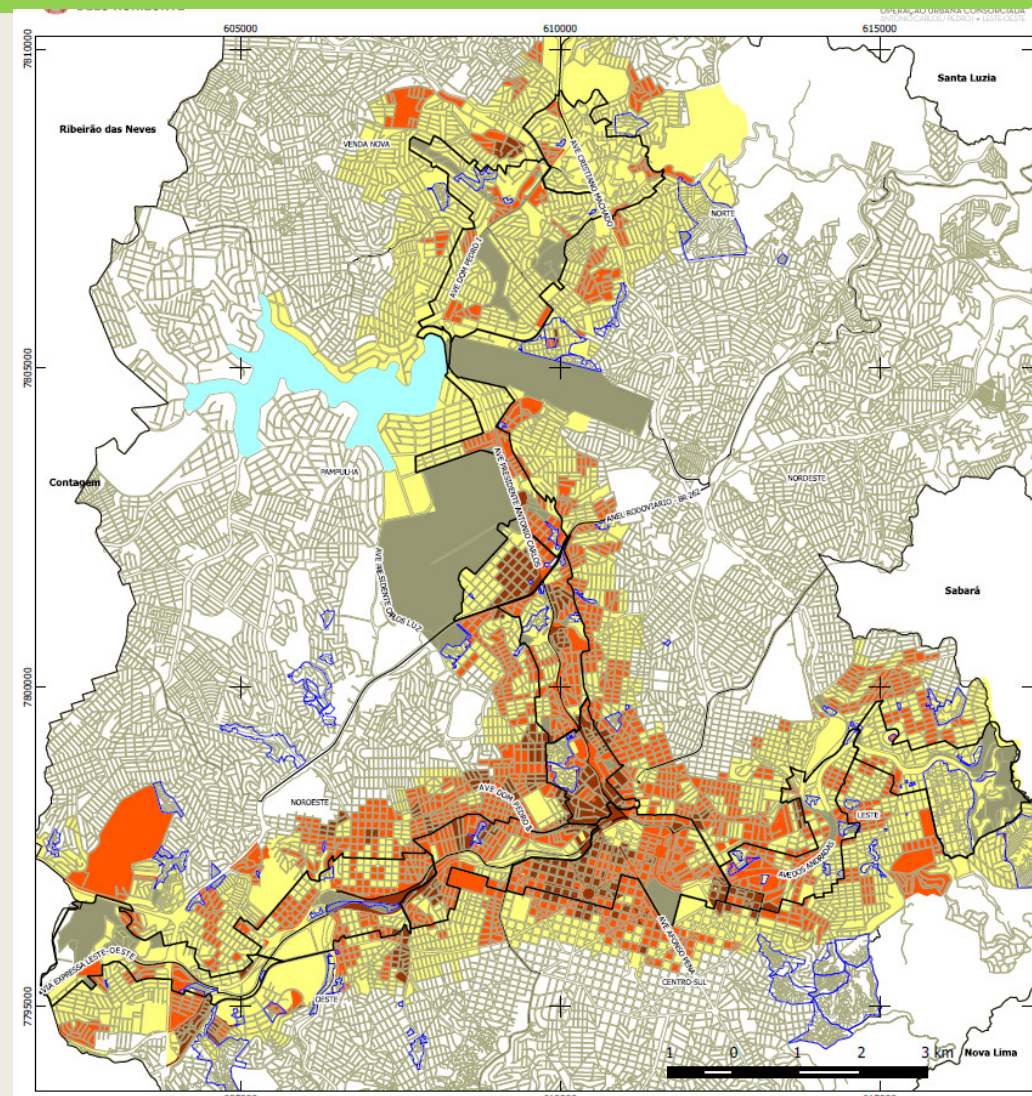
OUC ACLO

Perfil da população residente

Domicílios Alugados
(Percentual de domicílios alugados.)

Legenda

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Limite da Operação Urbana | Percentual de domicílios alugados |
|  Quadras | |
|  Limite das regionais | |
|  Sem valor | |
| |  Menor que 25% |
| |  Entre 25% e 40% |
| |  Maior que 40 % |



OUC ACLO

Perfil população residente

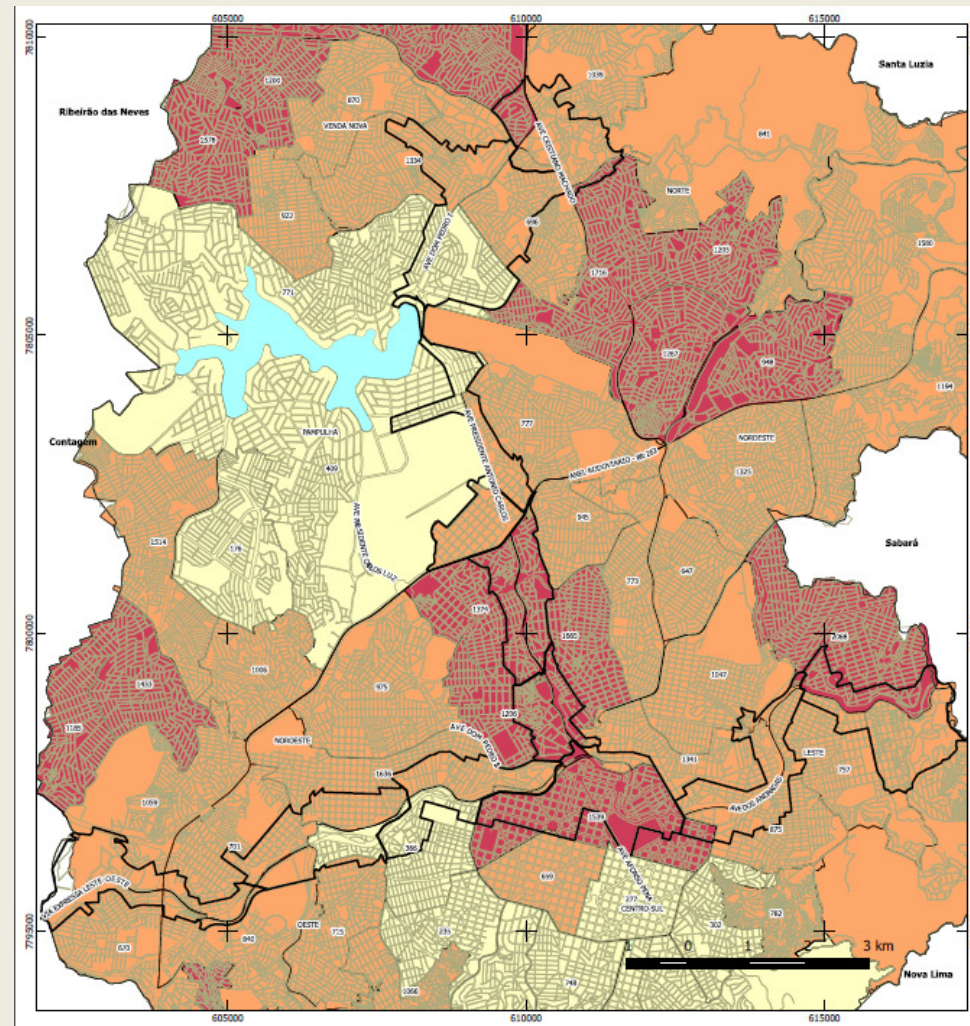
Domicílios Alugados por famílias de 0 a 3 SM

Legenda

- Limite da Operação Urbana
- Quadras
- Limite das regionais
- Limite de bairro

Percentual de famílias com renda entre 0 - 3 salários mínimos que moram de aluguel

- 0 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15



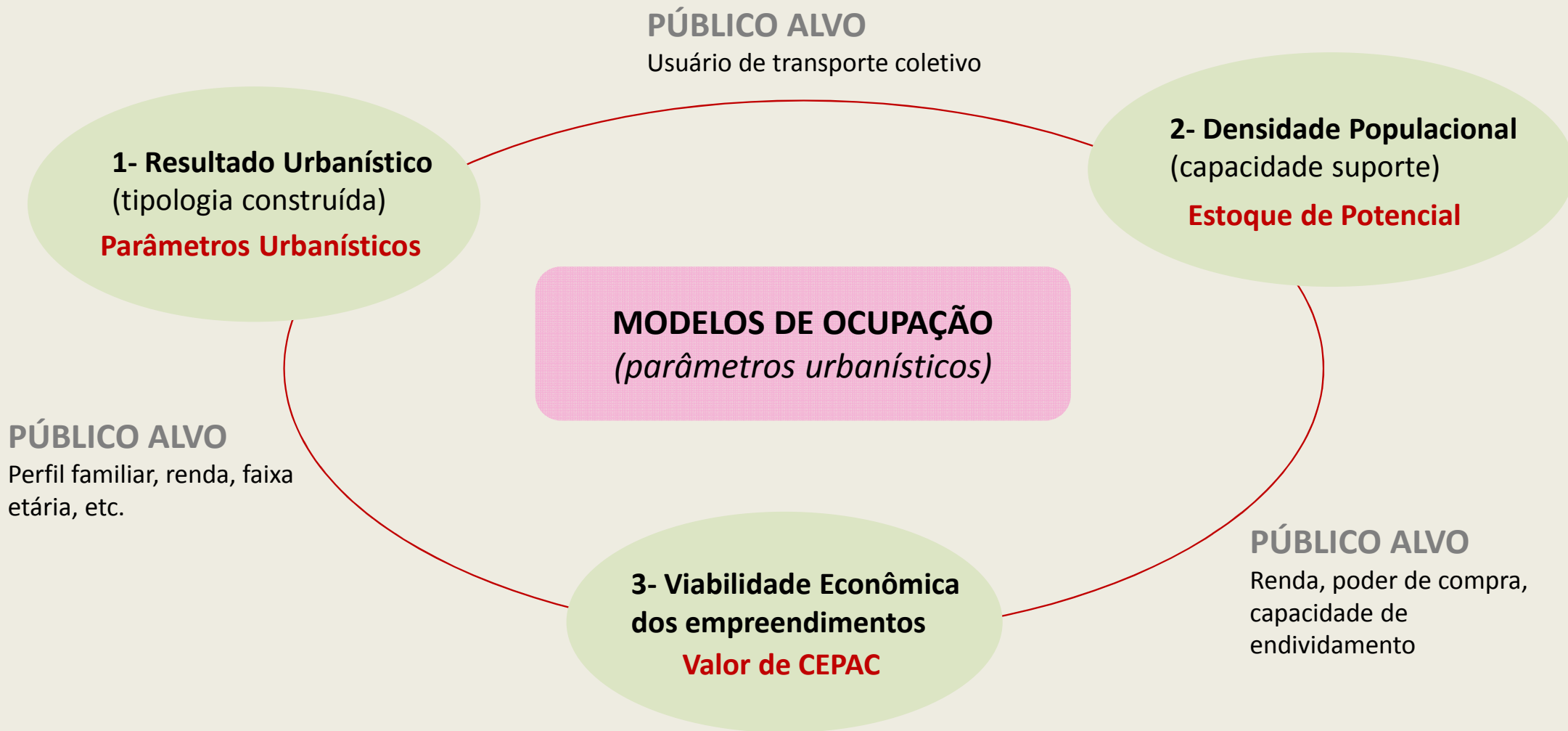
MODELOS DE OCUPAÇÃO

+

INFRA ESTRUTURA INSTALADA

=

ESTRUTURA URBANA



Mais gente morando e trabalhando próximo aos corredores de ônibus e à linha de metrô.

VOCAÇÃO DA ÁREA

Usuário de transporte coletivo

Utiliza carro final de semana ou eventualidade

Demanda por acesso a serviços e transportes

PÚBLICO ALVO PRINCIPAL

- Usuários em situação temporária: Idoso, estudante maior de idade, jovens solteiros, casal sem filhos ou com um filho, executivos
- População de média e baixa renda
- (População de baixa renda incentivos ao mercado + produção pública para aluguel social)

TIPOLOGIA INCENTIVADA

- Imóveis compactos: até 60m² com um banheiro
- Máximo 1 vaga por unidade
- Uso Misto
- Comércio no térreo (fachada ativa)
- Custo baixo de condomínio (redução de áreas de uso comum do condomínio)
- Liberação de áreas de convívio público
- Diversidade / flexibilidade de unidades (residencial e não residencial)
- Práticas de Sustentabilidade

TIPOLOGIA INCENTIVADA

- Imóveis compactos: até 60m² com um banheiro
- Máximo 1 vaga por unidade
- Uso Misto
- Comércio no térreo (fachada ativa)
- Custo baixo de condomínio
Liberação de áreas de convívio público
- Diversidade / flexibilidade de unidades
- Práticas de Sustentabilidade

ESTRATÉGIAS POSSÍVEIS PARA VIABILIZAR A TIPOLOGIA INCENTIVADA

- % de estoque liberado apenas para a tipologia incentivada de forma concomitante à “Tipologia livre” (A cada 1m² de “Tipologia Incentivada” implantada libera-se 3m² de Tipologia Livre, sendo 50% do estoque exclusivo para “Tipologia Incentivada”).
- Número mínimo de unidades: área líquida residencial/100m² (em cada empreendimento a área média dos apartamentos teria que ter 100m²)
- Vagas de estacionamento mínimo exigido: 25m² a cada 3 unidades habitacionais
- Vagas de estacionamento máximo descontado: 25m² por unidade habitacional (limitado a área líquida /2)
- Possibilidade que a área descontável para vaga de garagem (25m² / unidade habitacional) seja revertida em área não computada de apartamento ou não residencial (quando no térreo), atendida a tipologia incentivada.

OUC ACLO

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

O que queremos com esta Operação Urbana?

ESTRATÉGIAS POSSÍVEIS

- 50% da área líquida total de empreendimento que atenda as premissas: 5% de área líquida não residencial e no mínimo 70% da área residencial voltada para famílias de 0 a 3 SM, poderá ser convertido em potencial construtivo não oneroso para qualquer área da OUC.
- Produção de HIS voltada para 0 a 6 salários mínimos não paga outorga, não consome estoque, atende aos parâmetros do modelo de ocupação proposto para a quadra onde estiver localizado.
- Produção Pública de Habitação de Interesse Social com recurso da Operação Urbana destinado ao aluguel social para famílias até 10 salários mínimos, com ênfase em famílias de até 3 salários mínimos e com prioridade para idosos, estudantes e portadores de necessidades especiais e para famílias residentes de aluguel na área da Operação.
- Prever recurso para comprar, antes do processo de valorização, terrenos para equipamentos e para HIS, priorizando famílias de até 3 salários mínimos.
- Reassentar na própria área famílias removidas para as obras;
- Prever recurso para regularização de loteamentos irregulares de baixa renda e Vilas e Favelas (Planejamento, obras e regularização fundiária) na área.
- Prever aluguel social para comércio de pequeno porte para empreendedores de baixa renda.

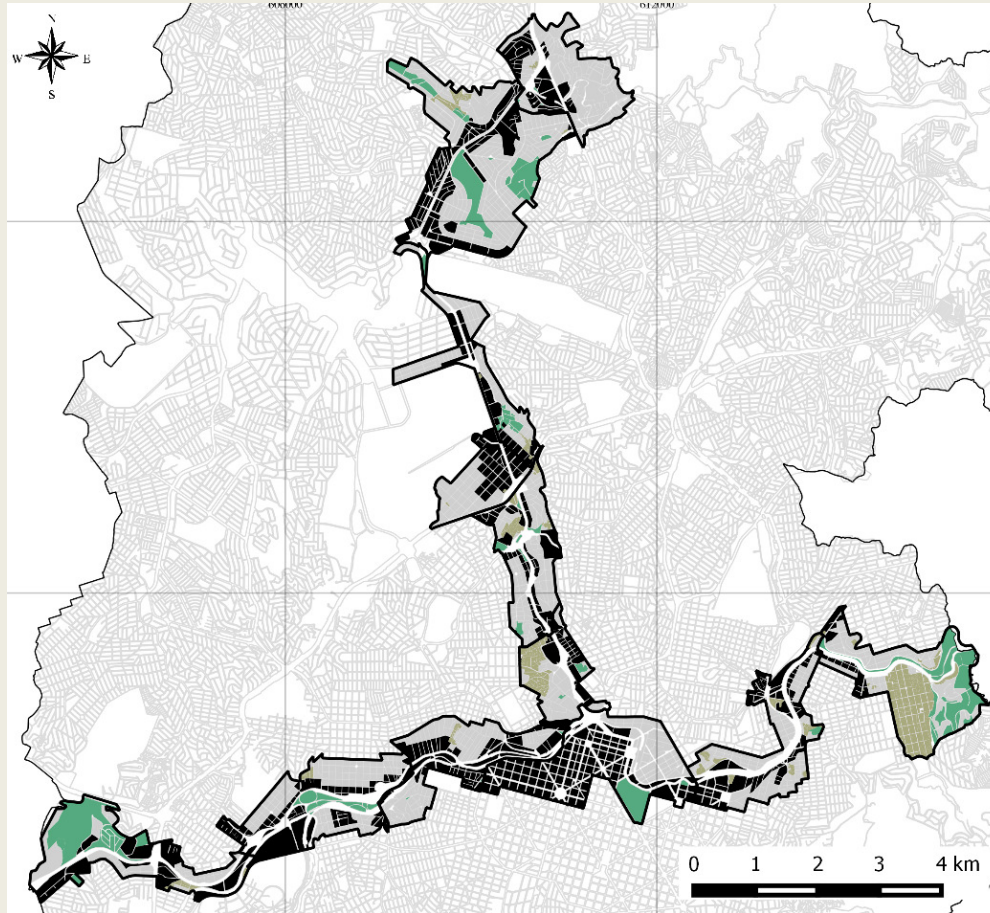
ÁREA DE ADENSAMENTO

**Proximidade aos corredores e
Área Central**

**Reestruturação ancorada na
mudança do modelo de ocupação.**

Elevado grau de concentração de
pessoas e alta densidade
econômica.

- Empreendimentos de maior porte
- Maior adensamento populacional e construtivo
- Incentivo Misto
- Liberação de áreas de convívio coletivo + comércio no térreo (fachada ativa)



ÁREA DE AMORTECIMENTO

Ambiência dos bairros

**Melhorias pautadas por obras de
pequeno e médio porte, para
melhor articulação com o corredor.**

Concentração de pessoas e baixa
densidade econômica (atividades de
demanda cotidiana ou esporádica
integrado ao uso residencial)

- Empreendimentos de médio porte
- Adensamento Populacional

ÁREA DE ADENSAMENTO

- Empreendimentos de maior porte
- Maior adensamento populacional e construtivo
- Incentivo Misto
- Liberação de áreas de convívio coletivo + comércio no térreo (fachada ativa)

Direcionamento do Adensamento:

- Melhor conversão de CEPAC (“desconto de outorga”) para projetos na Área de Adensamento;
- Porcentagem do estoque de potencial adicional de construção exclusivo para a Área de Adensamento e restante livre.

Parâmetros Especiais:

- Coeficiente de Aproveitamento máximo maior que o previsto na regra geral da LPOUS (até 5,0), com regras especiais e controle de estoque de potencial construtivo disponível considerando os investimentos da OUC e a capacidade suporte de cada área (Estudo de Estoque);
- Uso misto e fachada ativa: exigência de uso não residencial em no mínimo 50% da extensão de fachadas voltadas para rua ou para área de uso público no térreo
- Afastamento lateral e de fundos: LPOUS, com $b=4$, limitado ao máximo exigido de 8m

PREVALECEM OS PARÂMETROS DEFINIDOS NAS ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS – ADE

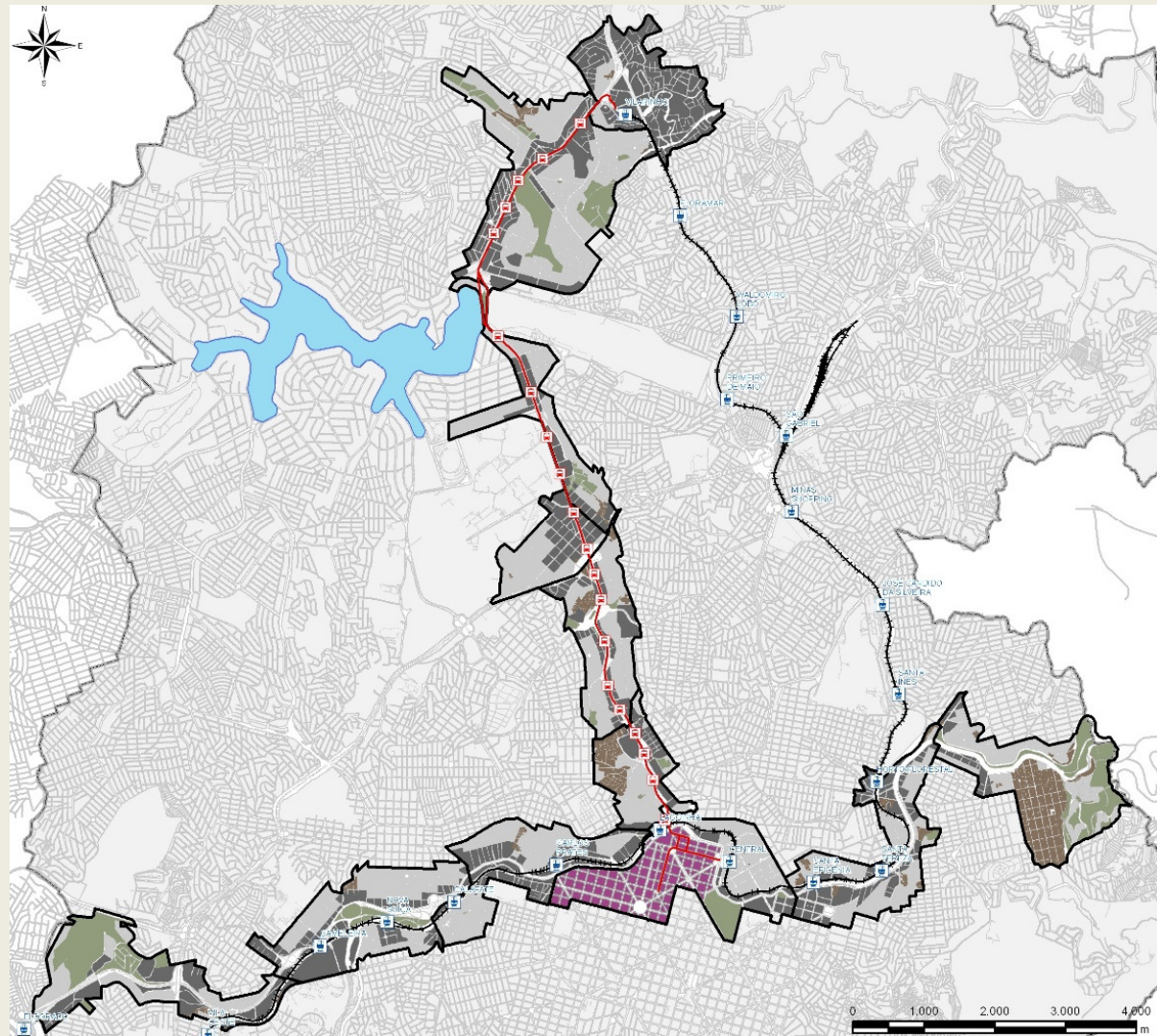
OUC ACLO

QUADRA CENTRAL:

(Barro Preto e o Hipercentro)

Incentivo ao uso residencial /adensamento populacional, complementar ao comercial e de serviços existentes.

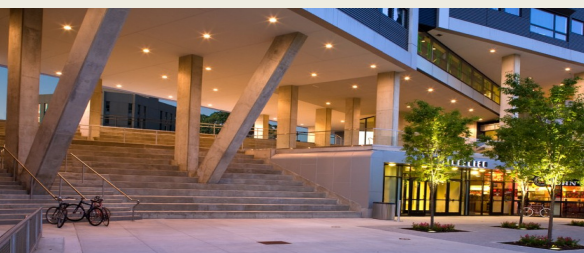
Parâmetros Urbanísticos



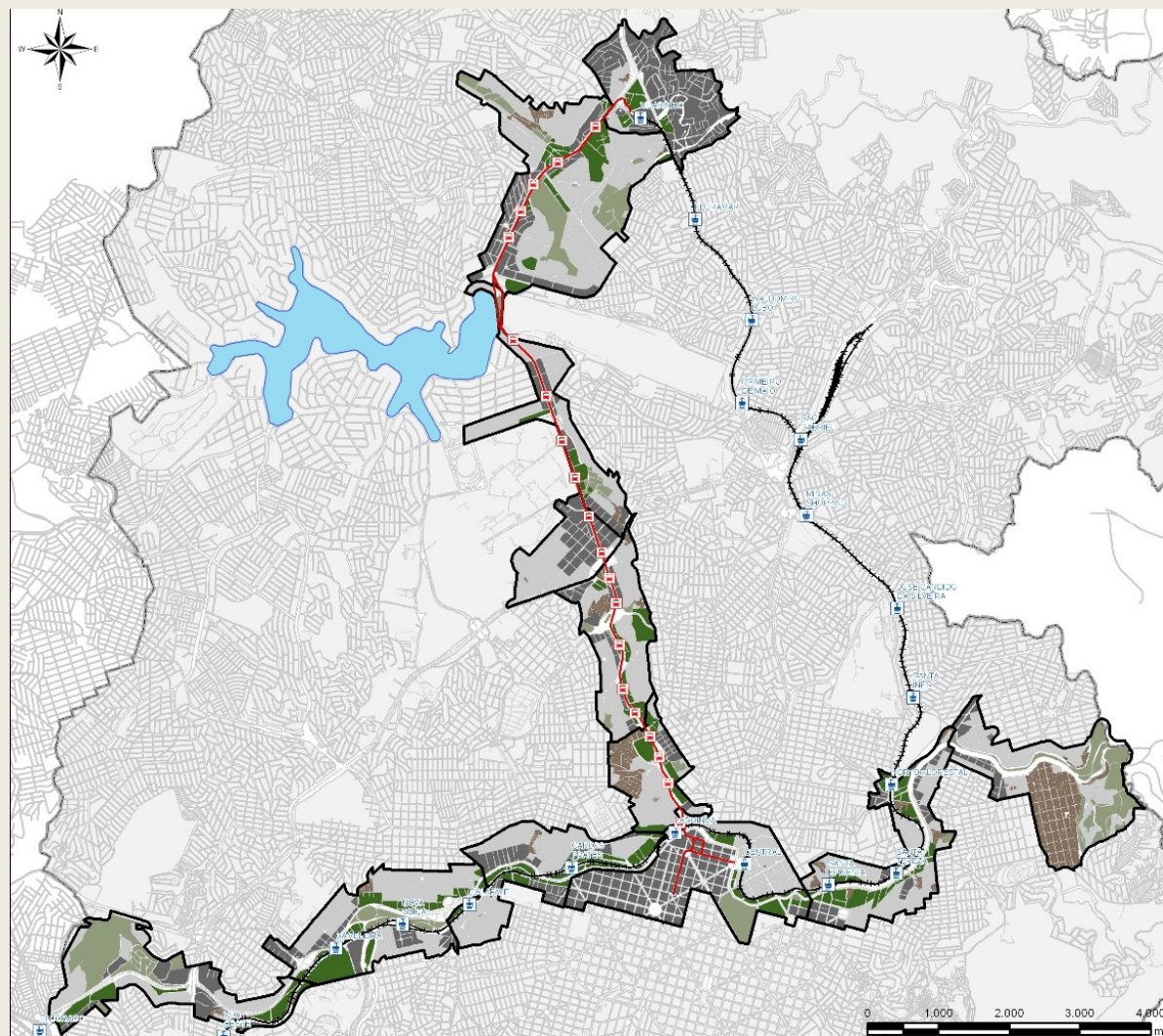
OUC ACLO

QUADRA PRAÇA:

Configurar grandes áreas de uso público associadas ao uso não residencial no térreo.



Parâmetros Urbanísticos

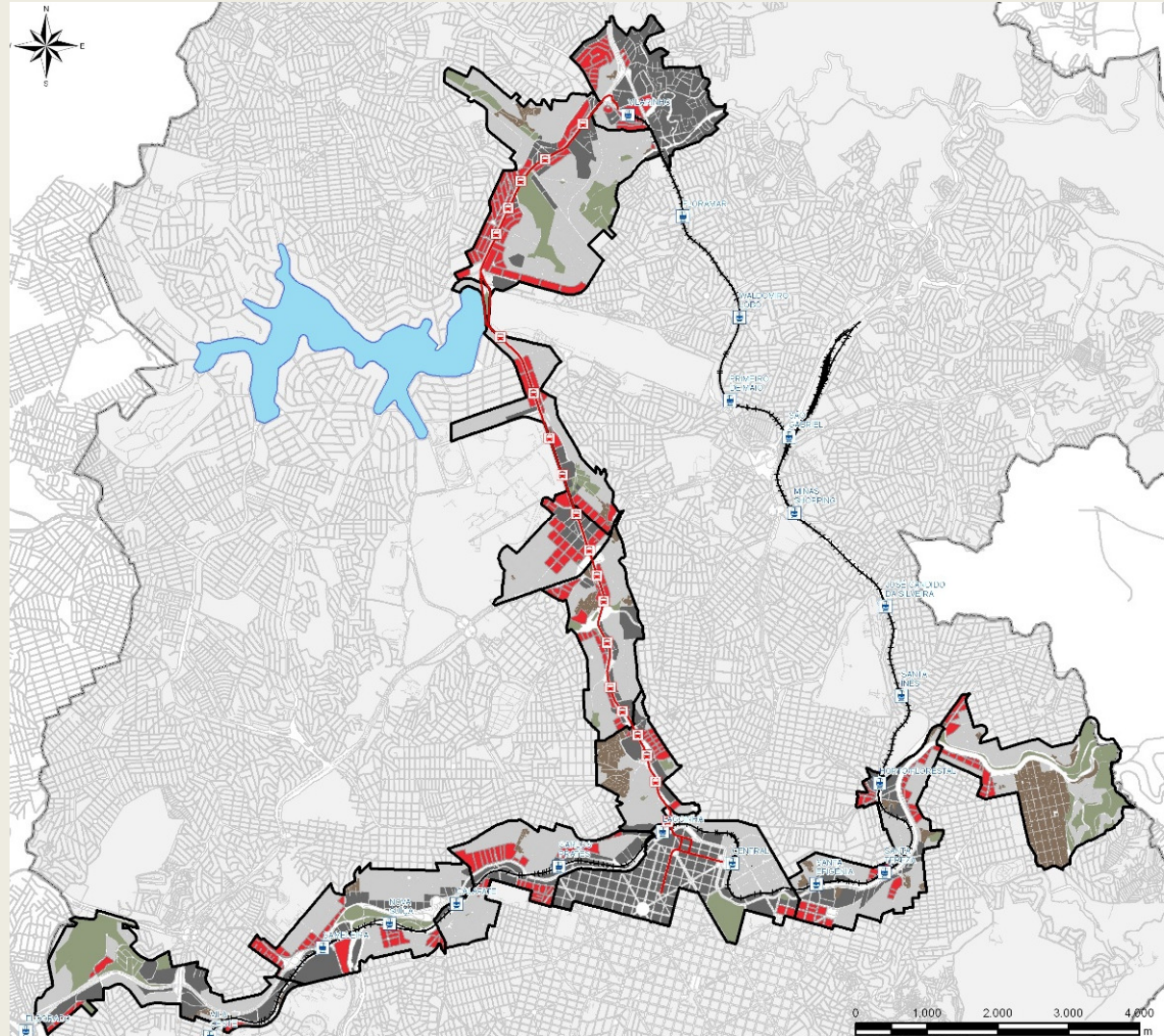


OUC ACLO

Parâmetros Urbanísticos

QUADRA GALERIA:

Formação de redes de atendimento de comércio e serviços à população local e criação de novos caminhos para os pedestres.



OUC ACLO

Parâmetros Urbanísticos

QUADRA CENTRAL:

Maior adensamento construtivo e populacional

Via de pedestre para atravessamento de quadra, quando necessário, ou mini parques urbanos nos empreendimentos (Área de Fruição Pública)

QUADRA PRAÇA:

Maior adensamento construtivo e populacional

Pequenos parques urbanos nos empreendimentos (Áreas de Fruição Pública)

Afastamento frontal generoso

QUADRA GALERIA:

Maior adensamento construtivo e populacional

Exigência de via de pedestre nos empreendimentos para atravessamento de quadra



QUADRA CENTRAL:

CA máx: 5,0

Taxa de Ocupação: ---

Área Livre de Uso Público:

atravessamento de quadra por via livre de uso público nas quadras demarcadas; liberação de 0,3 de área livre de uso público nas demais quadras + recuo de alinhamento nas vias demarcadas

Diretrizes Especiais: Projeto

QUADRA PRAÇA:

CA máx: 5,0 maior que ou igual a 1440 m²

Taxa de Ocupação: 0,3 (exceto para subsolo)

Área Livre de Uso Público:

liberação de 0,5 de área livre de uso público + recuo de alinhamento nas vias demarcadas

Diretrizes Especiais: Projeto

QUADRA GALERIA:

CA máx: 4,0 maior que ou igual a 1440 m²

Taxa de Ocupação: 0,5 (exceto para subsolo)

Área Livre de Uso Público:

atravessamento de quadra por via livre de uso público nas quadras demarcadas; liberação de 0,3 de área livre de uso público nas demais quadras + recuo de alinhamento nas vias demarcadas

Diretrizes Especiais: Implantação

QUADRA CENTRAL:

Afastamento frontal: 4 m para pavimentos em nível inferior a 3,5 m. Dispensado nos demais pavimentos.

Afastamento lateral e de fundos: possibilidade de flexibilização no caso de novas construções adjacentes a edifícios construídos sobre as divisas.

Utilização Compulsória

Incentivos ao Retrofit (Lei do Hipercento)

QUADRA PRAÇA:

Afastamento frontal: 6 m (não se aplica onde houver exigência de recuo de alinhamento de 10 ou 6m)

Edificação Compulsória (em áreas estratégicas)

QUADRA GALERIA:

Afastamento frontal: 4 m (não se aplica onde houver exigência de recuo de alinhamento)

ÁREA DE AMORTECIMENTO

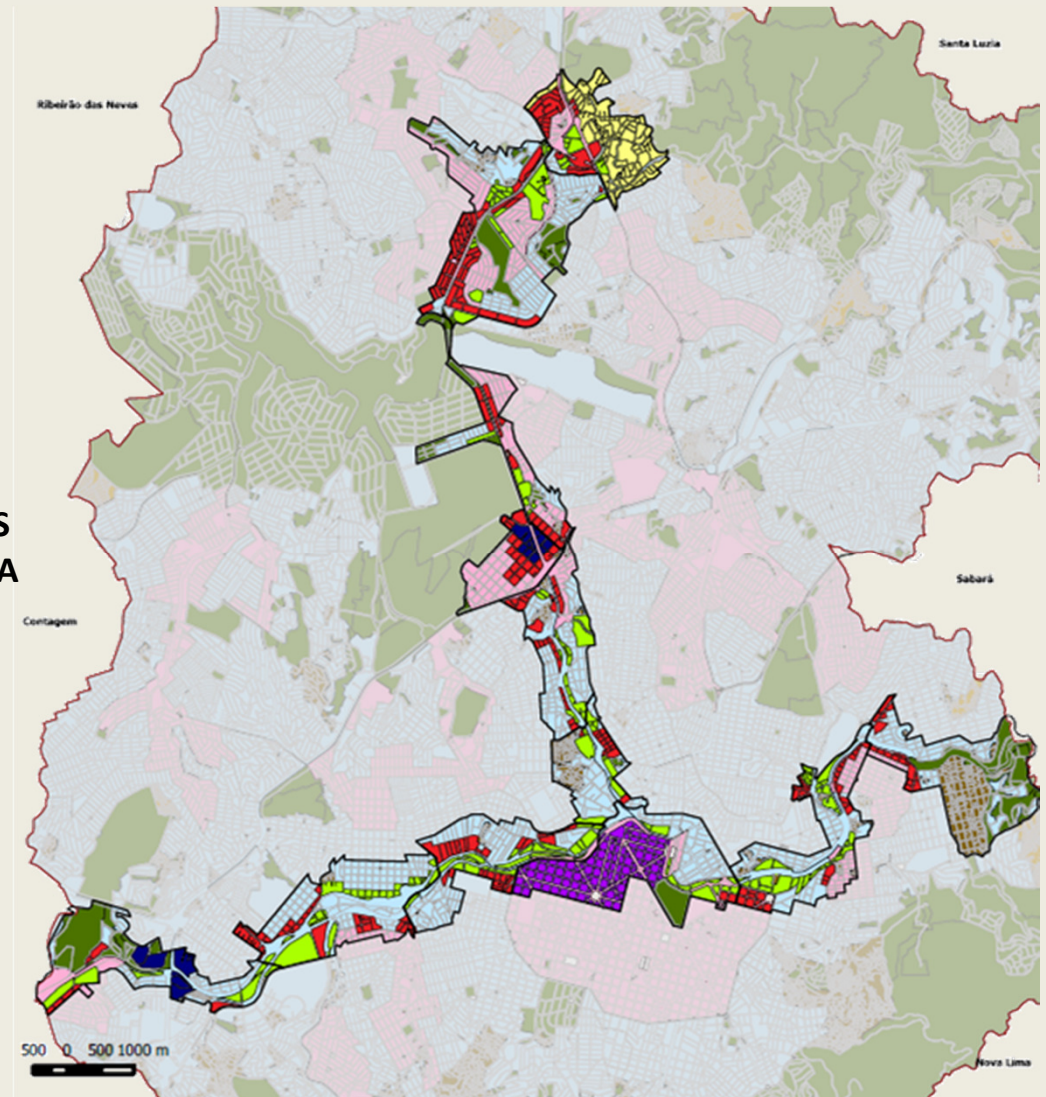
Concentração de pessoas e baixa densidade econômica (atividades de demanda cotidiana ou esporádica integrado ao uso residencial)

- Empreendimentos de médio porte
- Adensamento Populacional

PARÂMETROS DAS CATEGORIAS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA DA IV CONFERÊNCIA:

Legenda

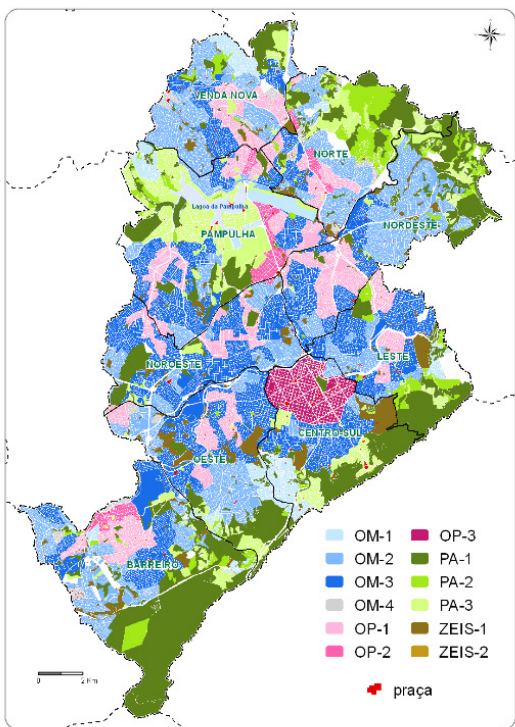
	Categorias de Estruturação Urbana (IV C MPU)
OM	OM
OP	OP
PA	PA
ZEIS-1	ZEIS-1
ZEIS-2	ZEIS-2



OUC ACLO

1- Parâmetros Urbanísticos

REGRAS GERAIS IV CONFERÊNCIA



PA1 a PA3:

CA máx: não se aplica a 1,0

Quota: 500 a 2500 m² de terreno por unidade habitacional

TP: 30 a 95%

TO: 0,03 a 0,5

OM2 a OM4:

CA máx: 1,2 a 1,5

Quota: 25 a 50 m² de terreno por unidade habitacional

TP: 10 a 20%

TO: 0,7 a 0,8

OP1 e OP2:

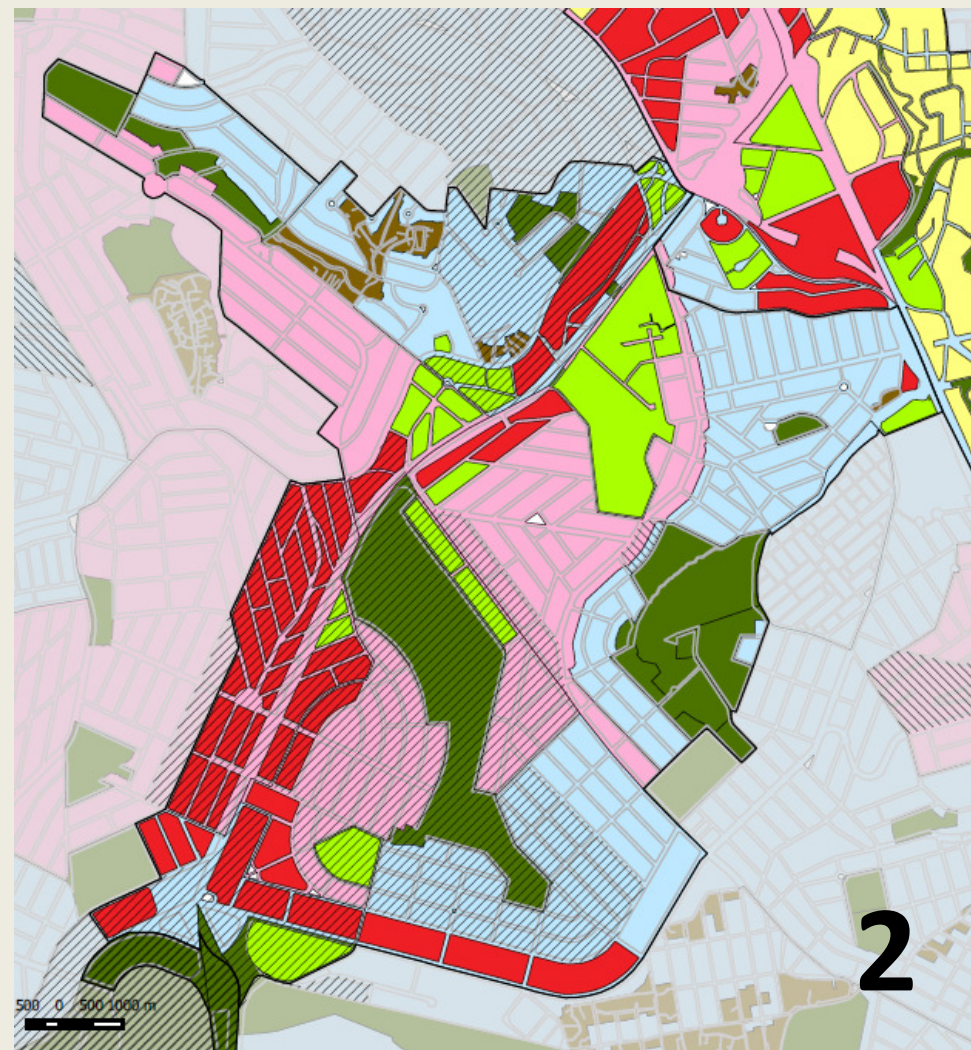
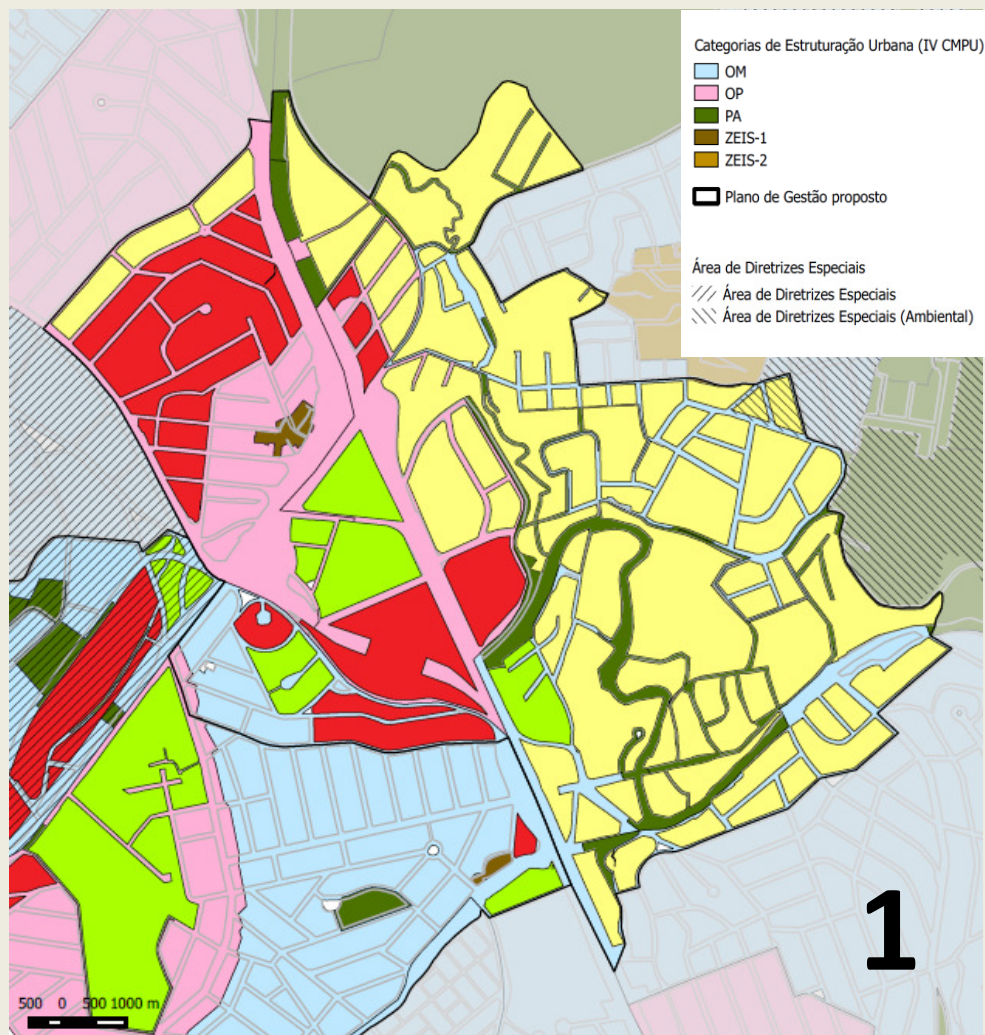
CA máx: 2,0 a 3,0

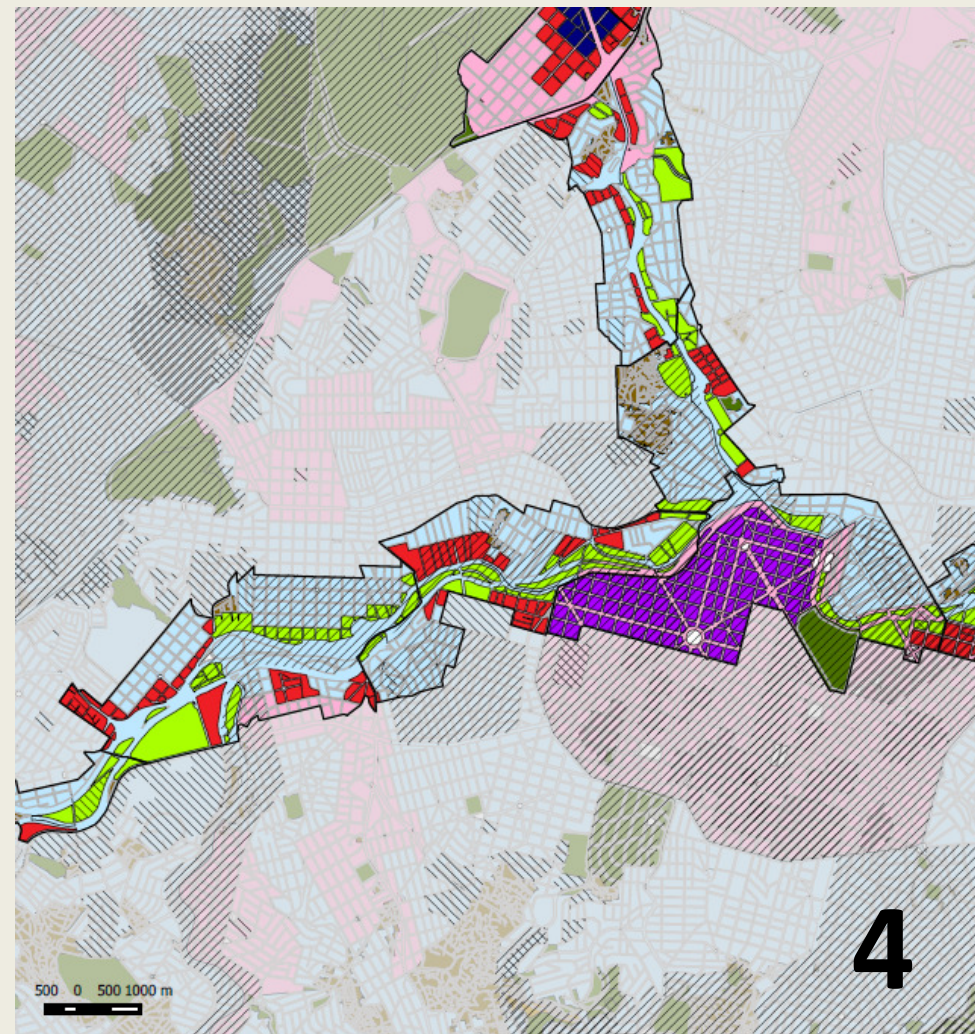
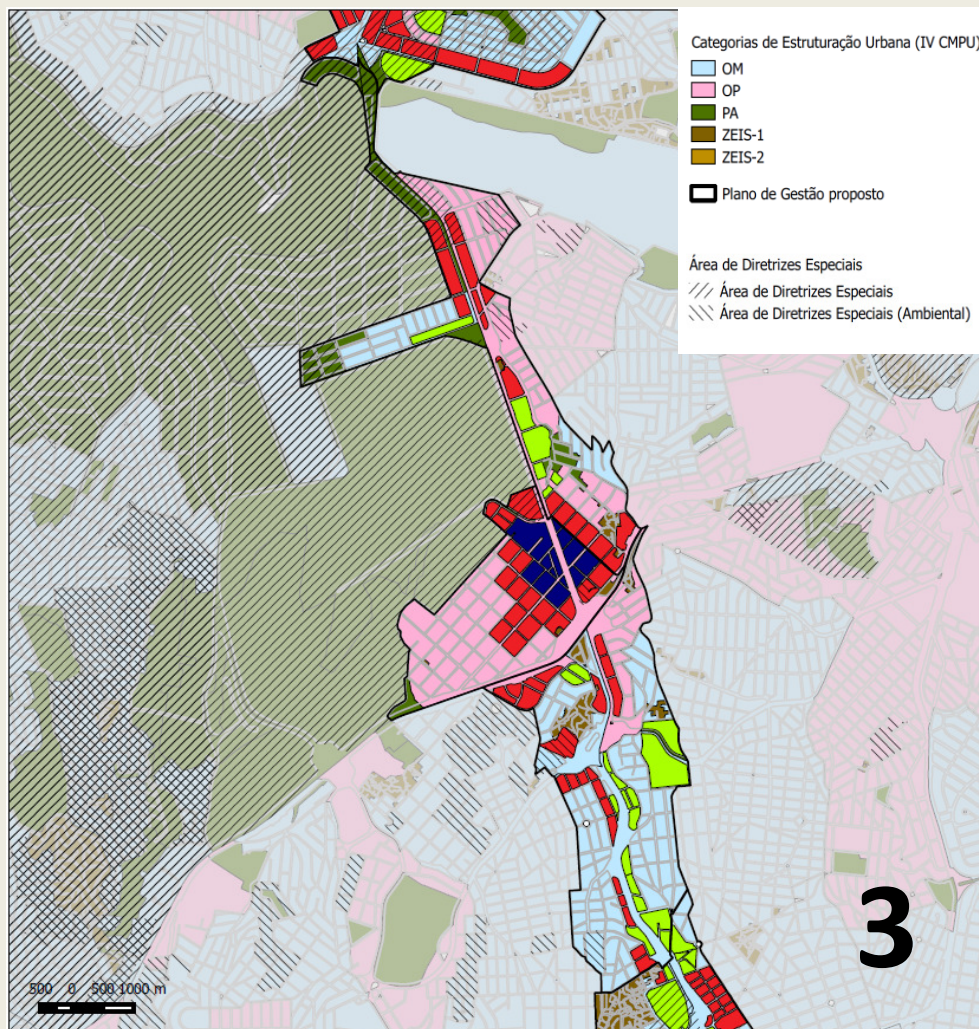
Quota: 20 a 51 m² de terreno por unidade habitacional

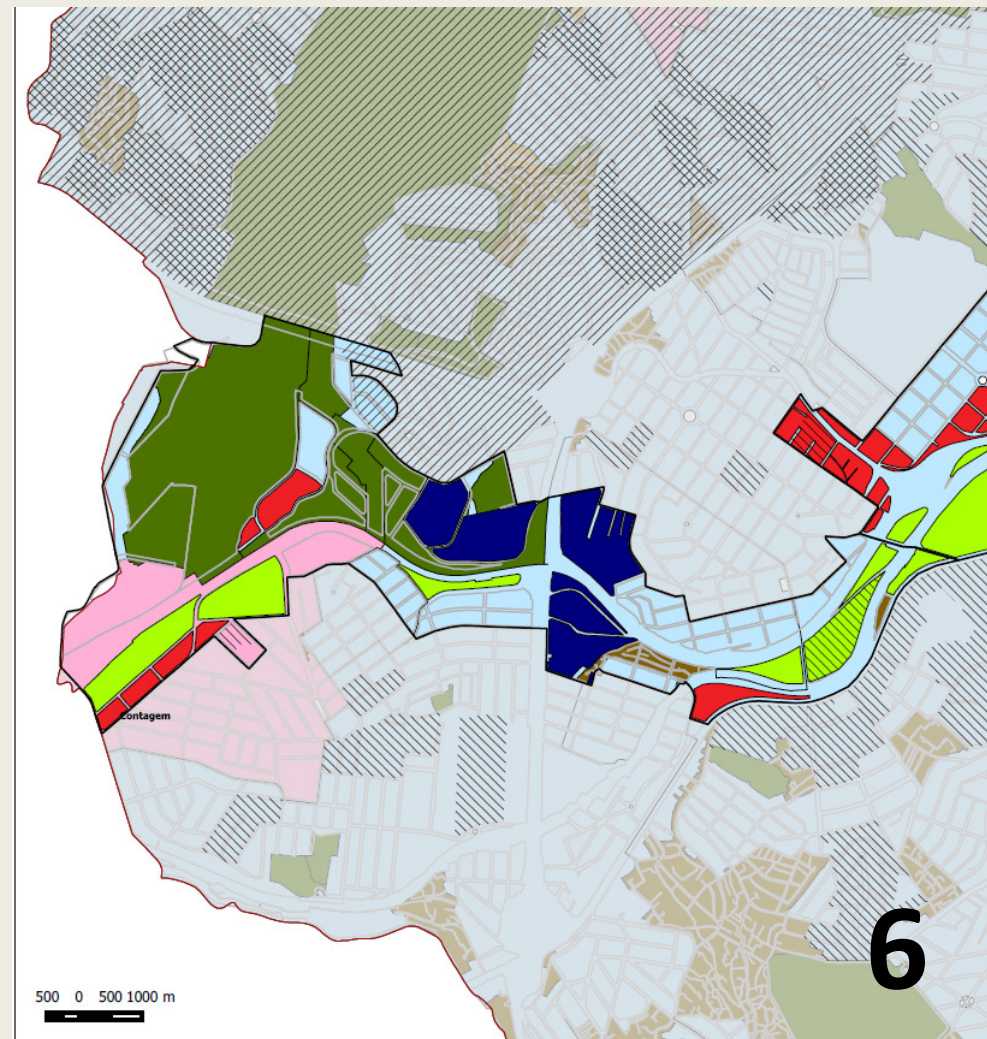
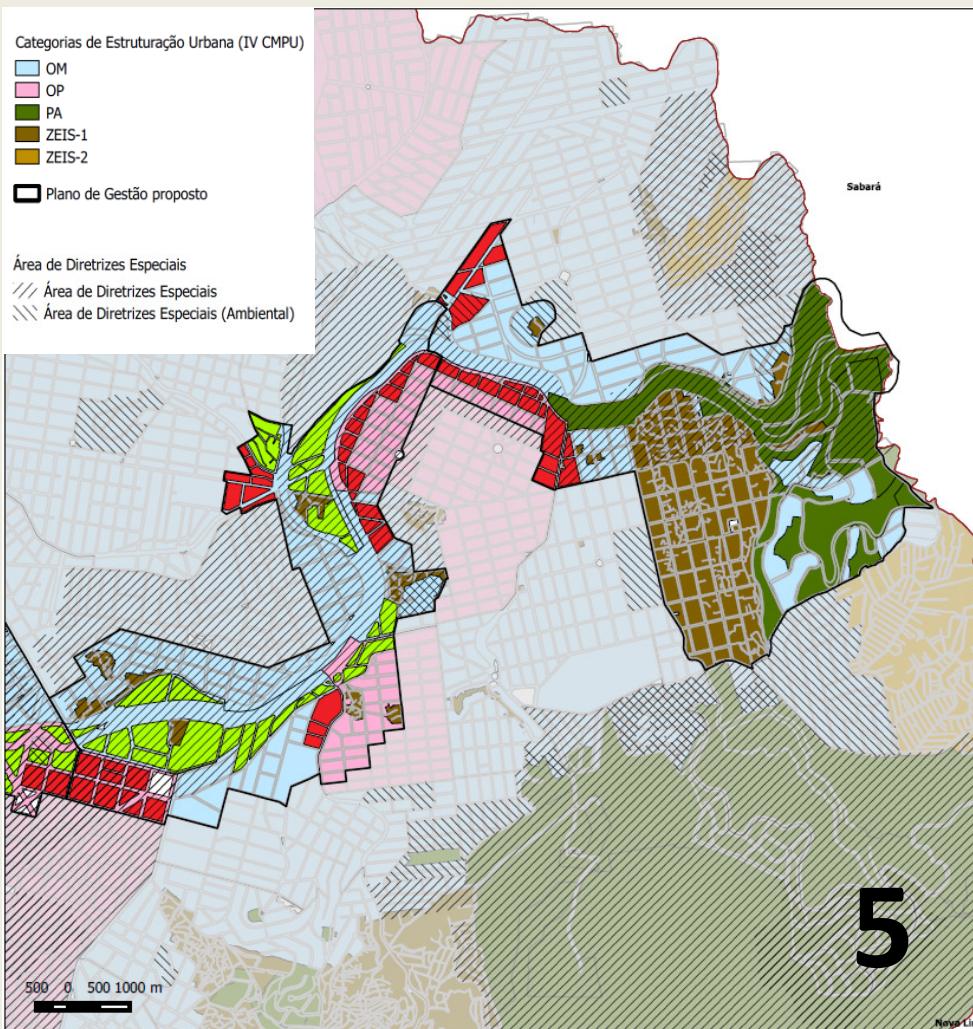
TP: 10 a 20%

TO: 0,7 a 0,8

ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS – ADEs





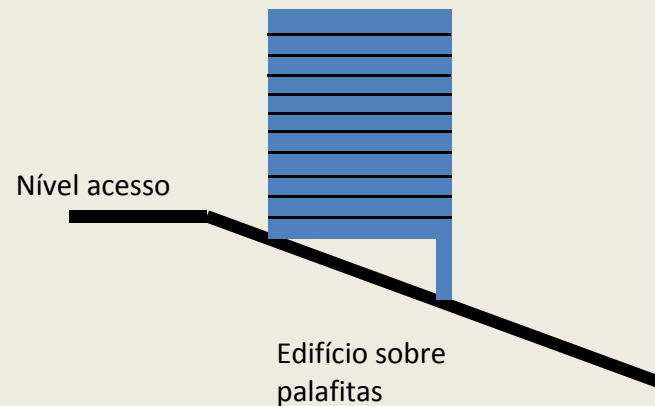
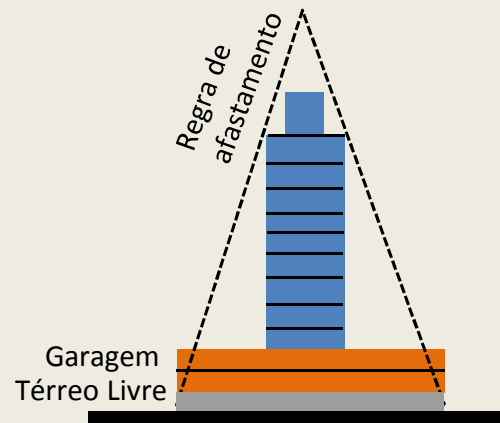


ÁREA DE AMORTECIMENTO

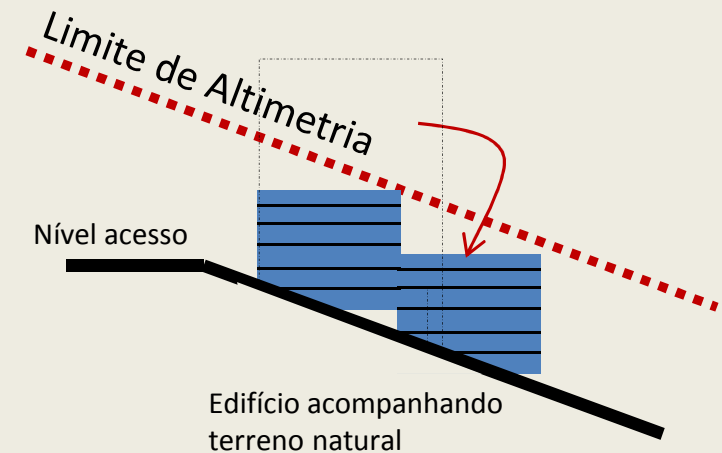
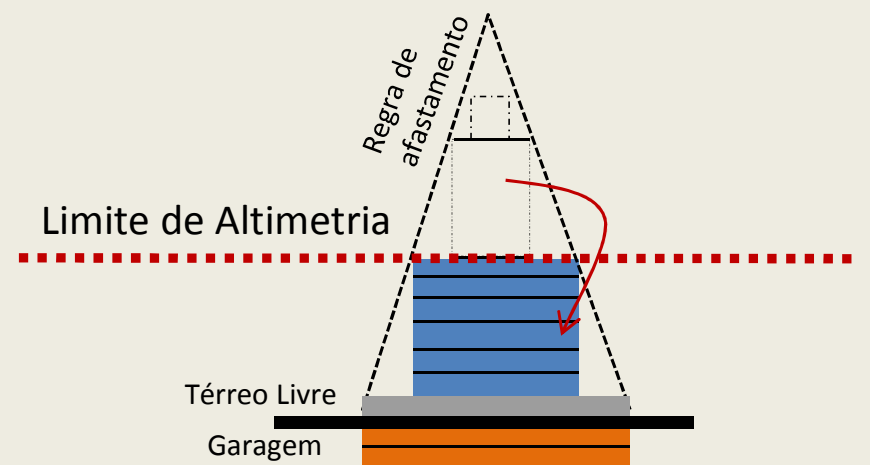
Parâmetros Especiais :

- Limite de Altimetria de 21 metros
- Desconto adicional de circulação horizontal (empreendimentos com 50% de tipologia incentivada)
- Permissão de banheiro com ventilação mecânica

A – REGRA GERAL



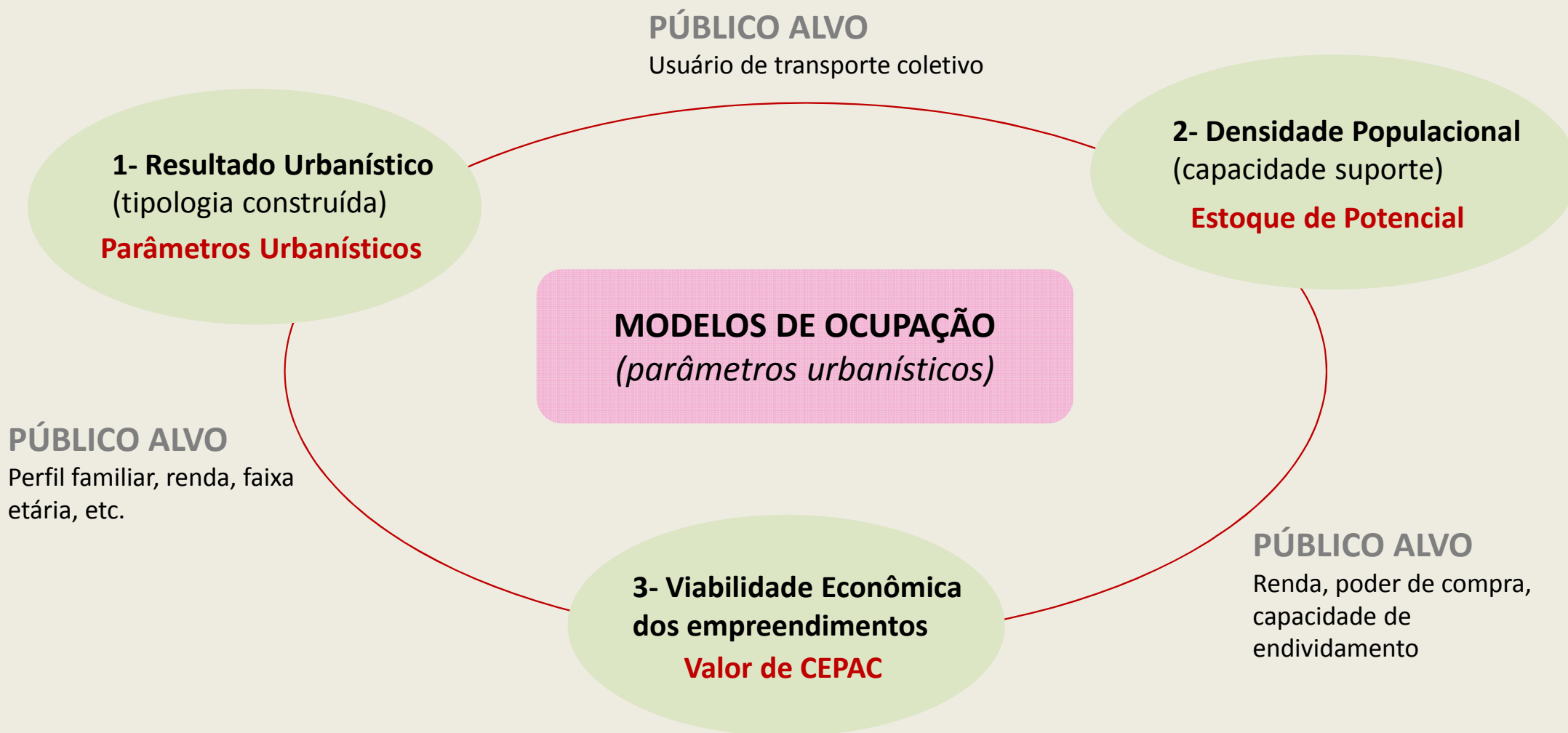
B – PARÂMETRO ESPECIAL





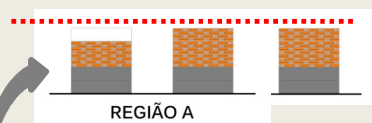
2 Densidade Populacional

Estoque de Potencial



ESTUDO DE ESTOQUE DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO

Limite por lote: **CA_{máx}**



REGIÃO A



ODC
TDC

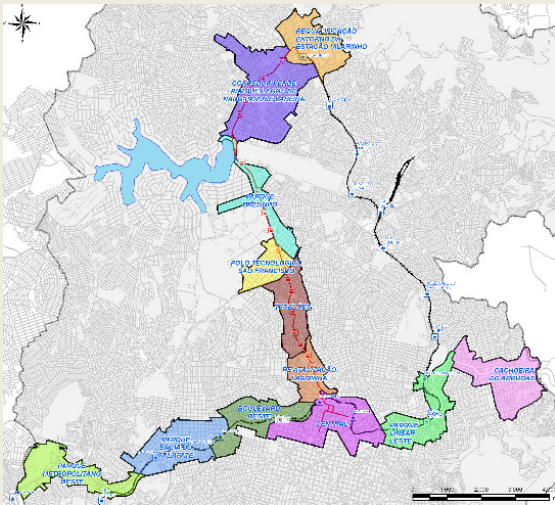


Limite por região: **Estoque**

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO : limita o potencial adicional de construção por **lote**.

ESTOQUE DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL (EPCA) : determina a quantidade máxima de metros quadrados adicionais de construção autorizado para cada Programa / Plano de Gestão.

Sempre que for licenciada uma edificação cuja área de construção ultrapasse o CA básico, até o limite máximo, essa área adicional de construção será descontada do estoque pré-definido para o Plano em questão.



O **Estudo de Estoque de Potencial Construtivo Adicional**, complementarmente aos Modelos de Ocupação, ordena a **Densidade** de acordo com a capacidade de suporte das regiões.

A apropriação do solo urbano possui, portanto, 2 mecanismos de controle:

Mecanismo 1: relativo ao lote - *limitação pelo CA máximo;*

Mecanismo 2: relativo aos Programas / Planos de Gestão- *limitação pelo Estoque de Potencial Construtivo Adicional.*

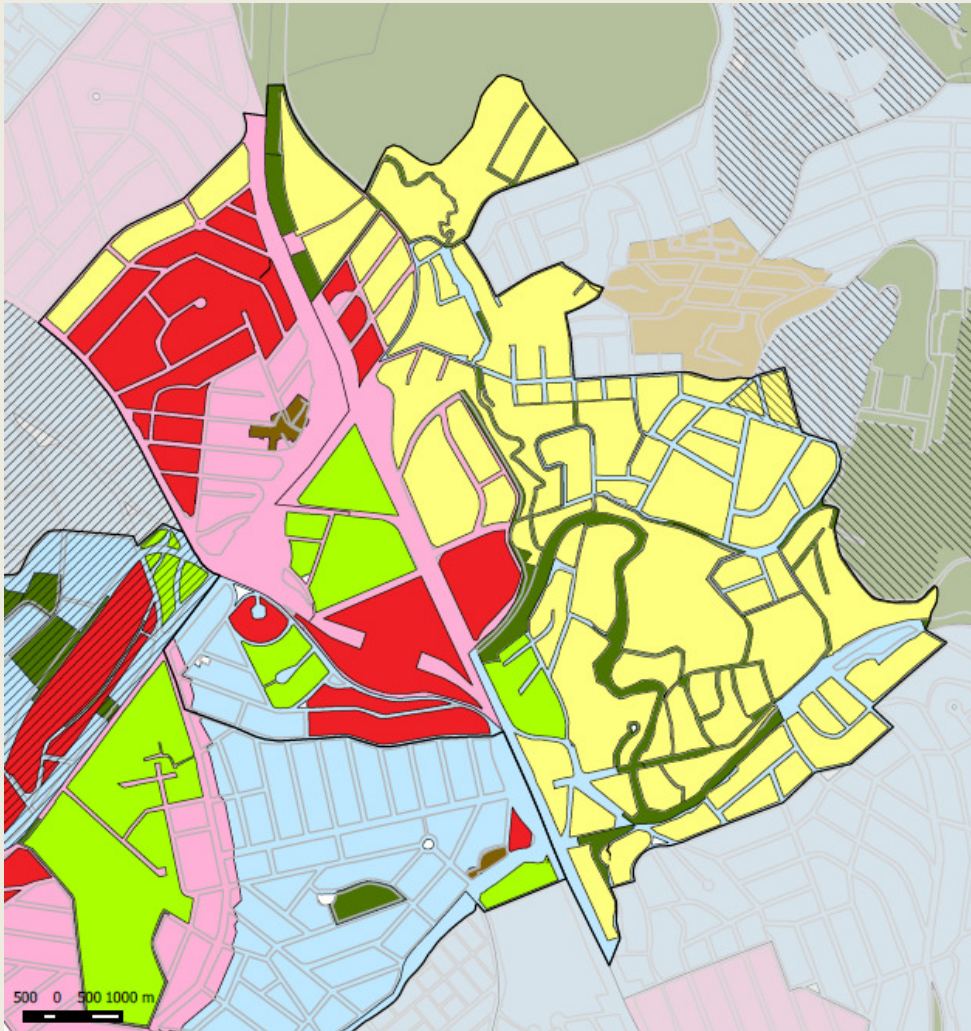
Os critérios para a definição da quantidade de estoque são sempre urbanísticos e devem levar em conta a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

O Estudo de Estoque de Potencial Adicional de Construção foi desenvolvido em 2 fases:

- **Fase 1:** Determinação das áreas renováveis (contabilizadas para o estoque de potencial construtivo adicional;
- **Fase 2:** Aferição, em metros quadrados, do estoque de potencial construtivo adicional por Programa.

Critérios gerais:

- A metodologia trabalha com área líquida do bairro: área do bairro deduzidos o sistema viário, parques e praças;
- Baseia-se na capacidade de suporte ao adensamento, resultante dos Planos Diretores Regionais.



Fase 1: Determinação das **áreas renováveis** (contabilizadas para o estoque de potencial construtivo adicional):

Áreas sem potencial de renovação:

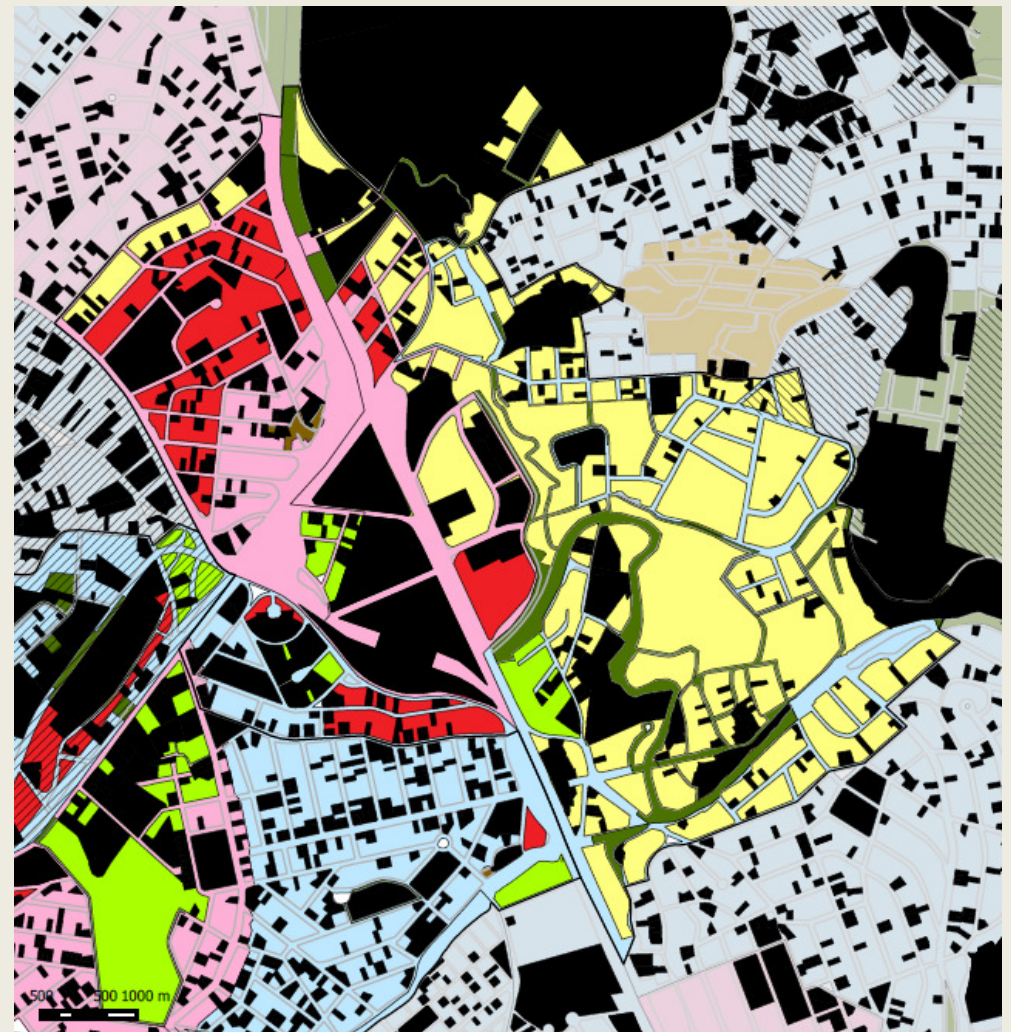
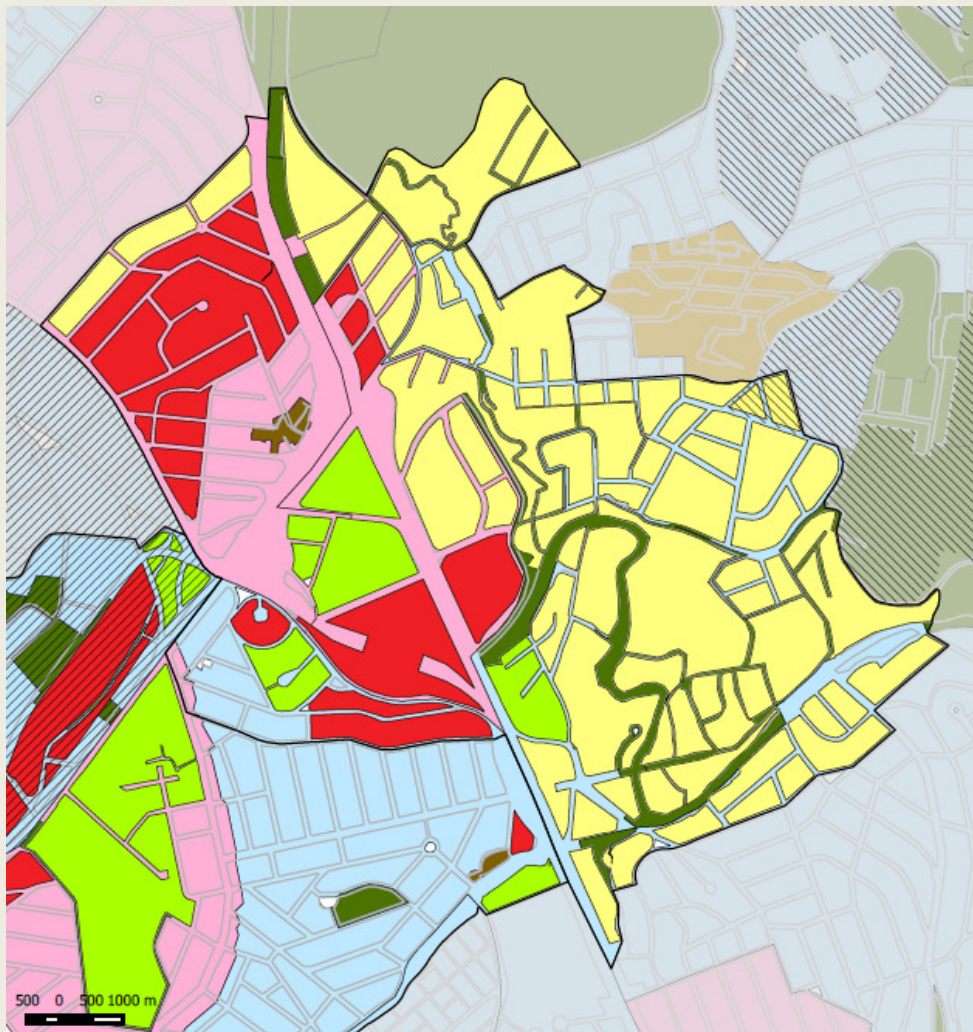
- Imóveis com restrições ambientais (Categorias de Preservação Ambiental - PAs)
- imóveis tombados ou identificados pelo CDPCM como de interesse histórico-cultural;
- edificações com 4 ou mais pavimentos fora da Área Central;
- edificações com 5 ou mais pavimentos dentro da Área Central.

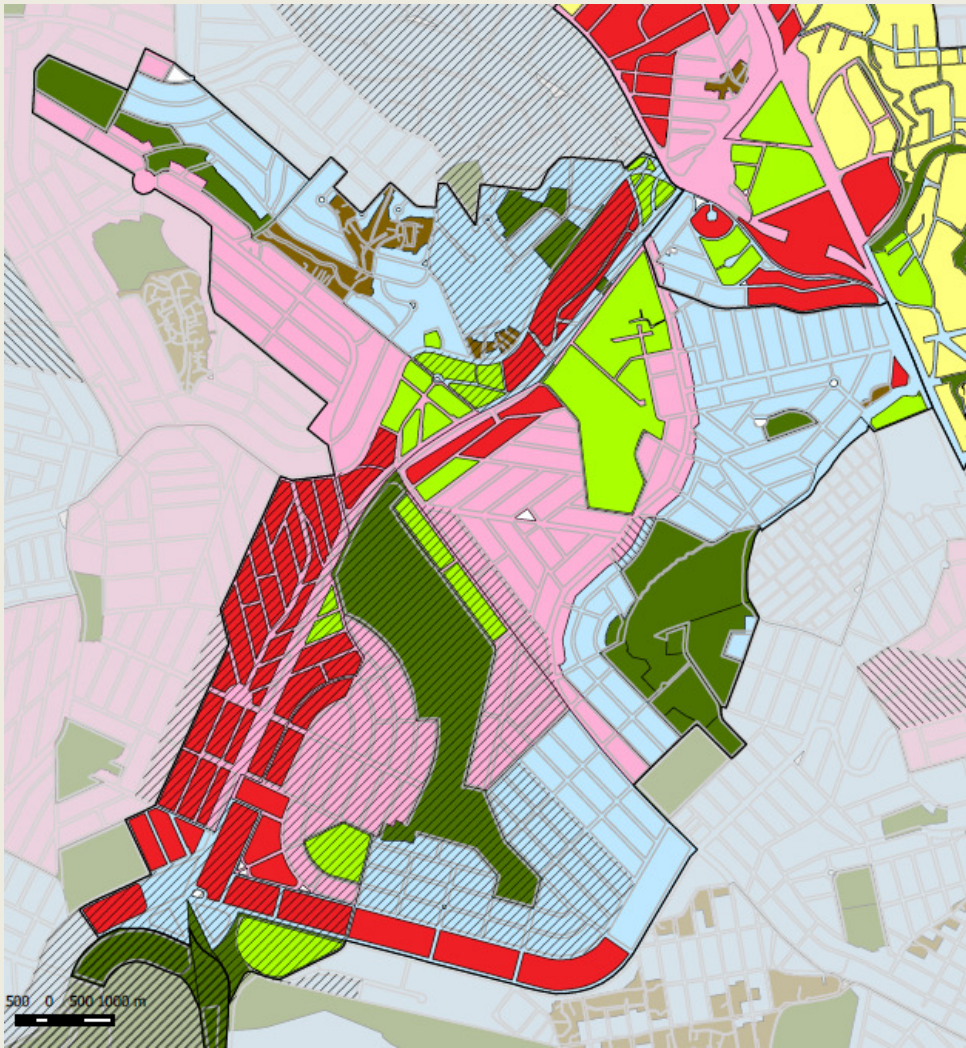


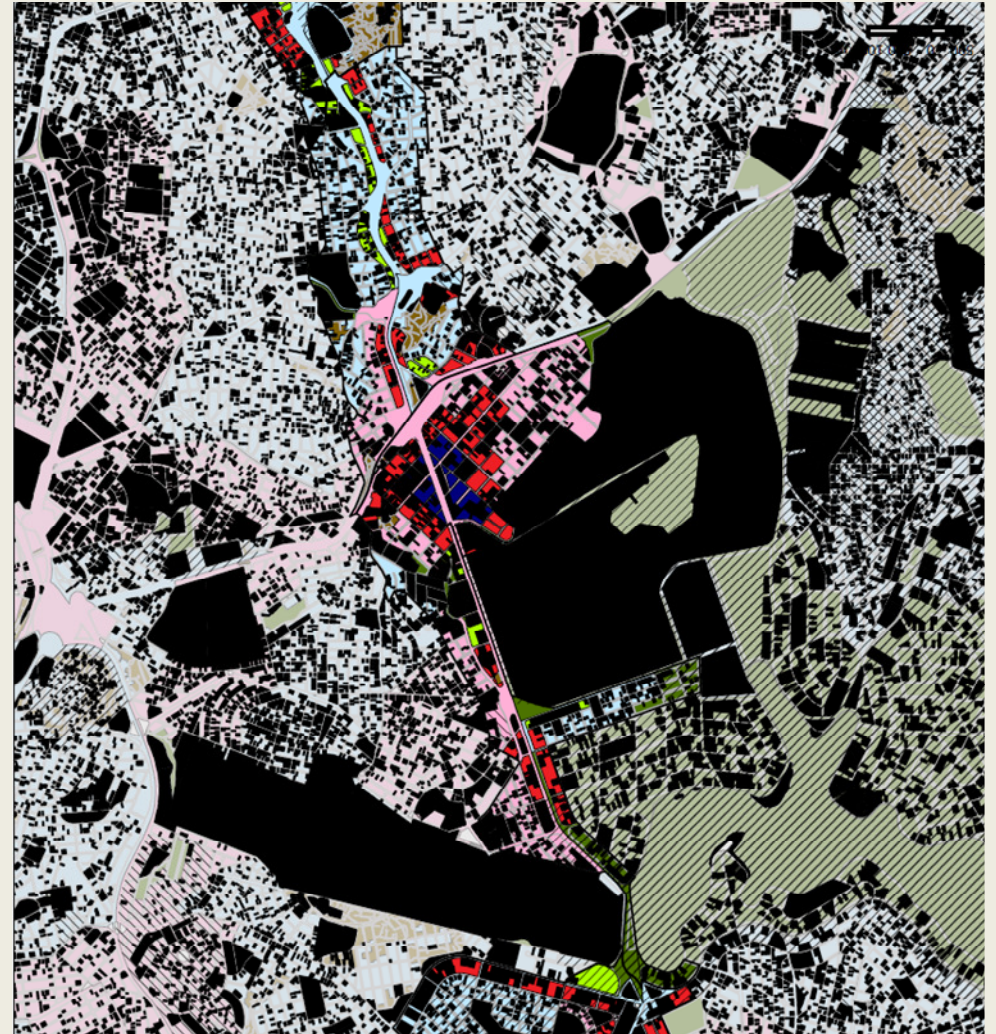
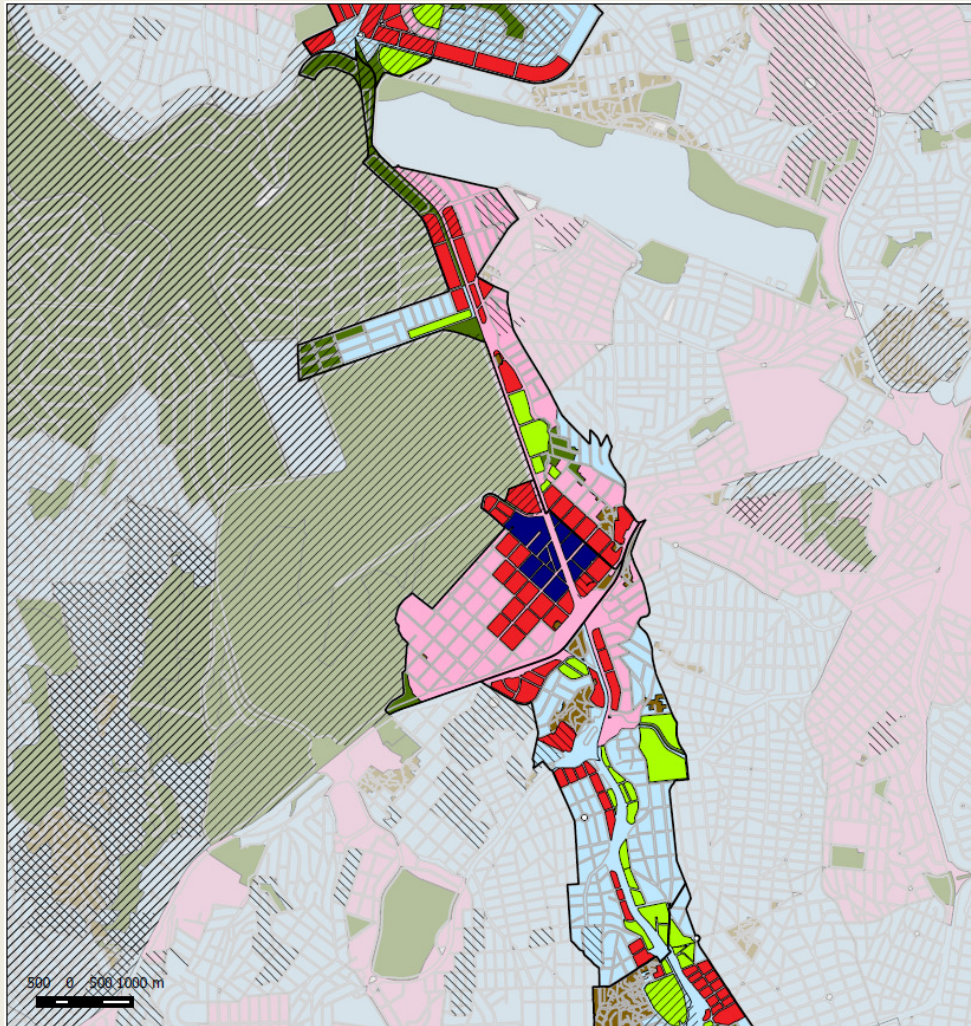
Fase 1: Determinação das **áreas renováveis** (contabilizadas para o estoque de potencial construtivo adicional):

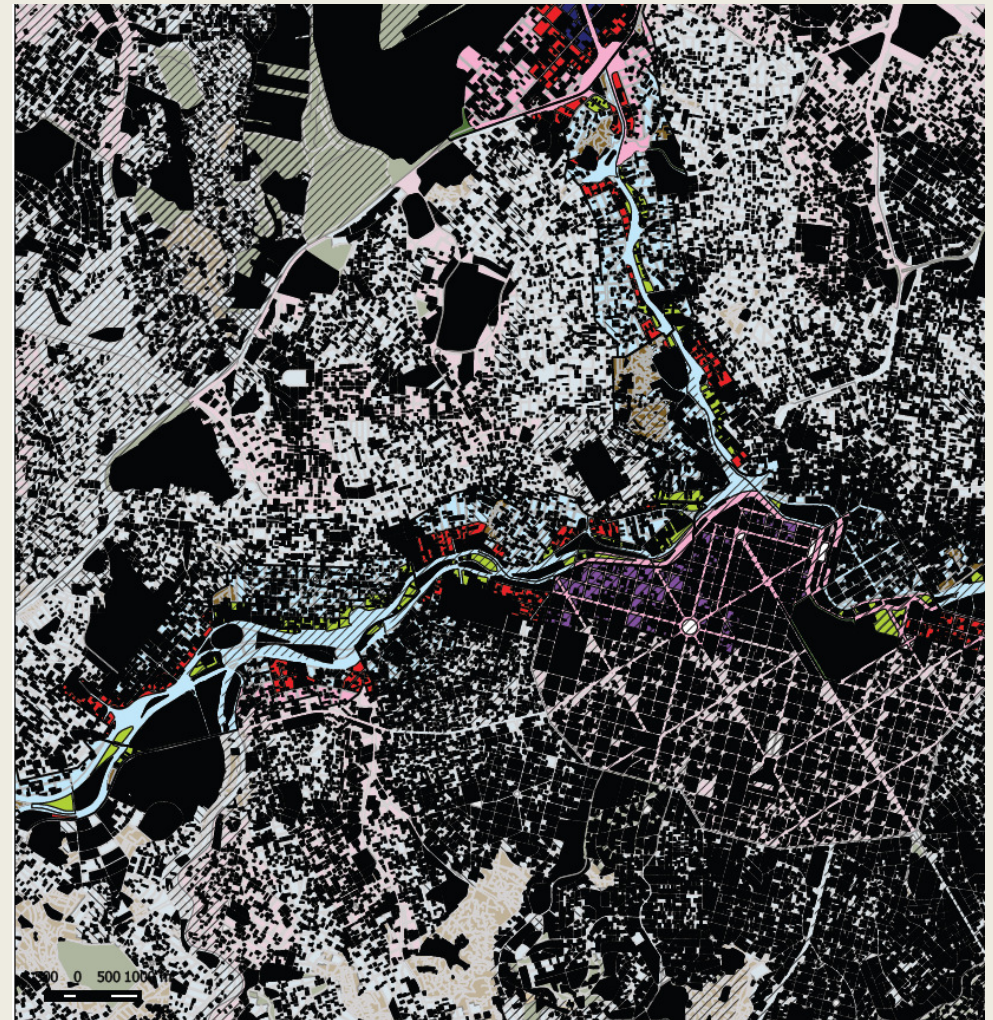
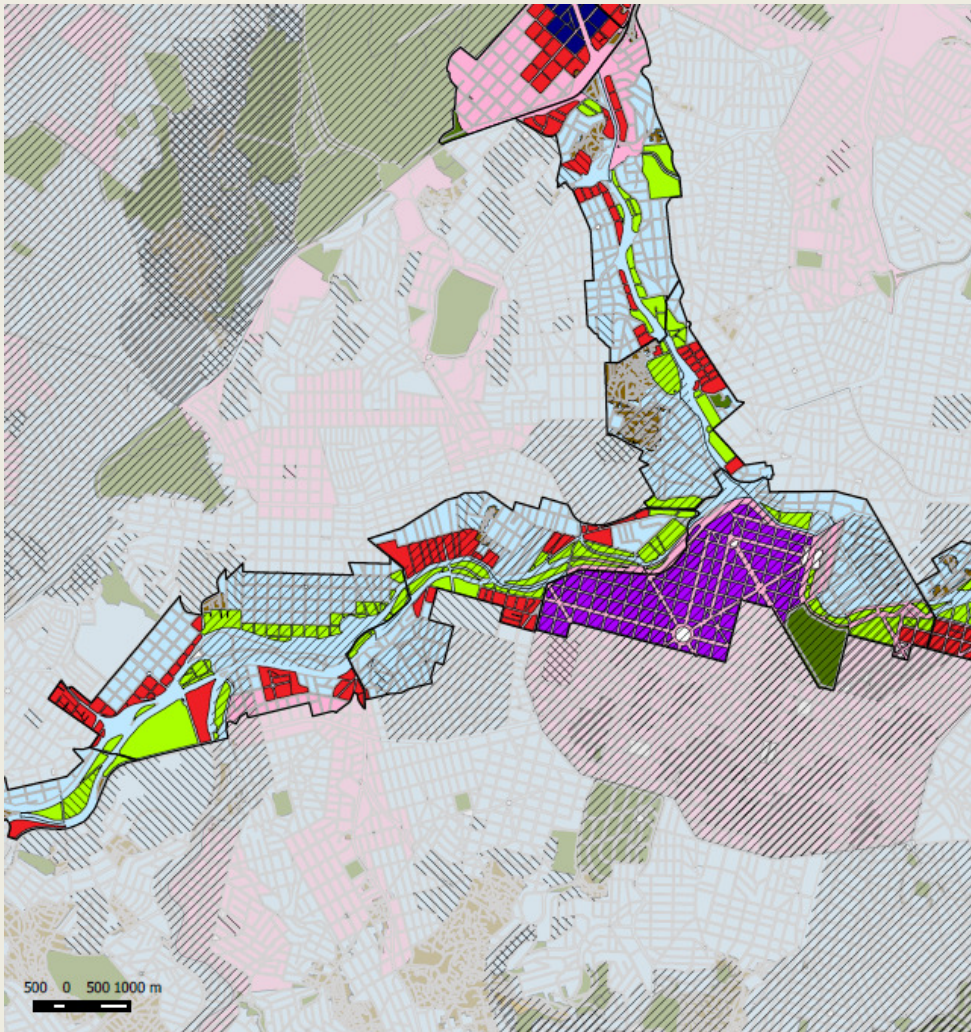
Áreas sem potencial de renovação:

- Imóveis com restrições ambientais (Categorias de Preservação Ambiental - PAs)
- imóveis tombados ou identificados pelo CDPCM como de interesse histórico-cultural;
- edificações com 4 ou mais pavimentos fora da Área Central;
- edificações com 5 ou mais pavimentos dentro da Área Central.









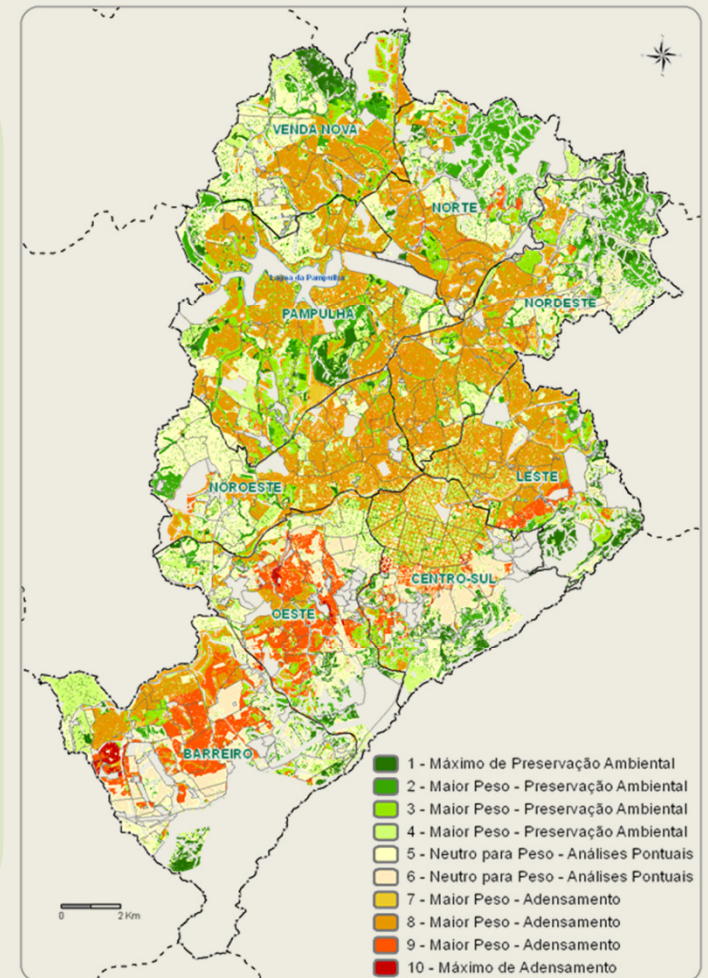
Fase 2: Quantificação da área em m² do **estoque de potencial adicional construtivo, possível**, definida por:

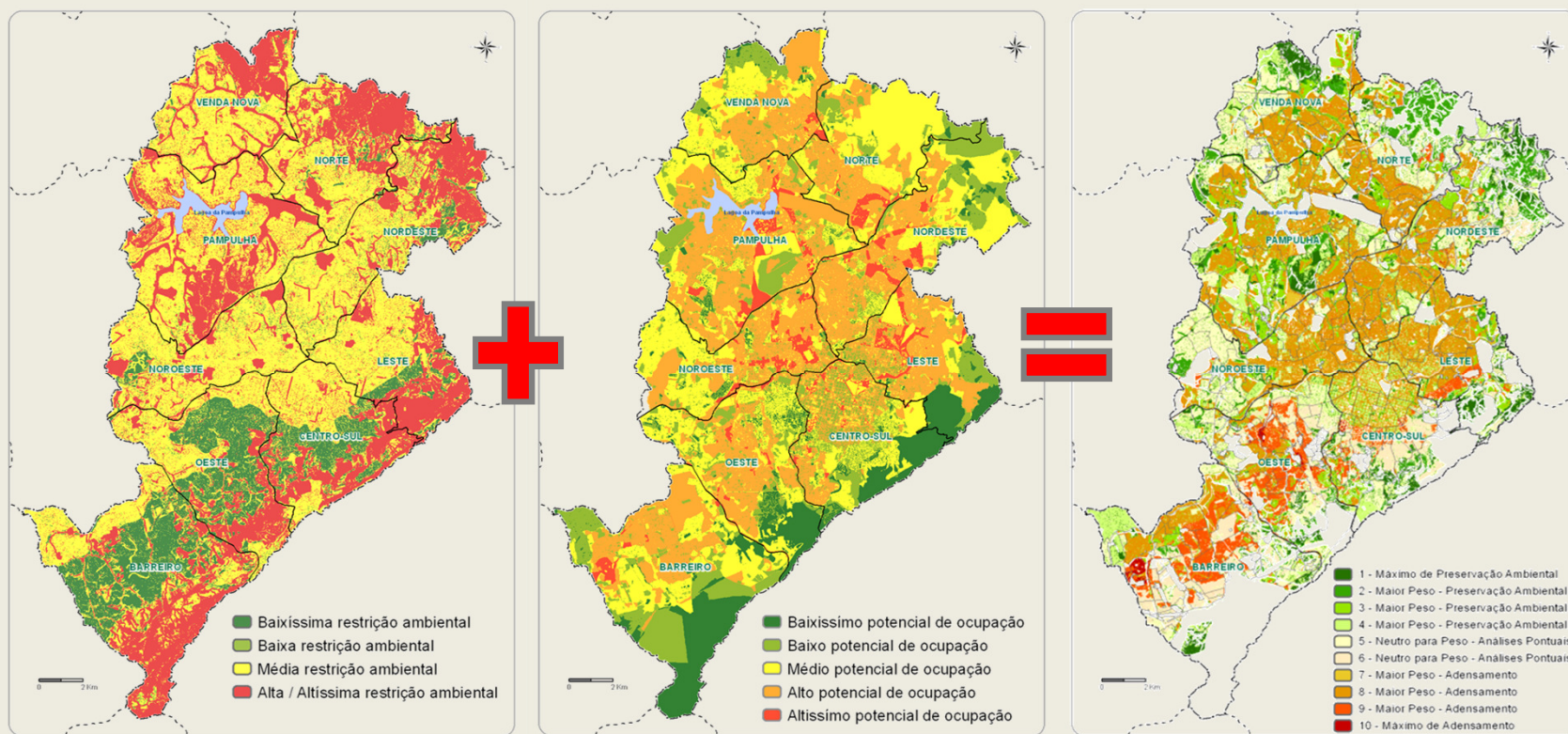
1	área dos lotes densificáveis	multiplicada	coeficiente de aproveitamento básico
2	área dos lotes densificáveis	multiplicada	coeficiente de aproveitamento máximo ou centralidade
3	resultado da multiplicação 1	subtraído	resultado da multiplicação 2
4	resultado da subtração	multiplicado	índice de potencial de ocupação (IPO)

Índice de potencial de ocupação (IPO)

O IPO foi definido a partir de mapa resultante dos Planos Diretores Regionais que classifica o município em 10 categorias, de acordo com a necessidade de proteção e capacidade de ocupação/adensamento.

EPCA é maior ou menor de acordo com a pertinência da área em receber densificação construtiva ou necessidade de preservação ambiental.





Restrições Ambientais

Potencial de Ocupação

Fase 3: Quantificação da área em m² do **estoque de potencial adicional construtivo, disponível** ponderada por:

- 1 – **% de Adesão:** Avaliação do potencial construtivo possível para cada Programa, considerando a dinâmica de mercado nos últimos anos e esperada (para a cidade e OUC);
- 2- **Estoque por uso:** definição de estoque para uso residencial e não residencial, de acordo com dinâmica de mercado e tipologia a ser incentivada;
- 3- **Densidade Populacional:** Avaliação da densidade populacional possível, considerando-se parâmetros de Quota, incentivos definidos;

CONVERSÃO DIFERENCIADA DE CEPAC (POR ÁREA, TIPOLOGIA, ETC).



3 Viabilidade Econômica dos empreendimentos

Valor de CEPAC



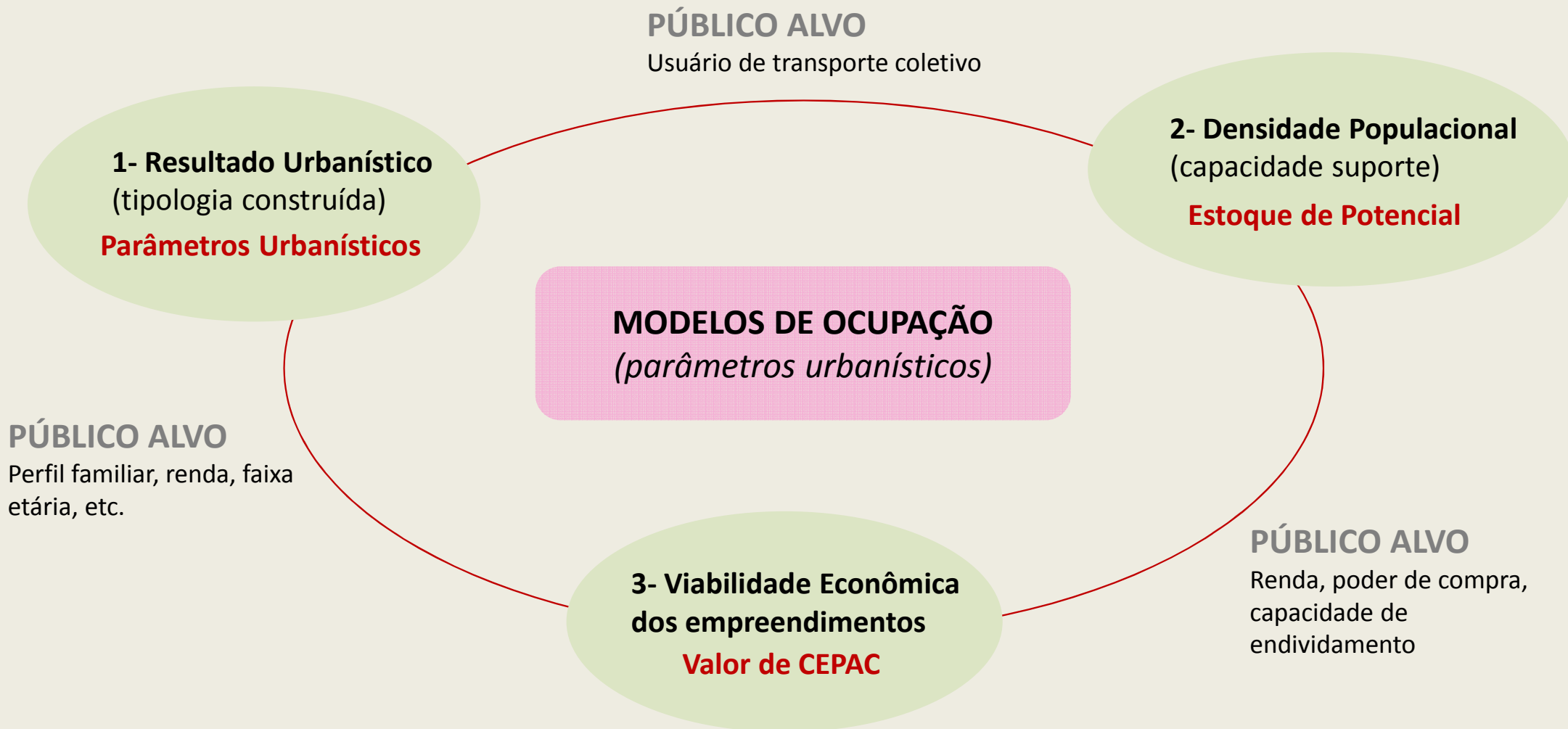


Tabela: Valorização total e anualizada de terrenos em Belo Horizonte e regionais (ITBI; 2011-2014)

Região	Total (%)	Anualizado (%)
BELO HORIZONTE	84,3	22,6
Barreiro	113,6	28,8
Centro-Sul	89,1	23,7
Leste	74,3	20,3
Nordeste	65,3	18,2
Noroeste	82,2	22,1
Norte	76,1	20,8
Oeste	84,2	22,6
Pampulha	88,1	23,5
Venda Nova	75,8	20,7

Legenda

Limite da Operação Urbana	Sem informação	Lagoa da Pampulha
Quadras	Até 15% a.a	
Limite das regionais	Entre 15 e 30% a.a	
Vilas e favelas	Entre 30 e 40% a.a	
	Entre 40 e 70% a.a	
	Acima de 70% a.a	

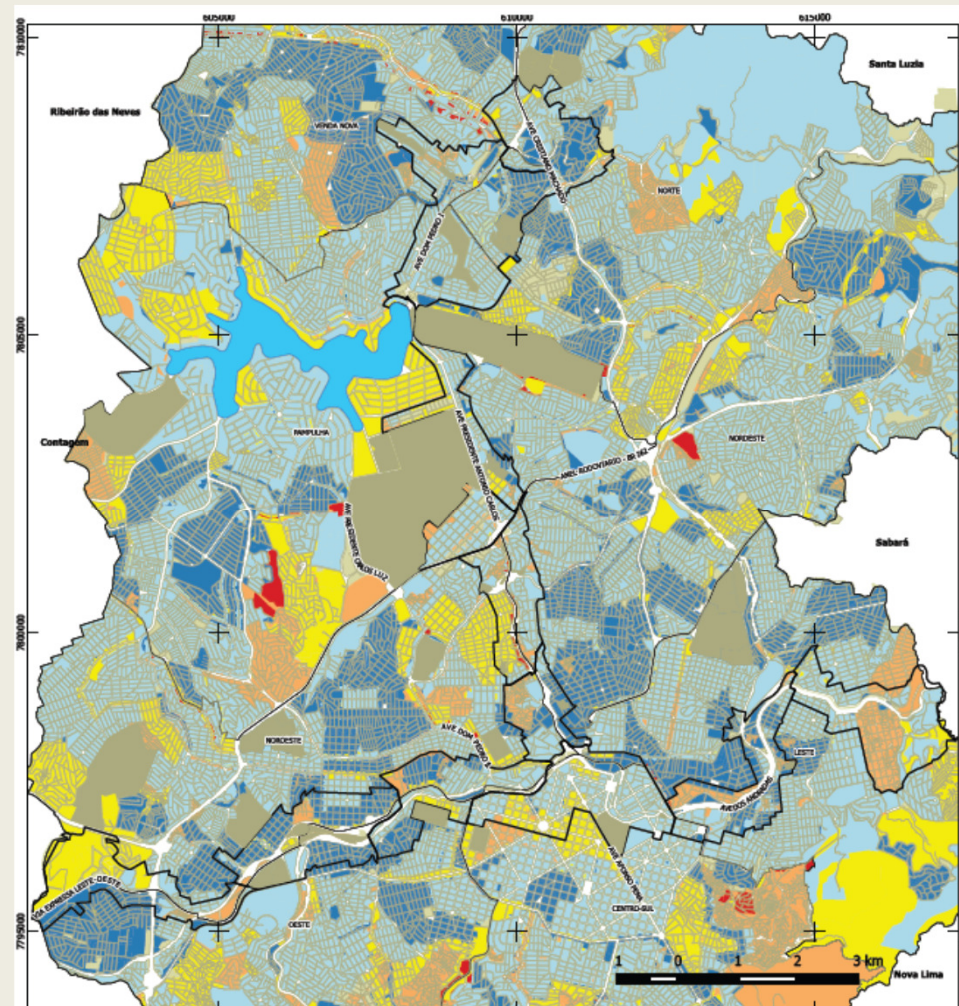


Tabela: Número índice da valorização de unidades residenciais em capitais selecionadas (ago/2010-dez/2014)

Valorização acelerada dos preços de imóveis em todas as capitais.

Capitais	ago/10	jan/14	dez/14
São Paulo	100,0	183,1	195,1
Rio de Janeiro	100,0	204,7	217,6
Belo Horizonte	100,0	157,1	170,0
Distrito Federal	100,0	133,2	133,1
Recife	100,0	188,1	199,2
Fortaleza	100,0	153,5	165,1
Salvador	100,0	134,3	142,8
FipeZap Composto	100,0	177,7	188,3

Tabela: Valorização de unidades residenciais em Belo Horizonte e regionais (jan/2009-jan/2014)

Valorização acelerada
também em Belo Horizonte

Região	Padrão do imóvel			
	Baixo	Médio	Luxo	Alto luxo
BELO HORIZONTE	133,7	115,2	126,2	109,9
OUC ACLO	97,0	153,5	208,8	-
Barreiro	-	-	-	-
Centro-Sul	-	151,6	141,8	110,8
Leste	-	-	133,2	-
Nordeste	- 37,4	61,1	77,1	-
Noroeste	97,1	-	-	-
Norte	137,9	119,0	-	-
Oeste	170,7	138,8	133,0	83,7
Pampulha	132,7	87,5	83,1	-
Venda Nova	-	-	-	-

Indústria continuou acelerada até 2012; entretanto já se observa na produção o impacto da virada do cenário macroeconômico

Tabela: Consumo de terreno (m²) por ano em Belo Horizonte e regionais (2009-2014)

Região	2009	2010	2011	2012	2013	2014
BELO HORIZONTE	1.063.836	2.289.893	1.102.107	1.644.342	895.776	780.815
OUC ACLO	95.117	197.856	67.821	165.752	83.971	90.696
Barreiro	40.431	147.416	51.245	136.763	96.621	30.558
Centro-Sul	160.415	355.730	123.096	203.600	66.686	111.338
Leste	52.600	111.171	57.968	114.933	36.988	31.419
Nordeste	106.581	323.725	60.771	303.921	87.158	54.763
Noroeste	52.923	88.841	68.413	116.537	286.131	69.960
Norte	24.199	118.795	157.032	87.209	40.944	24.900
Oeste	233.957	539.182	173.260	333.619	104.065	79.954
Pampulha	311.611	540.823	289.684	287.803	113.538	330.904
Venda Nova	81.119	64.210	120.638	59.959	63.645	47.019

OUC ACLO

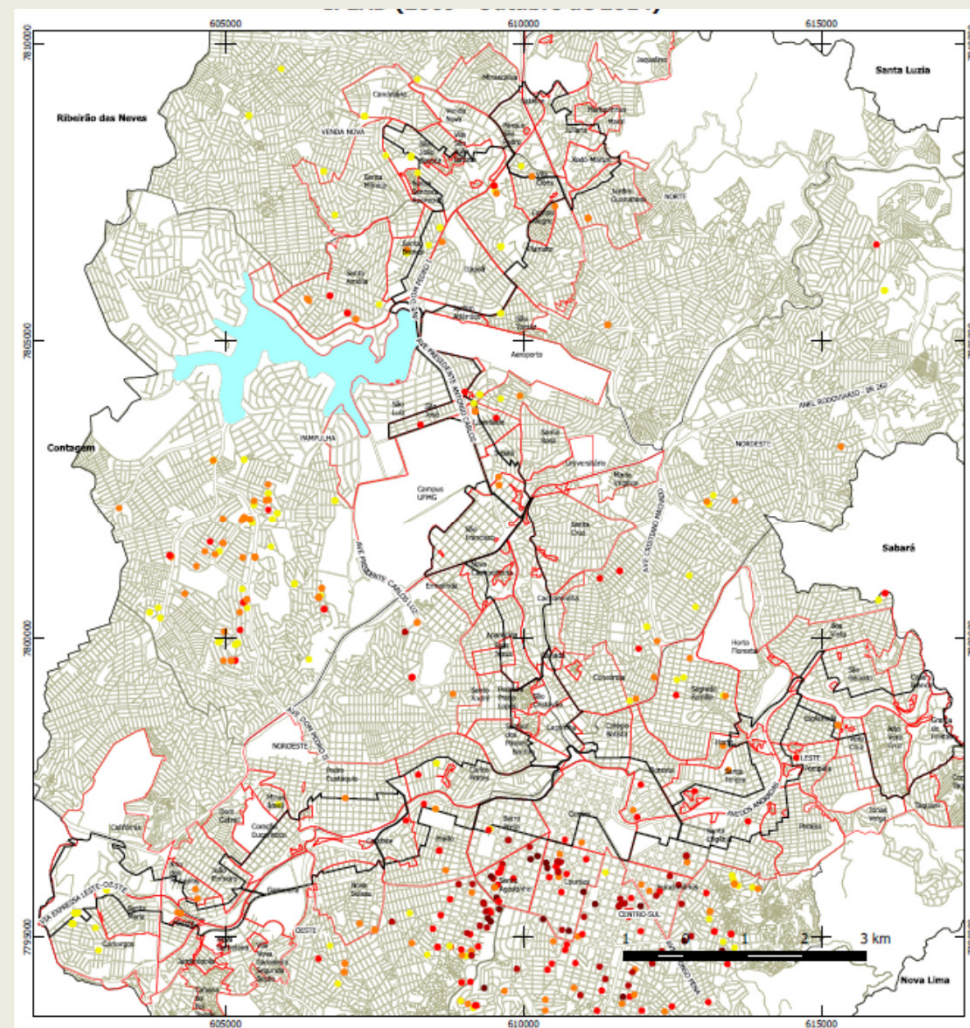
Preço de venda da unidade residencial

Tabela: Preço do m² de venda das unidades residenciais por padrão para Belo Horizonte e regionais (2014)

Região	Padrão do imóvel			
	Baixo	Médio	Luxo	Alto luxo
BELO HORIZONTE	4.369	5.499	7.711	10.971
OUC ACLO	3.786	5.606	7.789	-
Barreiro	3.962	5.637	-	-
Centro-Sul	4.773	7.673	9.860	11.022
Leste	5.370	4.881	5.030	-
Nordeste	3.101	5.505	4.987	-
Noroeste	4.060	6.483	6.270	-
Norte	4.433	4.767	-	-
Oeste	4.641	5.971	7.309	10.165
Pampulha	4.534	4.811	5.531	-
Venda Nova	-	-	-	-

Legenda

- Limite da Operação Urbana
 - Quadras
 - Limite das regionais
 - Limite de bairro
- Preço do m² do apartamento simples
- R\$1240,17 - R\$3210,30
 - R\$3210,30 - R\$4709,30
 - R\$4709,30 - R\$6478,87
 - R\$6478,87 - R\$8904,90
 - R\$8904,90 - R\$12759,31



OUC ACLO

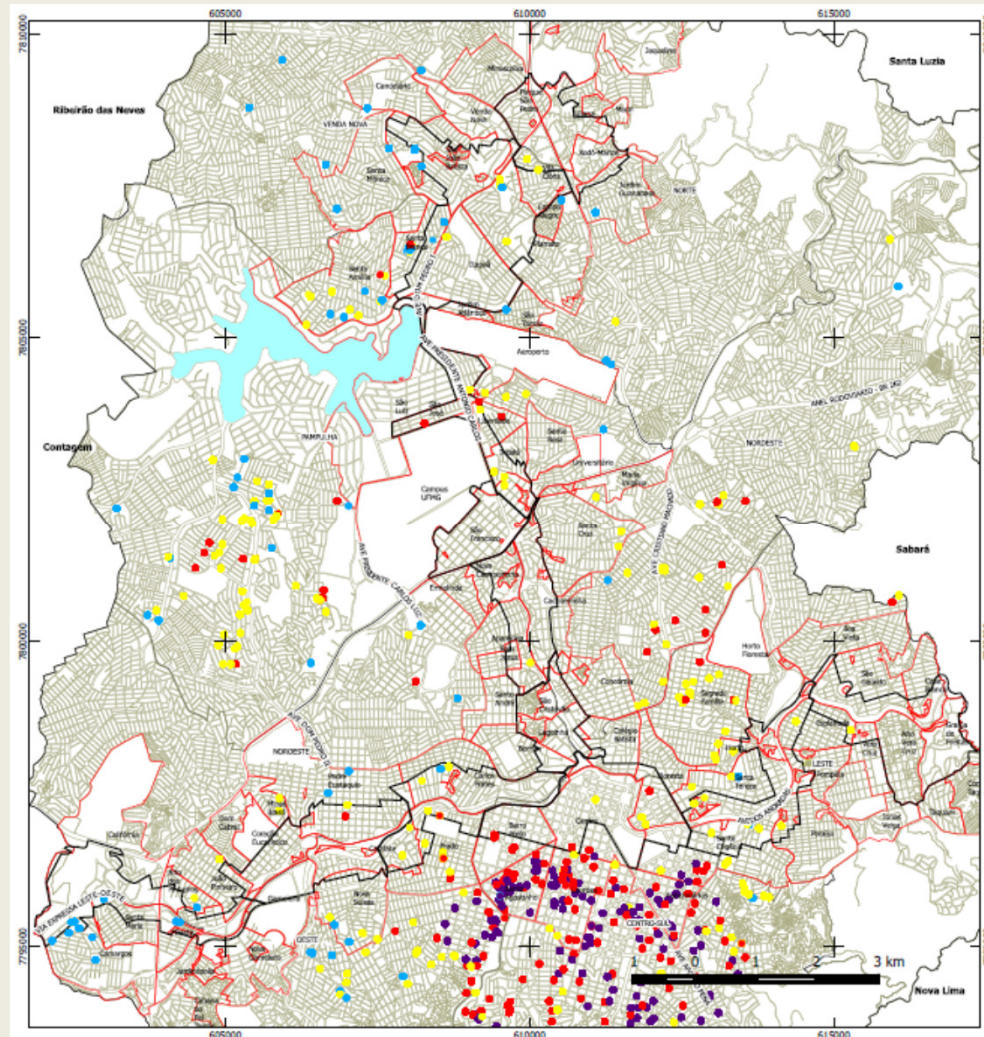
Tipologias residenciais: padrão do imóvel

Tabela: Participação de empreendimentos por padrão de construção para Belo Horizonte e regionais (2014)

Região	Padrão do imóvel			
	Baixo	Médio	Luxo	Alto luxo
BELO HORIZONTE	19	38	25	18
OUC ACLO	36	52	13	-
Barreiro	71	29	-	-
Centro-Sul	0	10	39	50
Leste	7	75	18	-
Nordeste	15	67	18	-
Noroeste	35	47	18	-
Norte	43	57	-	-
Oeste	25	39	29	6
Pampulha	21	66	13	-
Venda Nova	100	-	-	-

Legenda

- Limite da Operação Urbana
- Quadras
- Limite das regionais
- Limite de bairro
- ALTO LUXO
- LUXO
- MEDIO
- BAIXO
- Sem informação



OUC ACLO

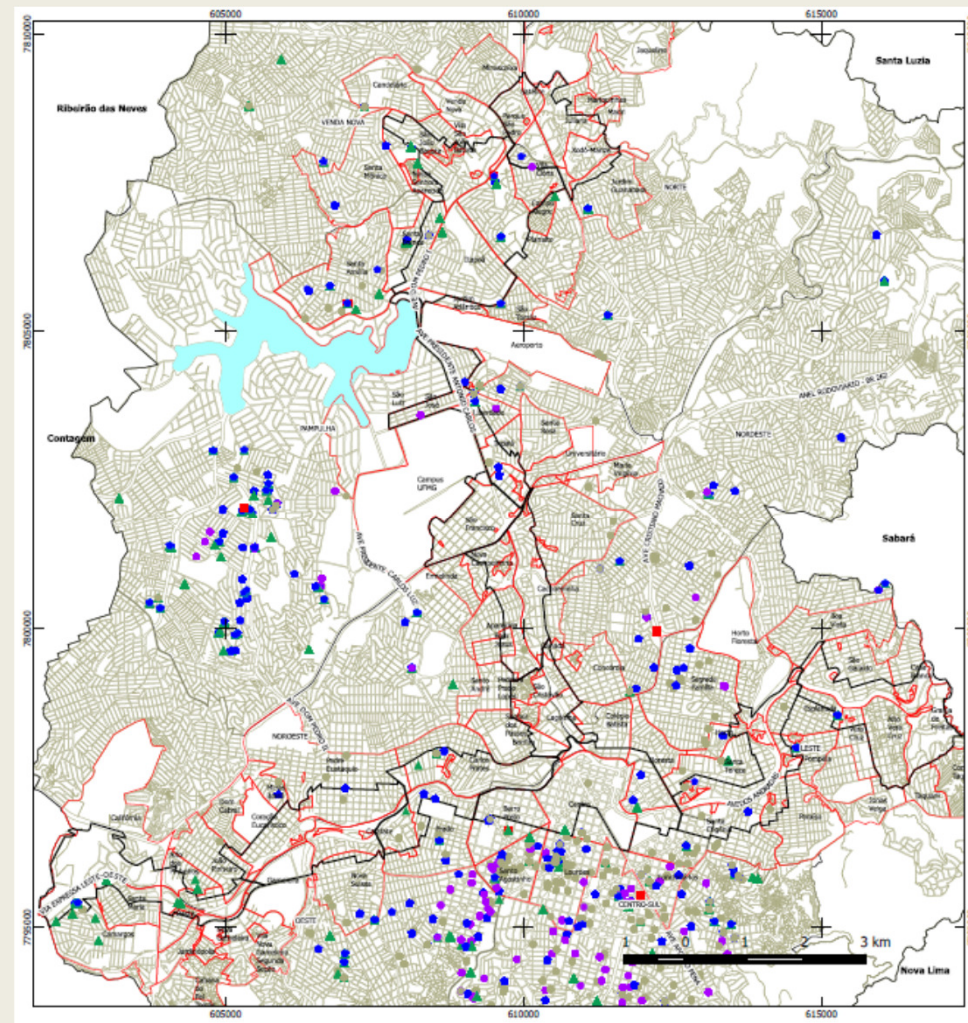
Tipologias residenciais: nº de quartos

Tabela: Participação de empreendimentos por números de quartos para Belo Horizonte e regionais (2014)

Região	Quartos (%)			
	1	2	3	4
BELO HORIZONTE	1	30	43	25
OUC ACLO	2	47	47	4
Barreiro	-	60	30	10
Centro-Sul	2	17	33	48
Leste	-	24	59	18
Nordeste	-	19	67	14
Noroeste	-	46	46	8
Norte	5	42	47	5
Oeste	1	28	45	26
Pampulha	1	42	45	12
Venda Nova	-	56	44	-

Legenda

- Limite da Operação Urbana
 - Quadras
 - Limite das regionais
 - Limite de bairro
- Número de quartos
- Sem informação
 - 1
 - ▲ 2
 - 3
 - 4



OUC ACLO

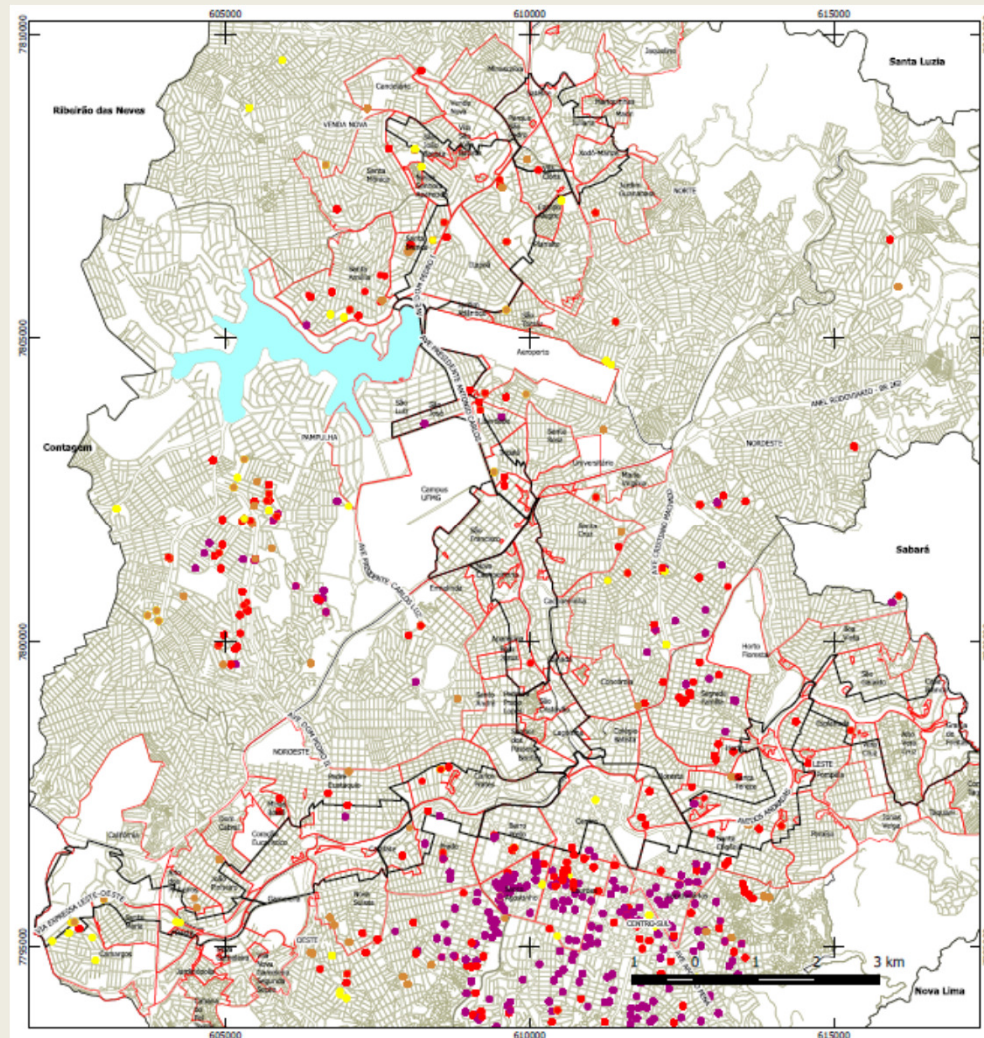
Tipologias residenciais: metragem

Tabela: Participação de empreendimentos por metragem das unidades para Belo Horizonte e regionais (2014)

Região	Metragem			
	Menor 47 m ²	47 a 60 m ²	60 a 90 m ²	Maior 90 m ²
BELO HORIZONTE	8	10	17	65
OUC ACLO	20	19	21	39
Centro-Sul	2	1	11	87
Leste	13	13	37	37
Nordeste	16	12	22	49
Noroeste	10	19	27	44
Norte	13	22	16	49
Oeste	9	9	17	65
Pampulha	10	20	20	50
Venda Nova	32	24	14	30

Legenda

- Limite da Operação Urbana Média da área privativa dos apartamentos simples
- Quadras
- Limite das regionais
- Limite de bairro
- Menor que 47m²
- Entre 47 m² e 60 m²
- Entre 60m² e 90 m²
- Maior que 90 m²



OUC ACLO

EVEF: tipologias



Padrão popular

2 e 3 quartos

48 e 62 m²

1 vaga



Padrão médio

2 e 3 quartos

55 a 75 m²

1 e 2 vagas



Uso misto

2 e 3 quartos, lojas e salas

55 a 75 m²

1 e 2 vagas

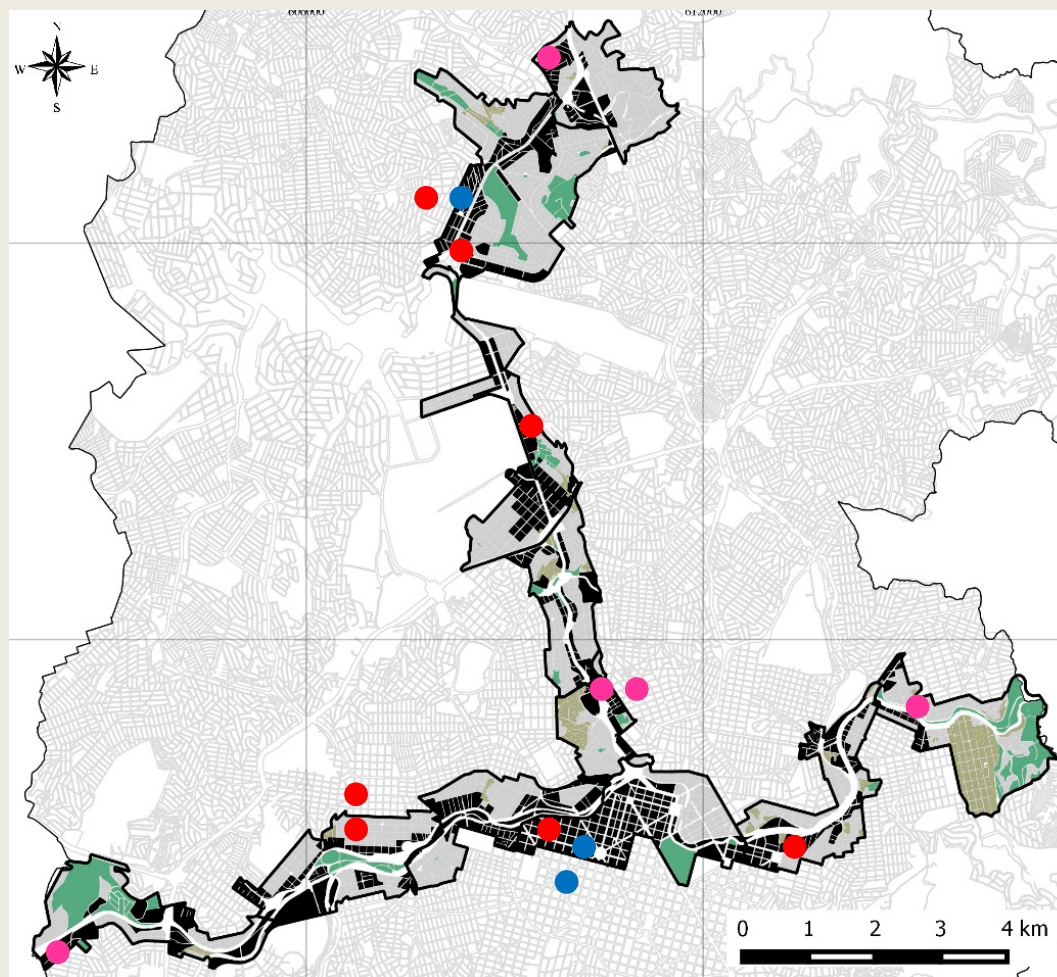
OUC ACLO

EVEF: cenários

Possibilidades de cenários

Uso de tipologias residenciais e mistas

Comparações com áreas externas à OUC



- Padrão popular
- Padrão médio
- Uso misto

Tipologia residencial - Padrão popular



Valor do ITBI = R\$750,00/m²

Área terreno	2.880
N. total de unidades	154
N. total de vagas de garagem	154
Taxa de ocupação efetiva	48%
Coeficiente de aproveitamento efetivo	2,96
Área privativa principal/área líquida	0,99
Área equivalente/area privativa	1,24

Tipo de Unidade	Área Privativa Principal	Área Privativa Acessória	Garagem	Preço de Venda do m ²	Preço da Unidade	Nº de Unidades
2Q	48,0	-	1,0	3.850,0	192.769,50	77
3Q	62,0	-	1,0	3.850,0	246.669,50	77

Faixa Salarial	6,49
----------------	------

OUC ACLO

EVEF: resumo financeiro

Tipologia residencial
Padrão popular

Receitas (VGV)	33.836.803,00	100,0%
Despesas	23.275.678,46	68,8%
Terreno	2.160.000,00	6,4%
Outros custos de terreno (corretagem, ITBI)	162.000,00	0,5%
Outorga onerosa	1.102.305,57	3,3%
Outros custos de incorporação (proj. arquitetônico, reg. de incorporação...)	682.011,55	2,0%
Despesas Comerciais	1.288.672,12	3,8%
Marketing	805.420,08	2,4%
Impostos sb receita	1.175.913,31	3,5%
Custo de obra	14.610.683,73	43,2%
Taxa de administração	1.288.672,12	3,8%
Lucro operacional (EBITDA)	10.561.124,54	31,2%
Impostos sb o lucro	992.277,53	2,9%
Lucro líquido	9.568.847,00	28,3%
Valor presente líquido	R\$ 1.492.016,60	4,4%
Taxa interna de retorno		17,0%

Tipologia residencial - Padrão médio



Valor do ITBI = R\$1.670,00/m²

Área terreno	2.880
N. total de unidades	149
N. total de vagas de garagem	203
Taxa de ocupação efetiva	50%
Coeficiente de aproveitamento efetivo	2,96
Área privativa principal/área líquida	1,05
Área equivalente/area privativa	1,34

Tipo de Unidade	Área Privativa Principal	Área Privativa Acessória	Garagem	Preço de Venda do m ²	Preço da Unidade	Nº de Unidades
2Q + varanda	55,0	5,0	1,0	5.550,0	322.288,50	92
2Q + jardim	55,0	30,0	1,0	5.550,0	350.038,50	3
2Q + varanda + terraço	55,0	40,0	2,0	5.550,0	372.627,00	8
3Q + varanda	72,0	6,0	2,0	5.550,0	429.237,00	46

Faixa Salarial	9,77
----------------	------

OUC ACLO

EVEF: implantação e resumo financeiro

Tipologia residencial
Padrão médio

Receitas (VGV)	53.426.575,50	100,0%
Despesas	33.626.355,89	62,9%
Terreno	4.809.600,00	9,0%
Outros custos de terreno (corretagem, ITBI)	360.720,00	0,7%
Outorga onerosa	2.324.571,43	4,4%
Outros custos de incorporação (proj. arquitetônico, reg. de incorporação...)	907.588,02	1,7%
Despesas Comerciais	1.992.775,02	3,7%
Marketing	1.245.484,39	2,3%
Impostos sb receita	1.818.407,21	3,4%
Custo de obra	18.174.434,81	34,0%
Taxa de administração	1.992.775,02	3,7%
Lucro operacional (EBITDA)	19.800.219,61	37,1%
Impostos sb o lucro	1.534.436,77	2,9%
Lucro líquido	18.265.782,85	34,2%
Valor presente líquido	R\$ 2.143.949,60	4,0%
Taxa interna de retorno		15,7%

Tipologia mista - Padrão médio



Valor do ITBI = R\$1.670,00/m²

Área terreno	2.880
N. total de unidades residenciais	146
N. total de unidades não residenciais	51
N. total de vagas de garagem	239
Taxa de ocupação efetiva	50%
Coeficiente de aproveitamento efetivo	3,99
Área privativa principal/área líquida	0,99
Área equivalente/area privativa	1,40

Tipo de Unidade	Área Privativa Principal	Área Privativa Acessória	Garagem	Preço de Venda do m ²	Preço da Unidade	Nº de Unidades
2Q + varanda	55,0	8,0	1,0	7.650,0	448.825,50	68
2Q + jardim	55,0	23,0	1,0	7.650,0	471.775,50	4
3Q + varanda	72,0	9,5	2,0	7.650,0	597.006,00	68
3Q + jardim	72,0	28,0	2,0	7.650,0	625.311,00	2
3Q (cobertura)	72,0	64,5	3,0	7.650,0	696.991,50	4
loja	74,0	-	-	9.000,0	666.000,00	12
sala	30,0	-	-	9.000,0	270.000,00	39
vaga	10,4	-	-	2.500,0	25.875,00	15

OUC ACLO

EVEF: implantação e resumo financeiro

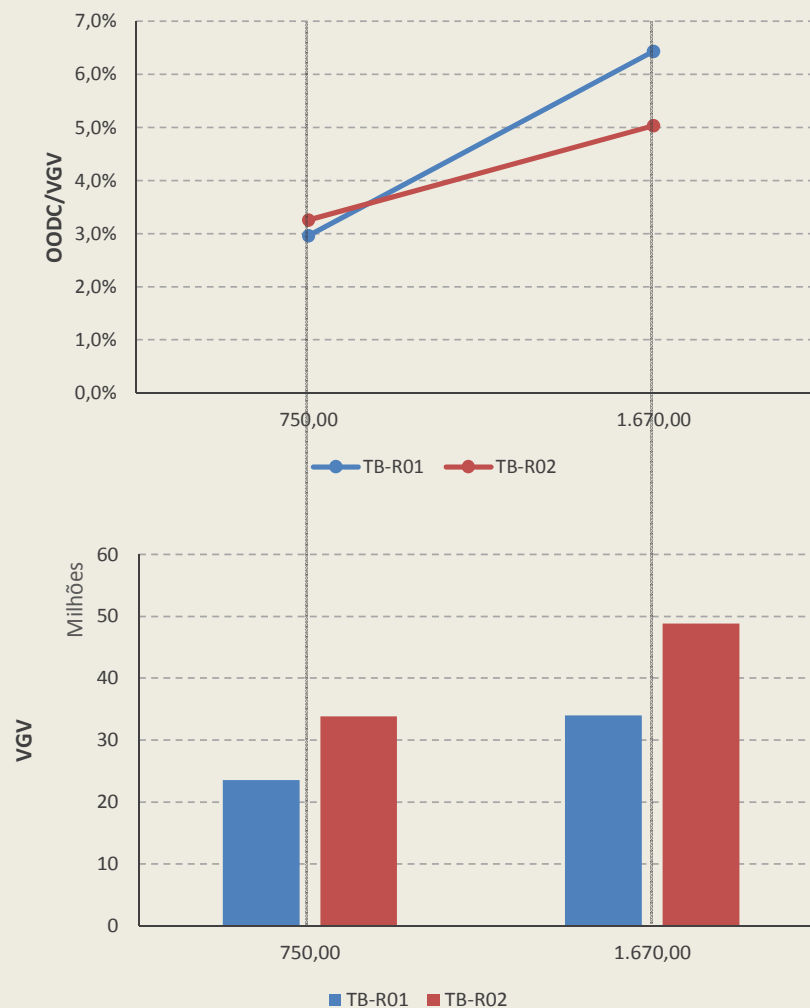
Tipologia mista
Padrão médio

Receitas (VGV)	70.687.509,00	100,0%
Despesas	42.859.835,30	60,6%
Terreno	4.809.600,00	6,8%
Outros custos de terreno (corretagem, ITBI)	360.720,00	0,5%
Outorga onerosa	3.024.375,05	4,3%
Outros custos de incorporação (proj. arquitetônico, reg. de incorporação...)	1.169.890,81	1,7%
Despesas Comerciais	2.683.212,36	3,8%
Marketing	1.677.007,73	2,4%
Impostos sb receita	2.448.431,28	3,5%
Custo de obra	24.003.385,72	34,0%
Taxa de administração	2.683.212,36	3,8%
Lucro operacional (EBITDA)	27.827.673,70	39,4%
Impostos sb o lucro	2.066.073,52	2,9%
Lucro líquido	25.761.600,18	36,4%
Valor presente líquido	R\$ 3.372.303,14	4,8%
Taxa interna de retorno		17,0%

OODC x Preço do terreno:

Variação da OODC (%) e do VGV (milhões de R\$) dada a variação no preço do terreno (R\$/m²)

Foram utilizados os cenários com tamanho de terreno de 2.880 m² e tipologias de padrão popular.

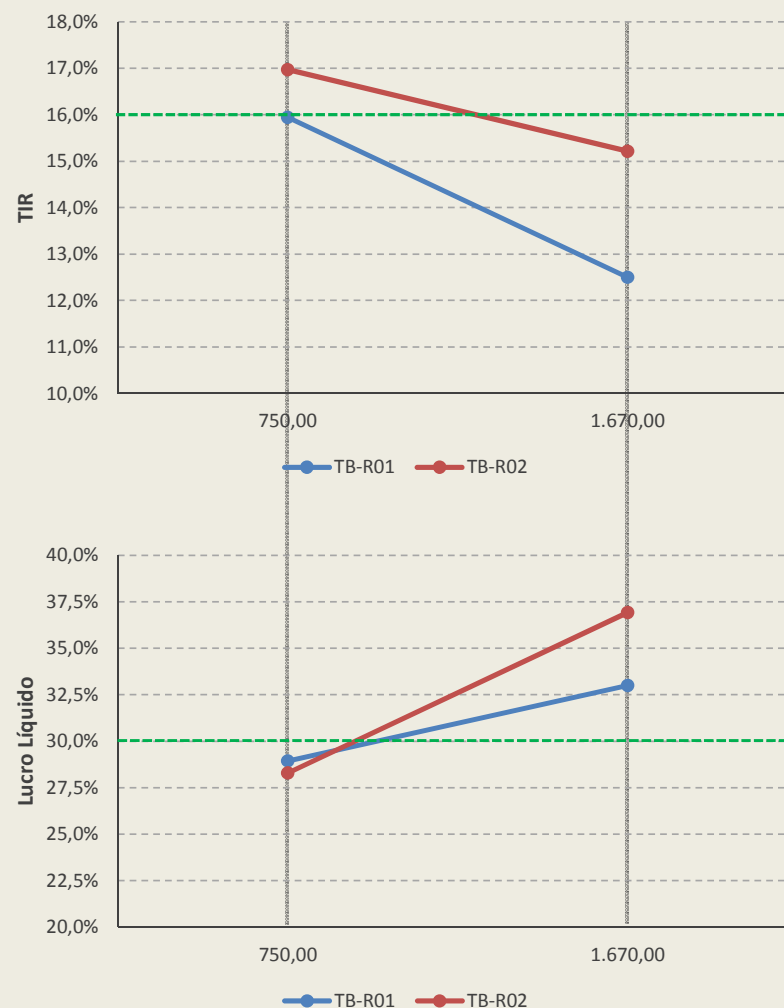


TIR x Preço do terreno:

variação da TIR (%) e do lucro líquido (%)
dada a variação no preço do terreno
(R\$/m²)

Tipologia residencial
Padrão popular

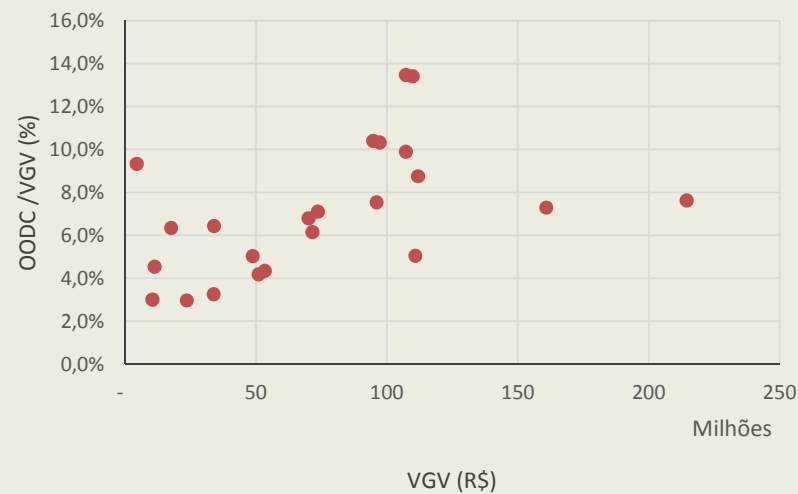
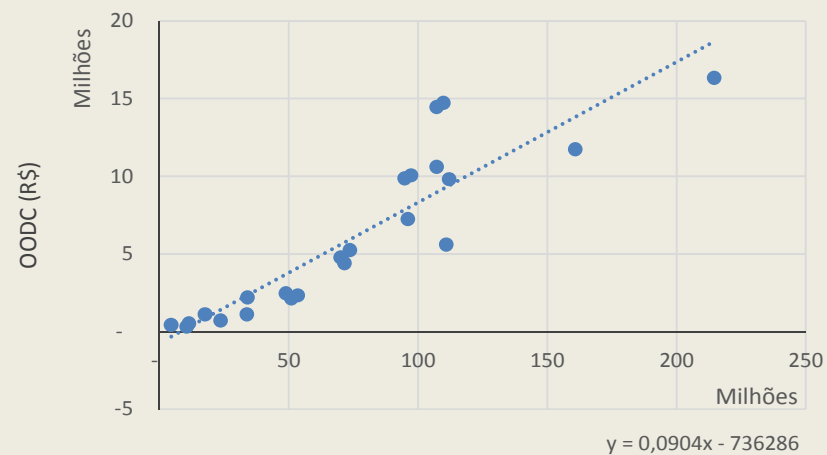
Foram utilizados os cenários com tamanho de terreno de
2.880 m² e tipologias de padrão popular.



OODC x VGV:

Valor da Outorga(R\$) e outorga sobre VGV (%) dado o VGV (R\$) nos diferentes cenários

Cenários diversos: tipologias de padrão baixo, médio e misto; tamanhos de terreno de 1.440, 2.880 m² e 6.480 m².



OUC ACLO

Oficina com os conselheiros da sociedade civil

*Para mais informações, ligue **(31)3246-0023***

Consulte o Portal da PBH pbh.gov.br/ouc

Ou envie mensagem para e-mail ouc@pbh.gov.br