



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I + LESTE-OESTE

*Grupo de Discussão
Parâmetros Urbanísticos*



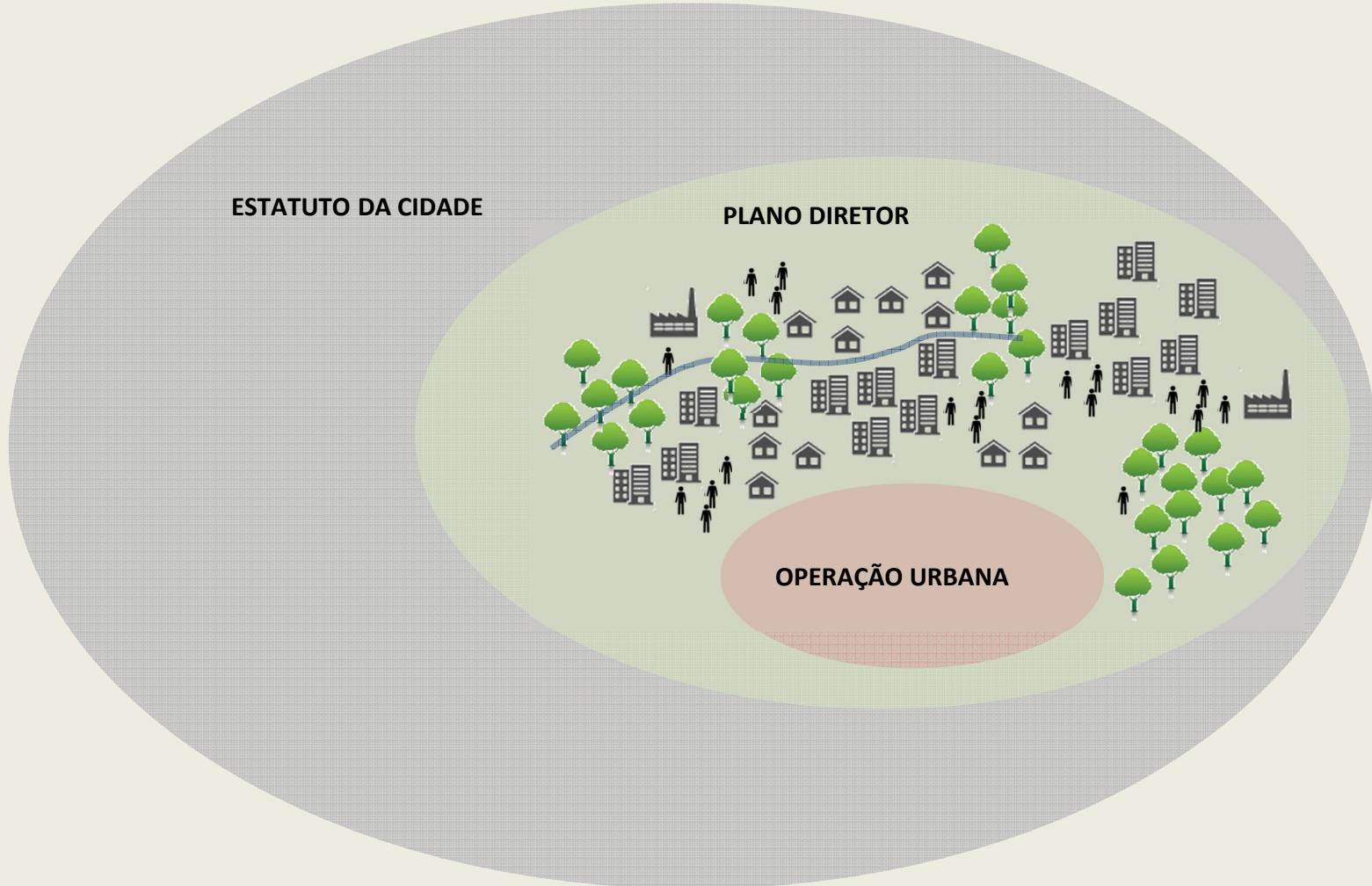
PREFEITURA
BELO HORIZONTE

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



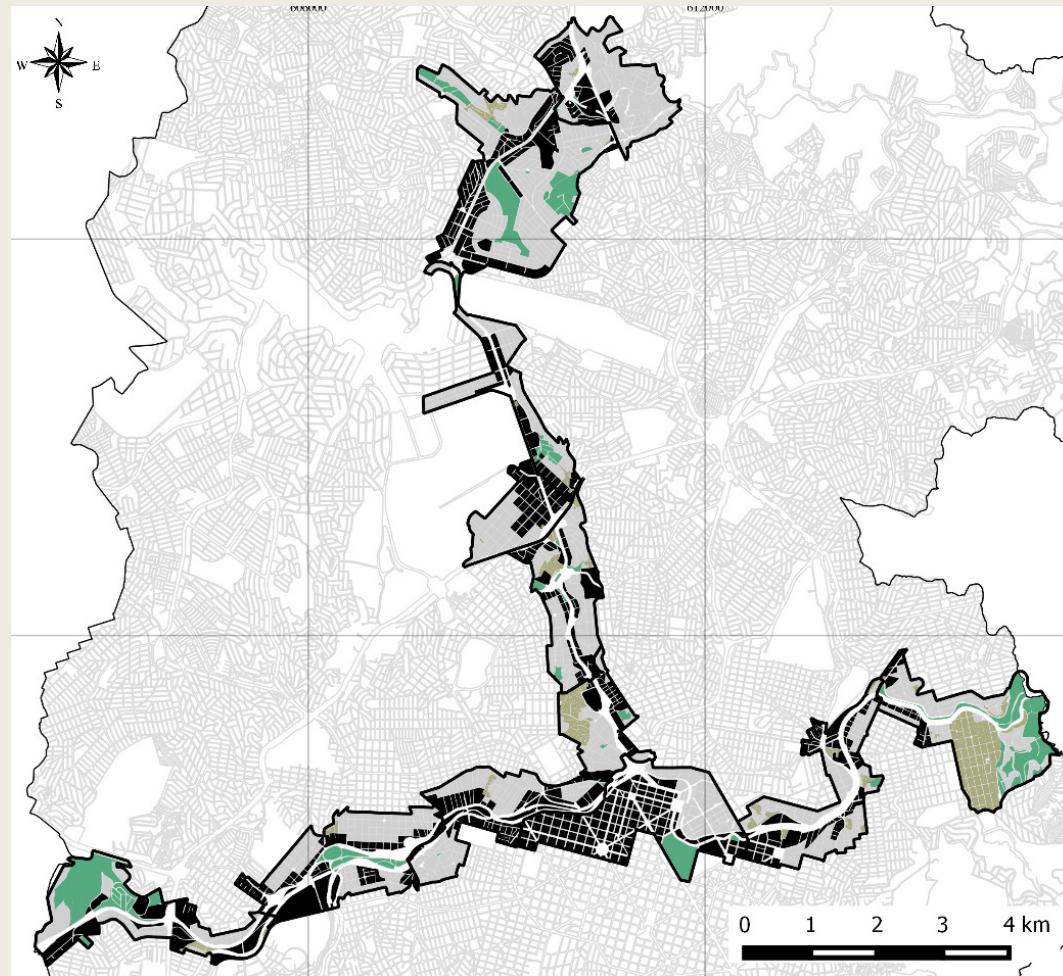
Operação Urbana Consorciada:

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

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

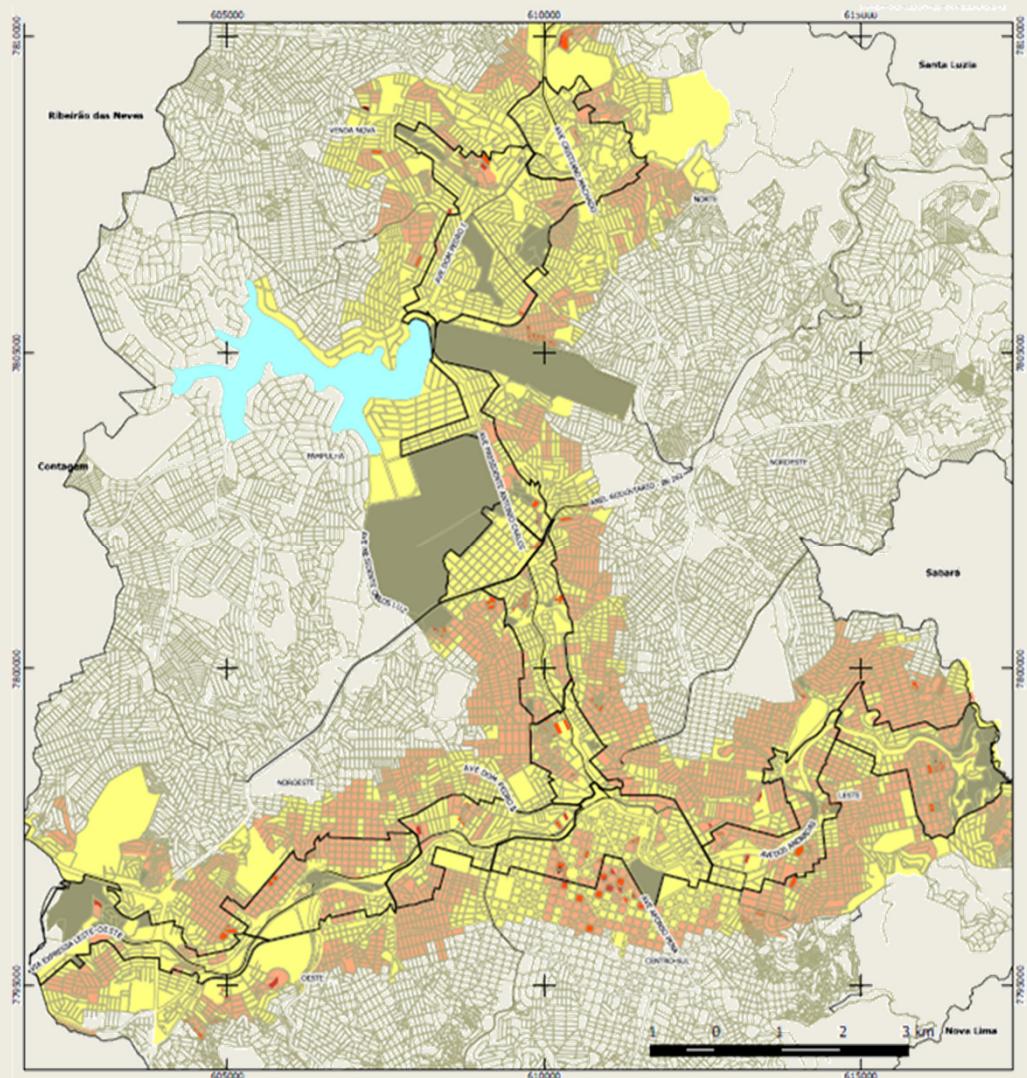
Densidade Populacional (por setor censitário)

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



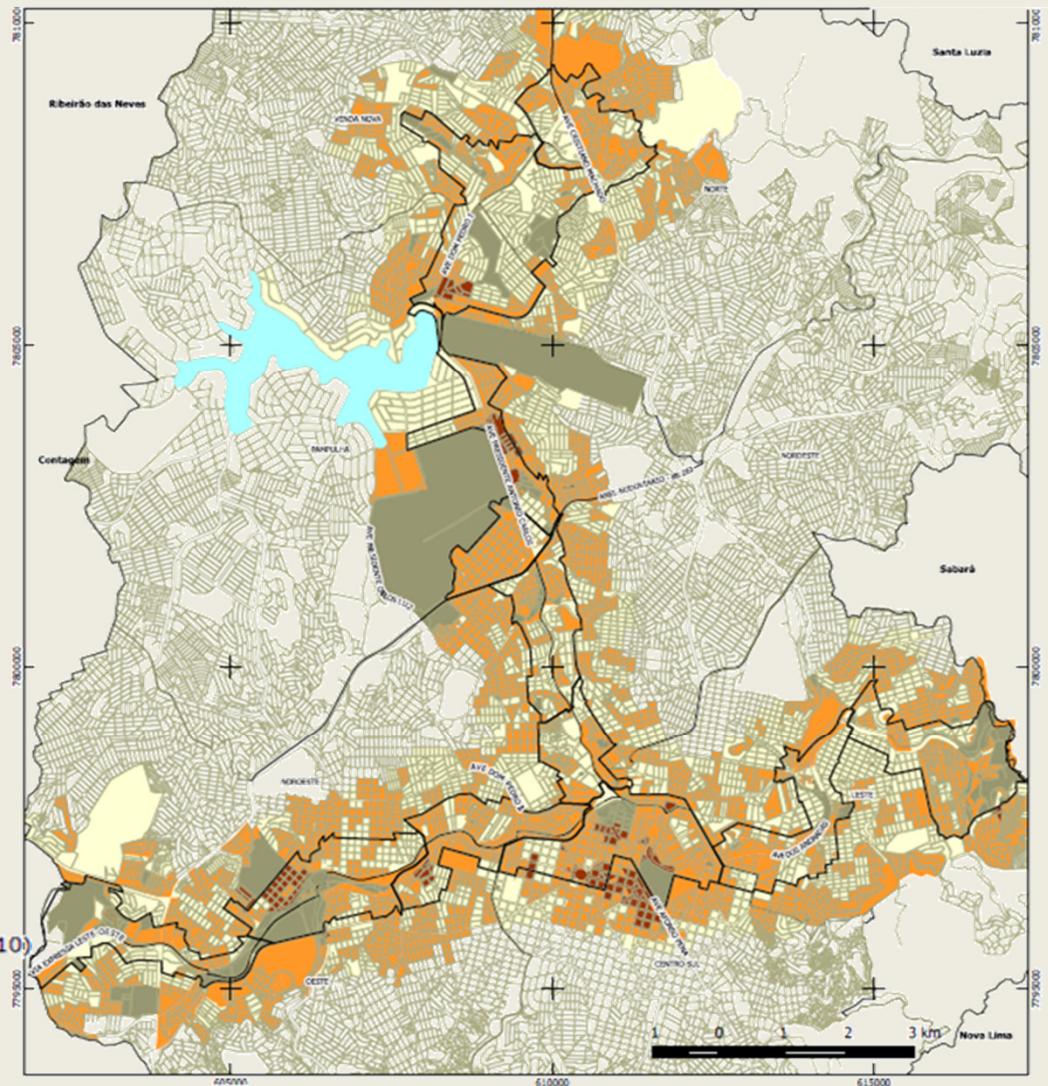
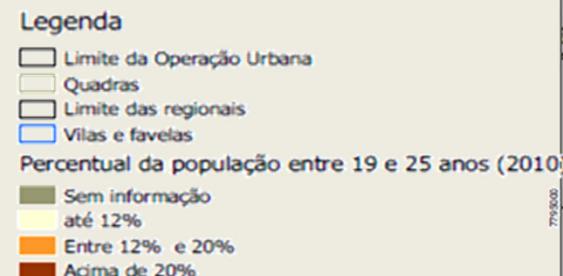
OUC ACLO

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% |



OUC ACLO

Perfil da população residente

Faixa Etária

(percentual de pessoas acima de 60 anos)

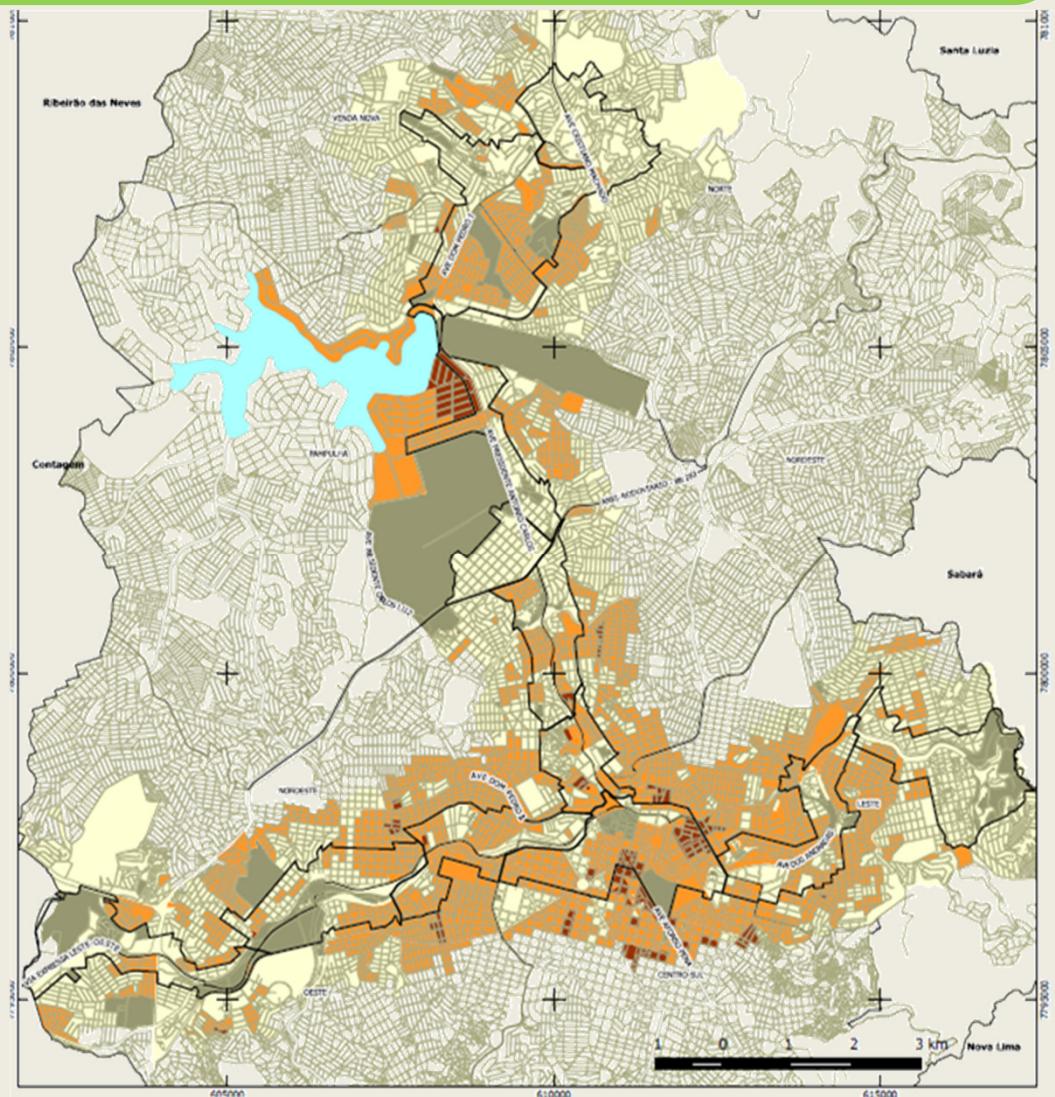
| | |
|----------------------------|------------|
| Belo Horizonte | 12% |
| Lagoinha | 15% |
| Tecelões / Cachoeirinha | 13% |
| São Francisco | 10% |
| Brejinho / Pampulha | 10% |
| Lagoa da Nado / Lareira | 12% |
| Vilarinho | 8,5% |
| Bacia do Calafate | 14% |
| Bulevar Oeste | 17% |
| Área Central | 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%



Renda

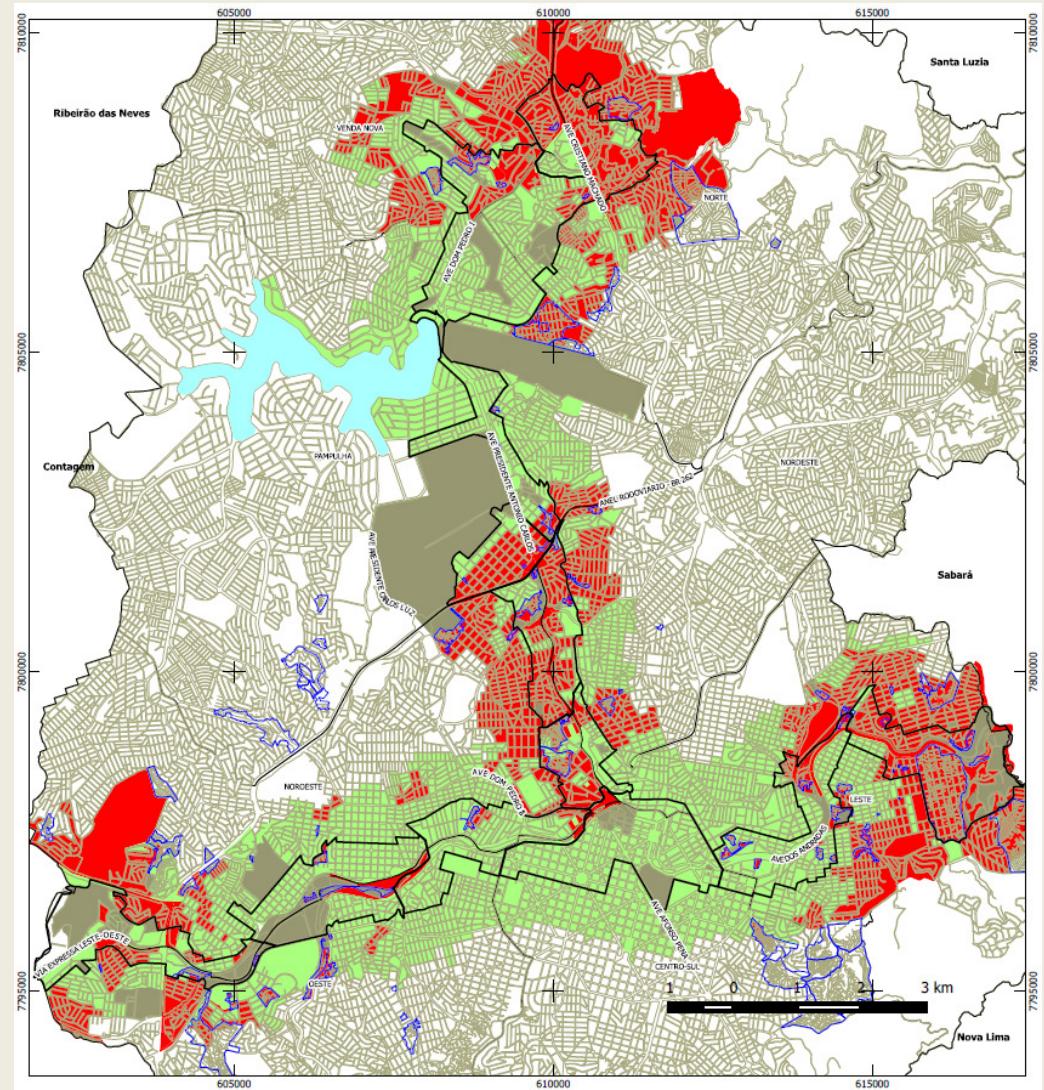
(Percentual dos responsáveis com renda entre 0 e 3 SM.)

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



Renda

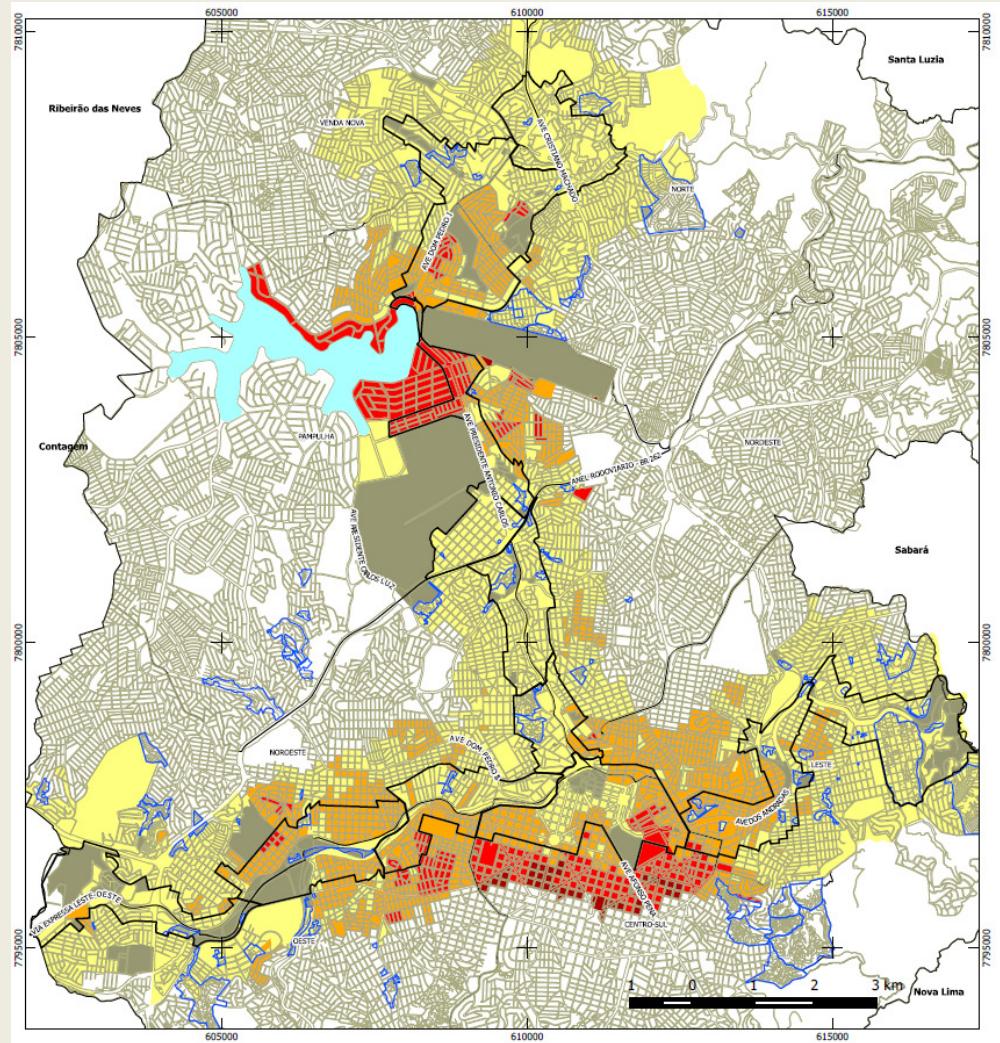
(Percentual dos responsáveis com renda superior a 10 SM.)

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%



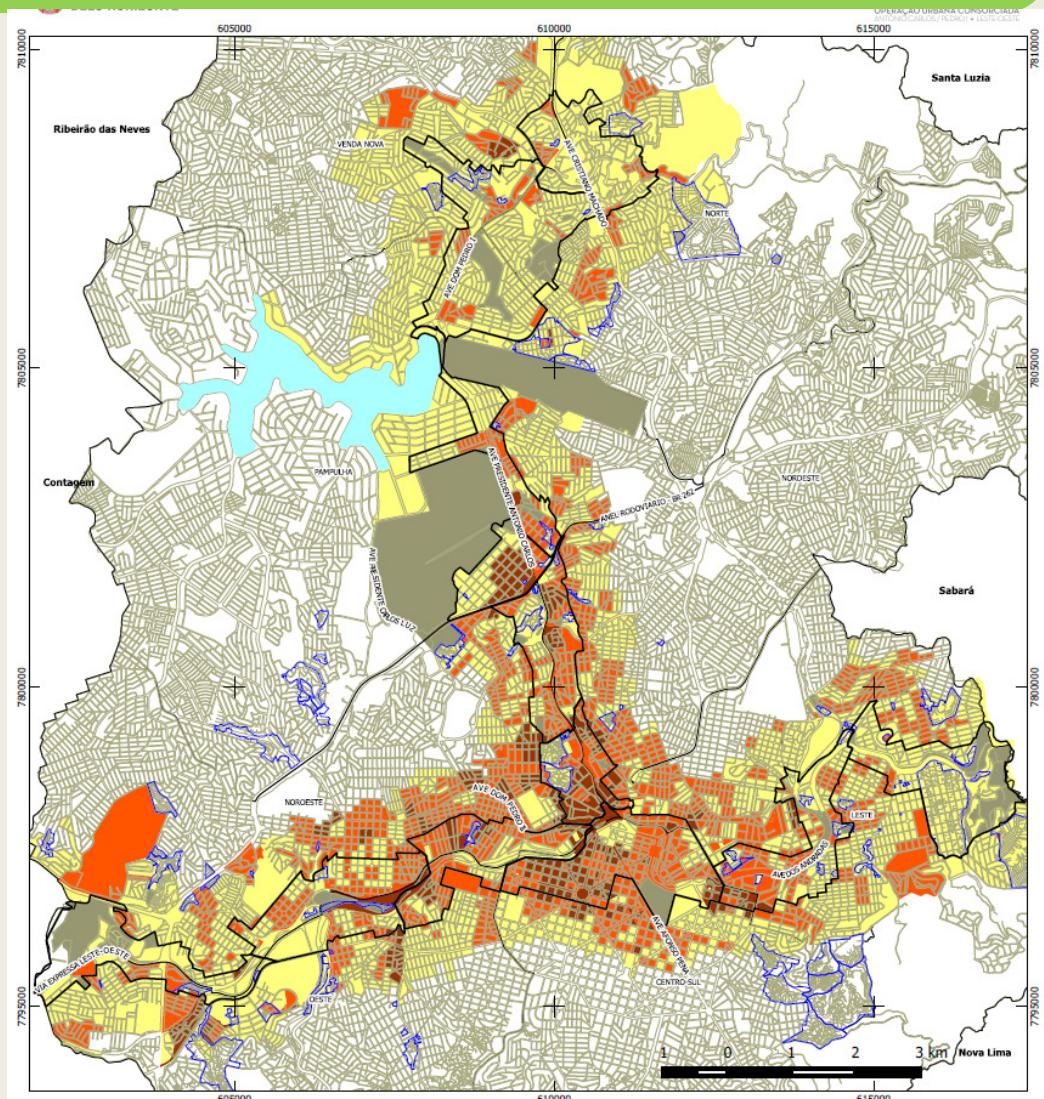
Domicílios Alugados (Percentual de domicílios alugados.)

Legenda

| | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| ■ Limite da Operação Urbana | Percentual de domicílios alugados |
| ■ Quadras | Sem valor |
| ■ Limite das regionais | Menor que 25% |

Entre 25% e 40%

Maior que 40 %



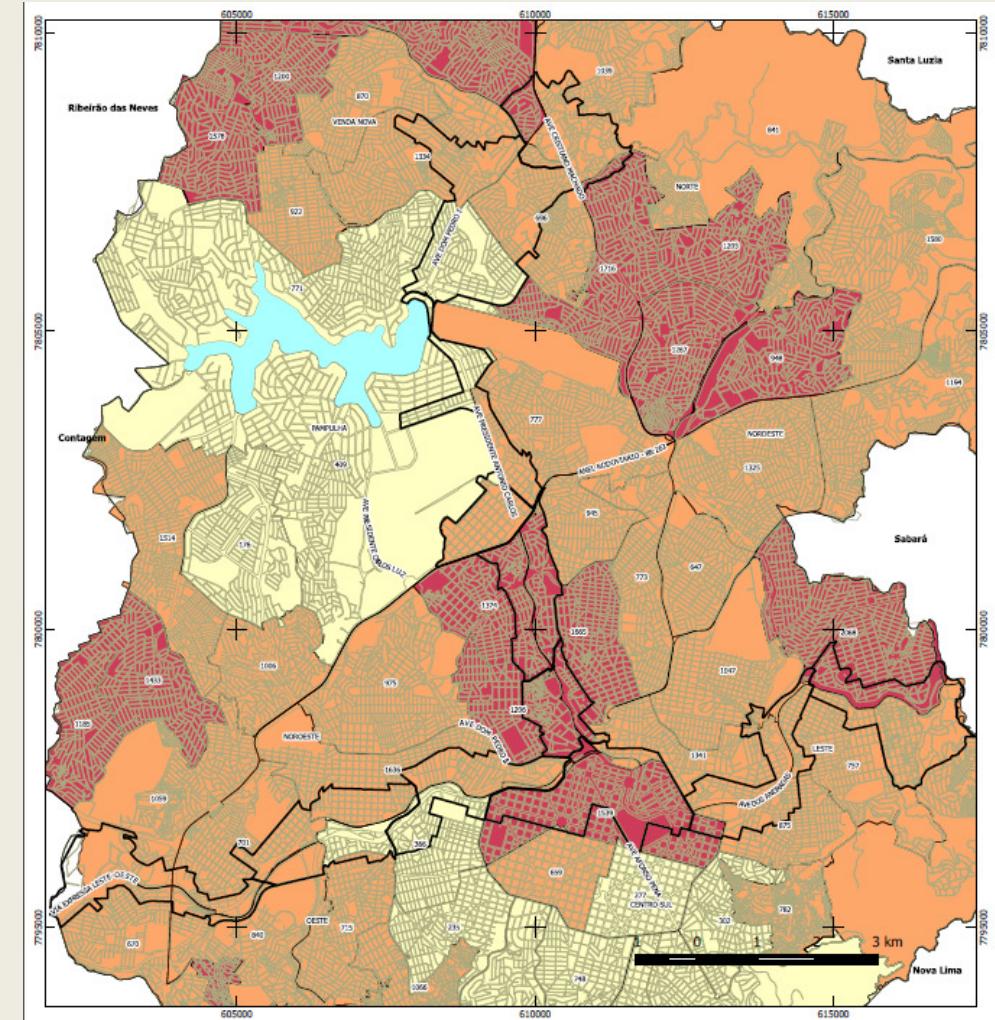
Domicílios Alugados por famílias de 0 a 3 SM

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



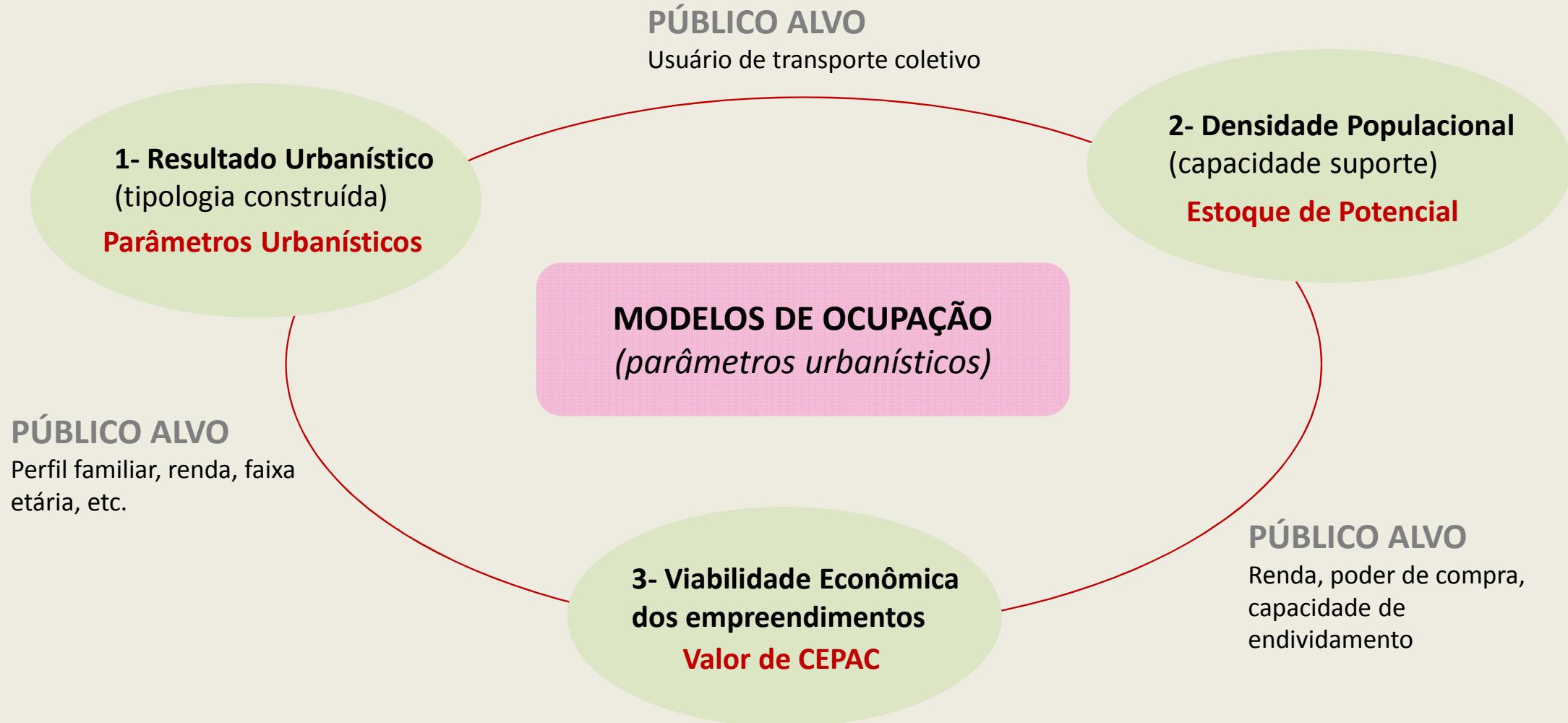
MODELOS DE OCUPAÇÃO

+

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

Demandas 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.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

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.

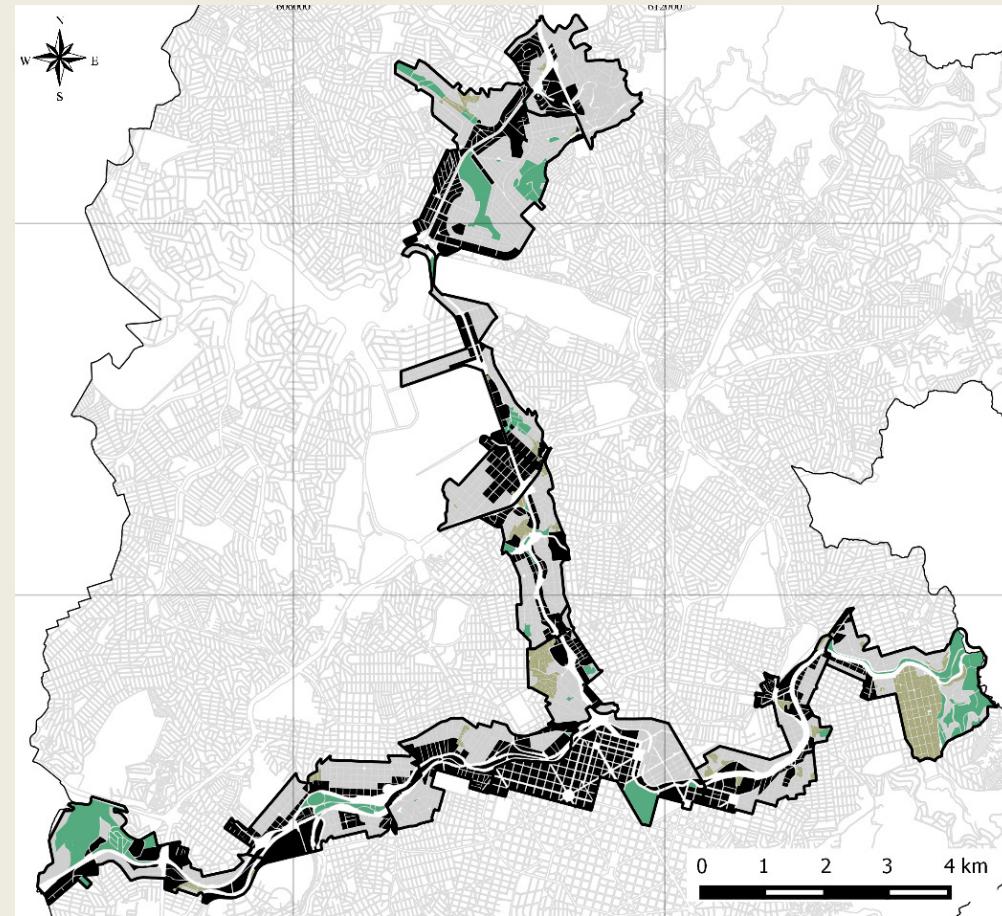
ÁREA DE ADENSAMENTO

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

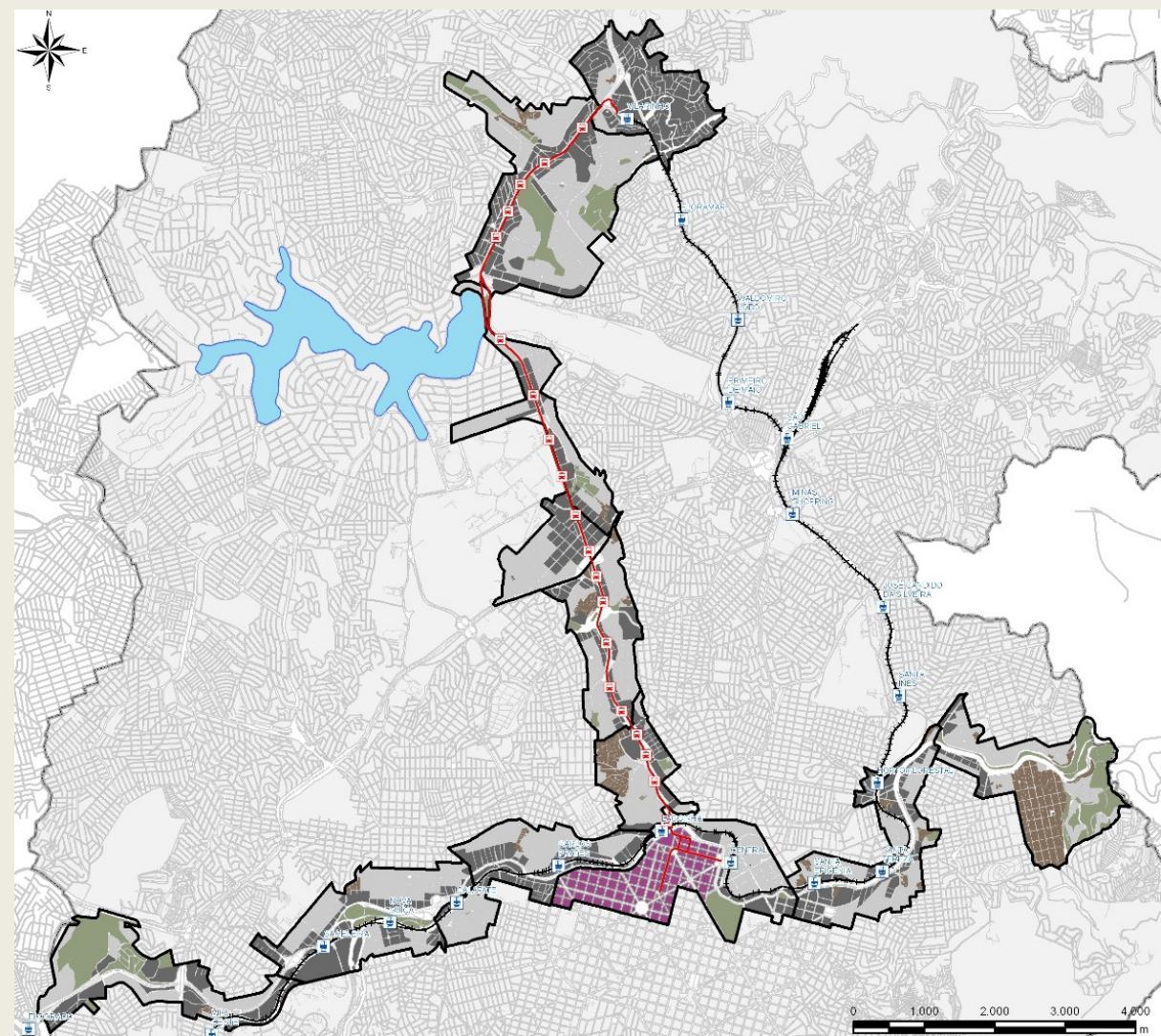
OUC ACLO

Parâmetros Urbanísticos

QUADRA CENTRAL:

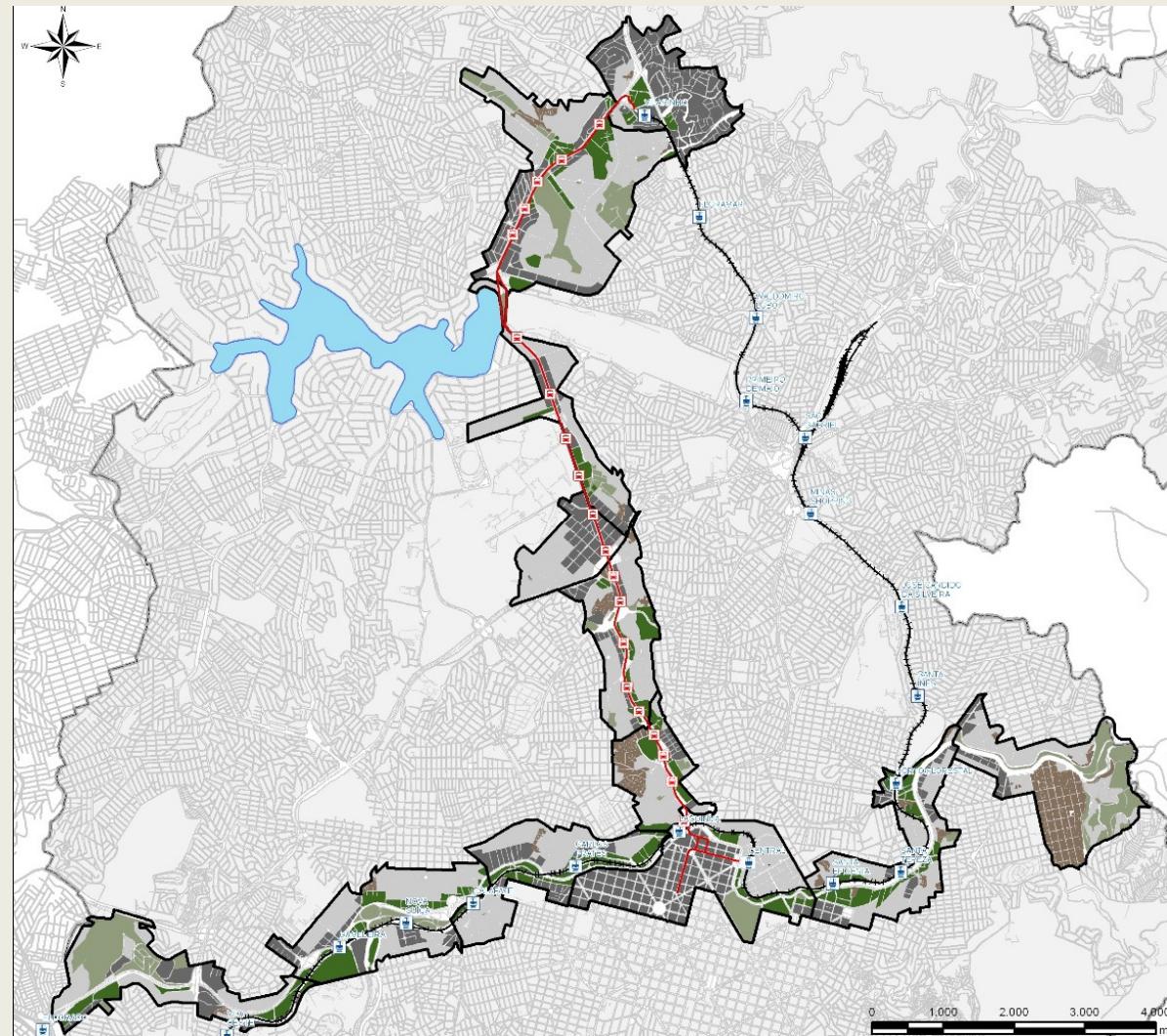
(Barro Preto e o Hipercentro)

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



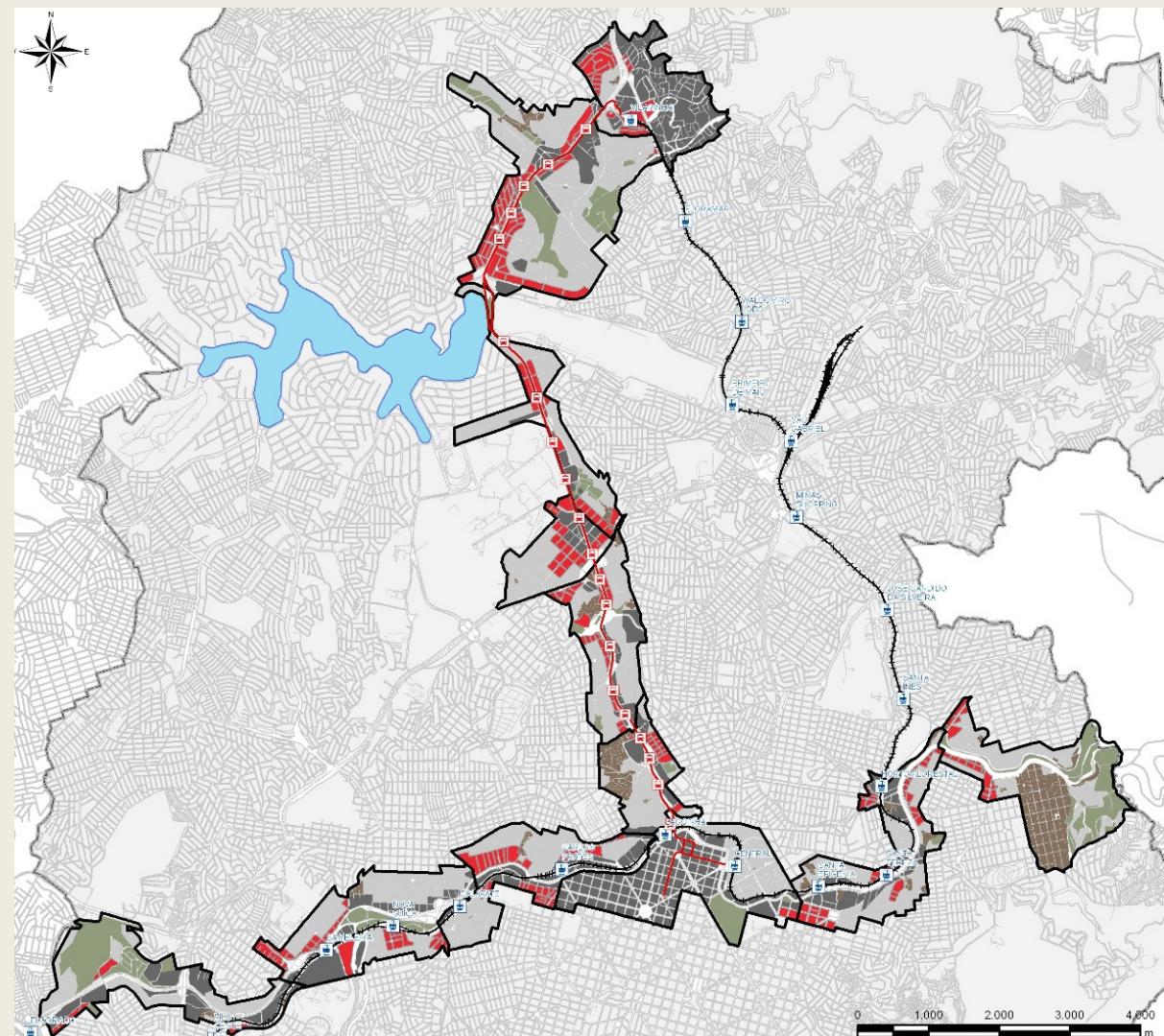
QUADRA PRAÇA:

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



QUADRA GALERIA:

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



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 Publica)



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:

CAmáx: 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:

CAmáx: 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

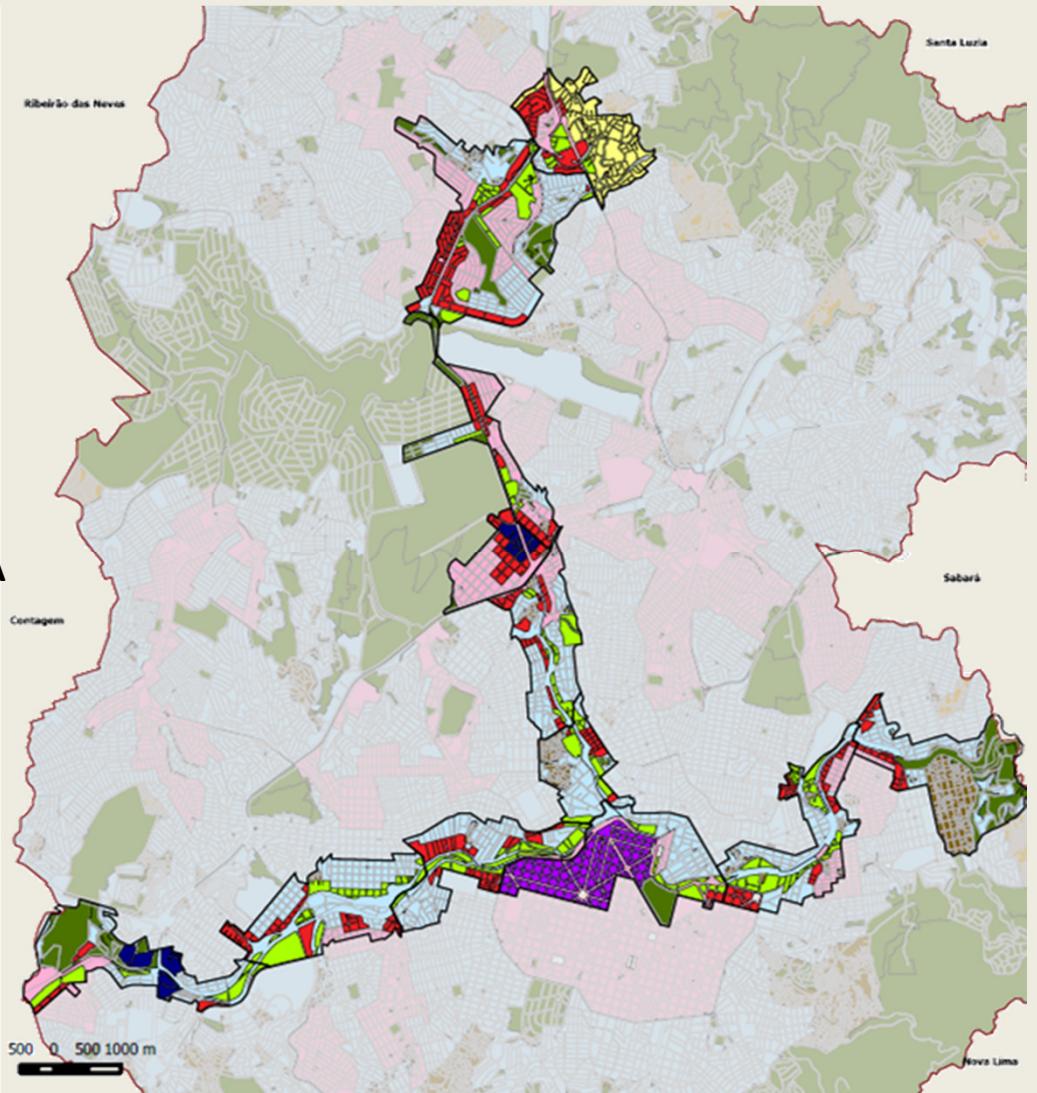
Concentração de pessoas e baixa densidade econômica (atividades de demanda cotidiana ou esporádica integrado ao uso residencial)

- Empreendimentos de médio porte
- Adensamento Populacional

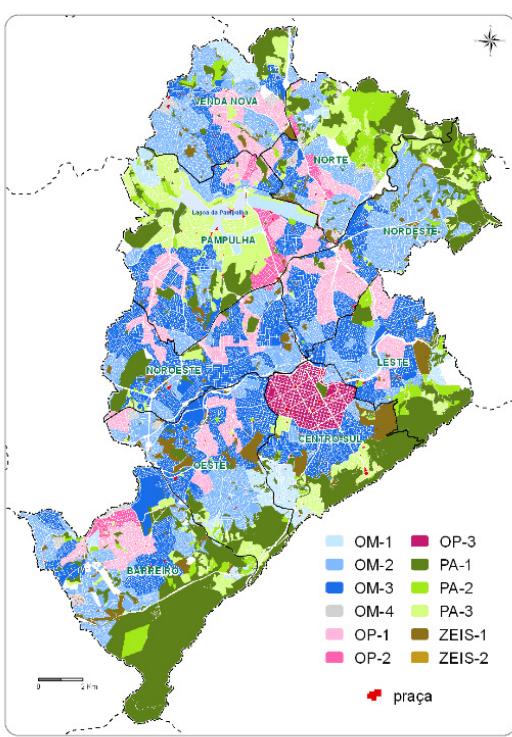
PARÂMETROS DAS CATEGORIAS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA DA IV CONFERÊNCIA:

Legenda

| Categorias de Estruturação Urbana (IV CMU) | |
|--|--|
| OM | |
| OP | |
| PA | |
| ZEIS-1 | |
| ZEIS-2 | |



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:

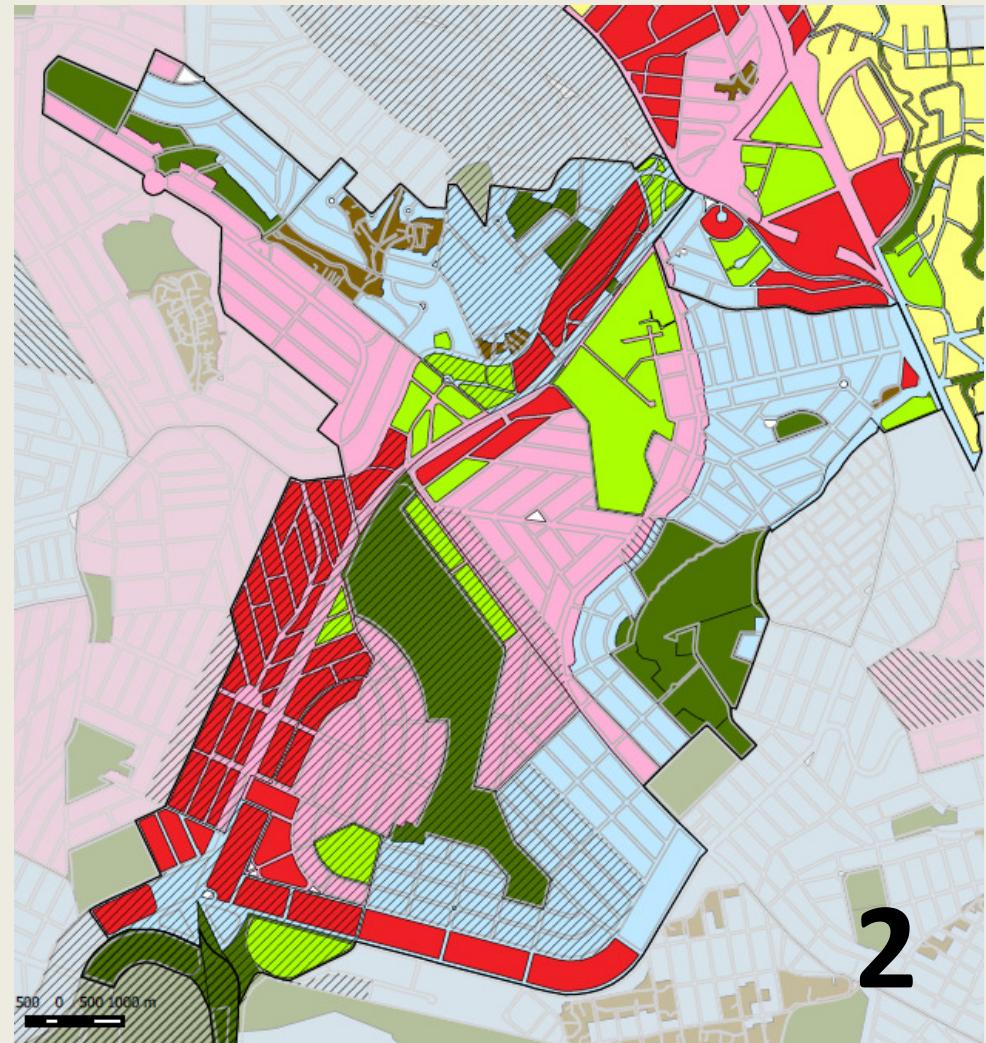
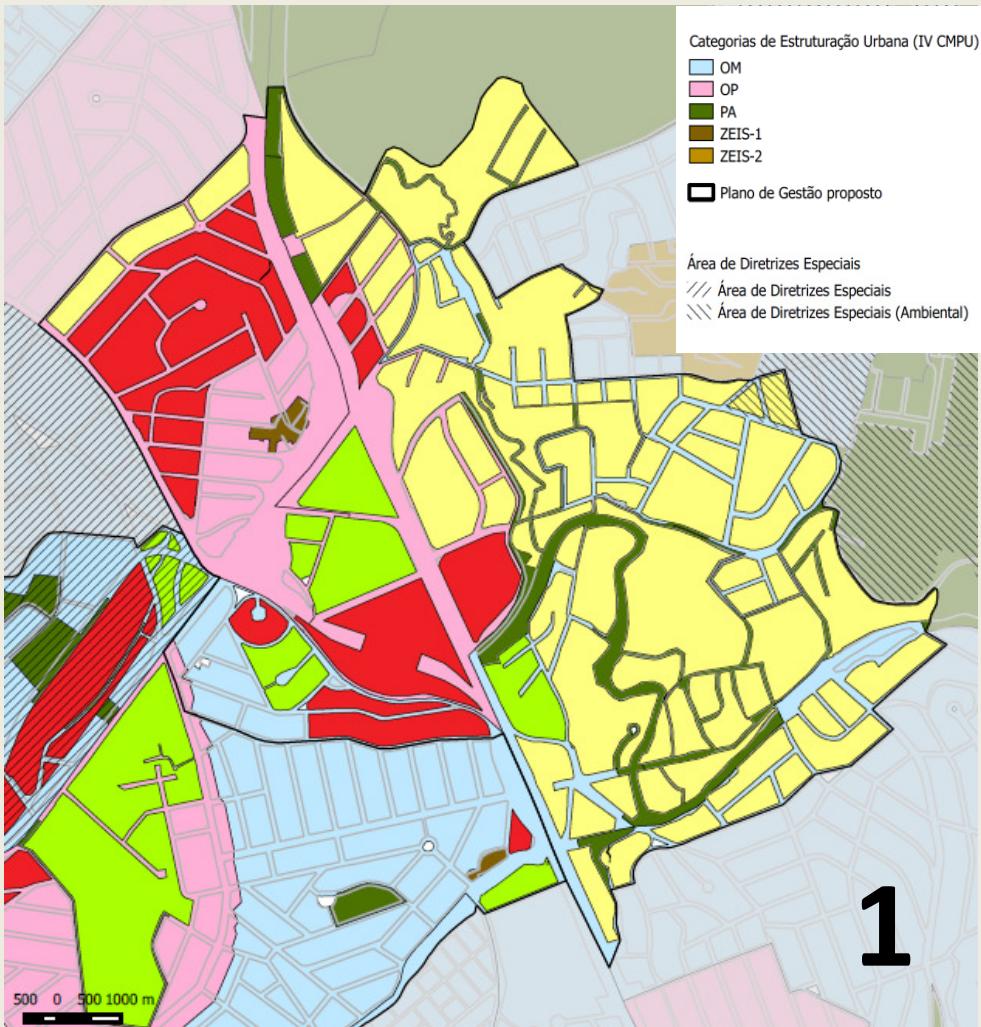
CA máx: 2,0 a 3,0

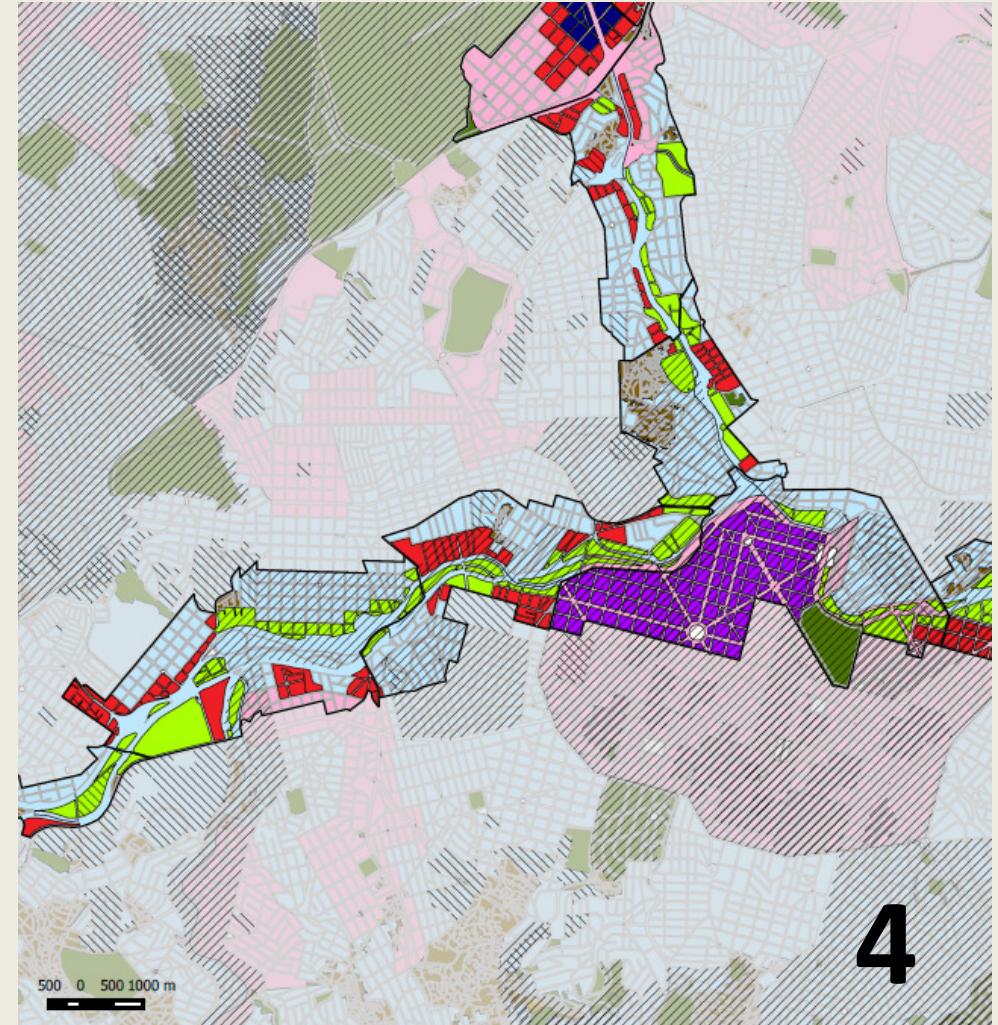
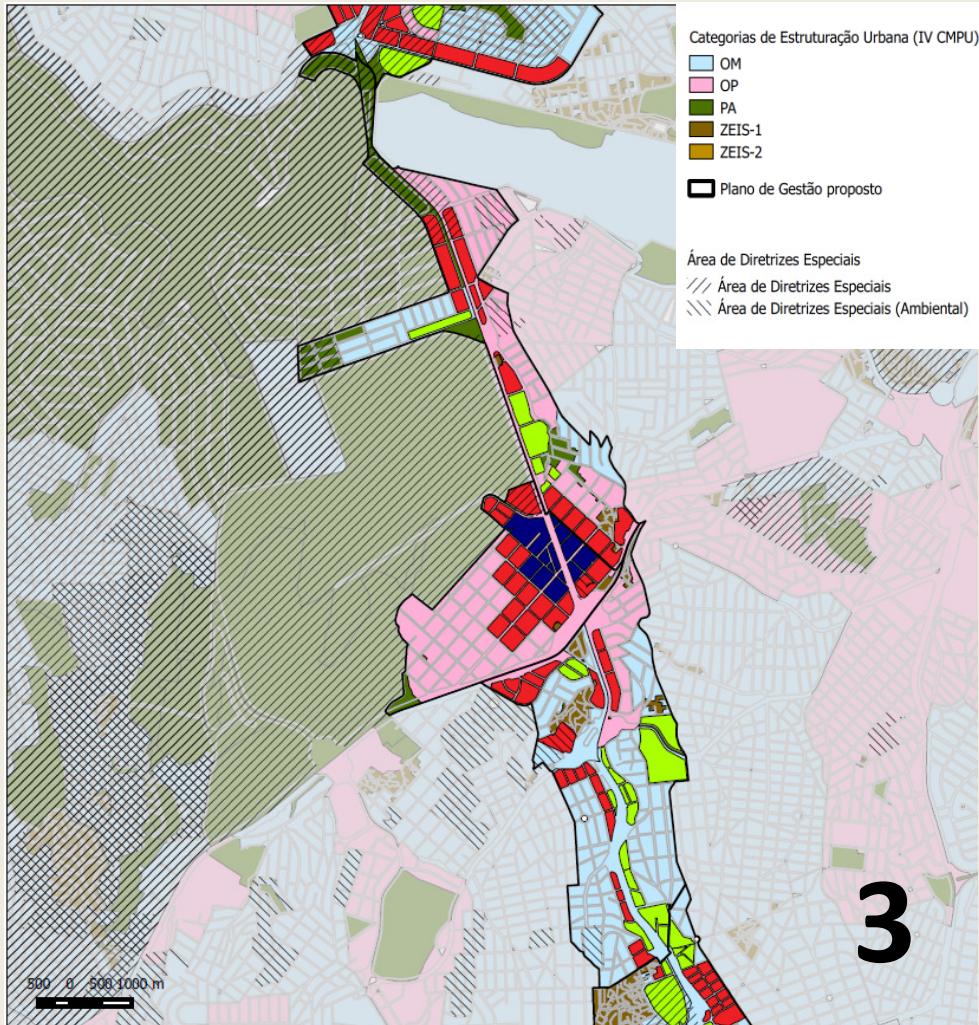
Quota: 20 a 51 m² de terreno por unidade habitacional

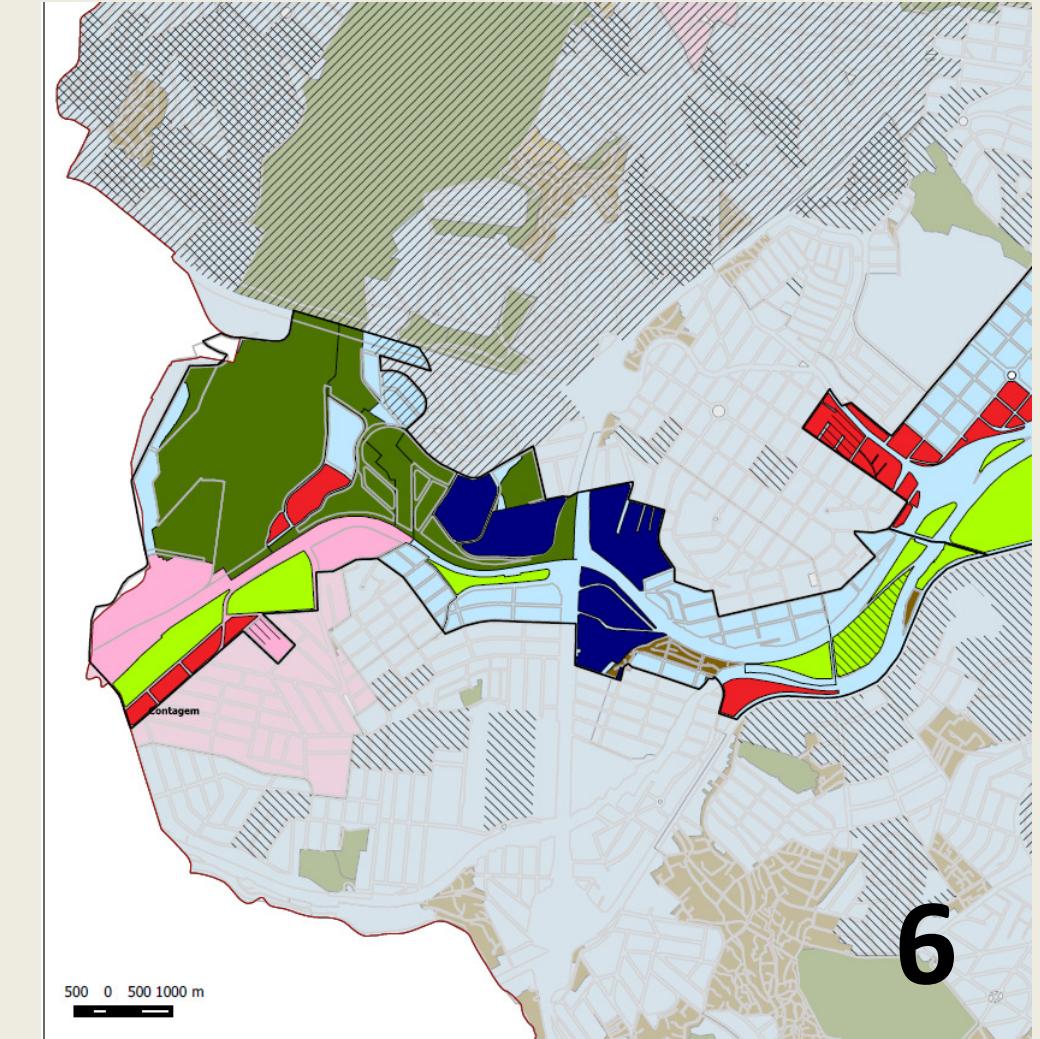
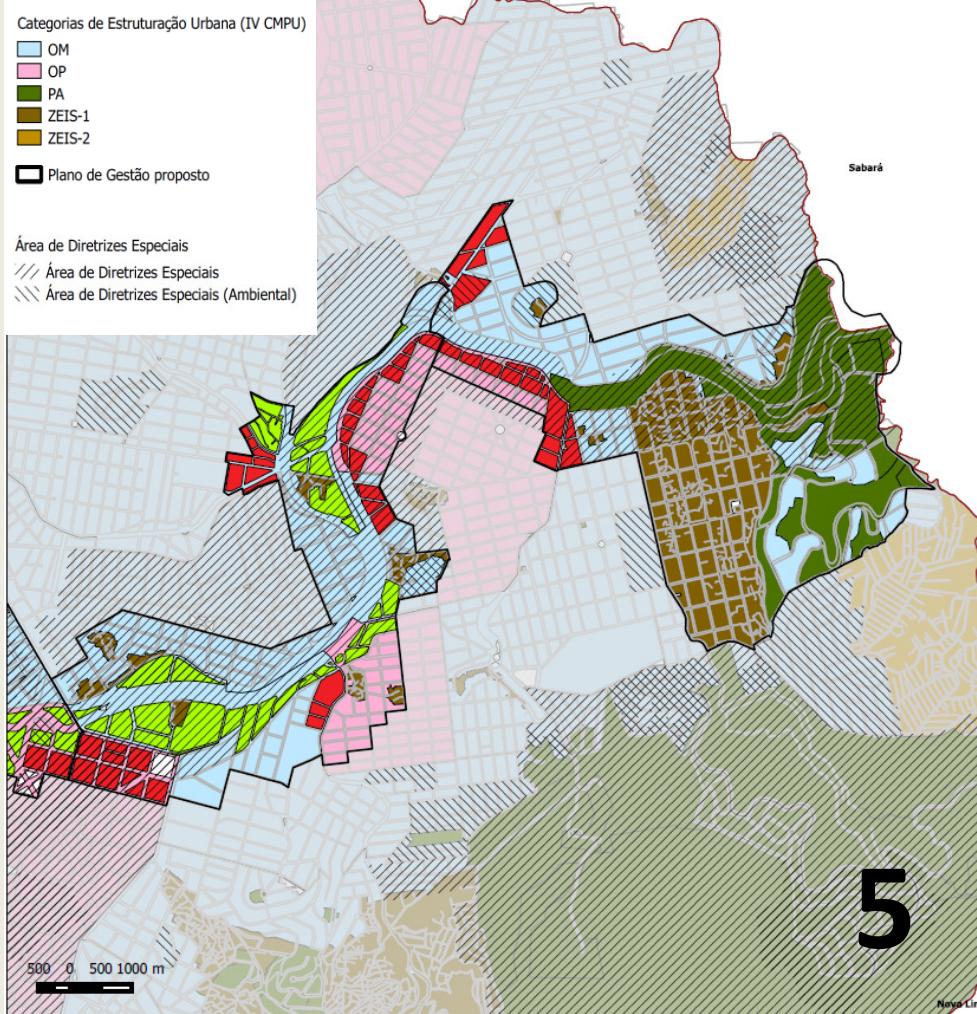
TP: 10 a 20%

TO: 0,7 a 0,8

ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS – ADEs

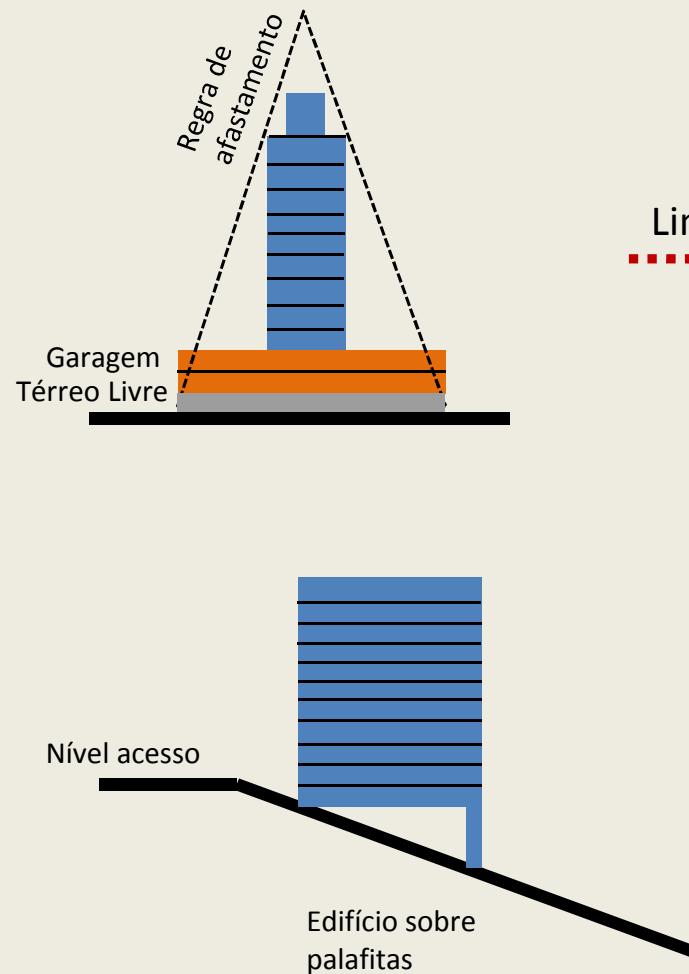
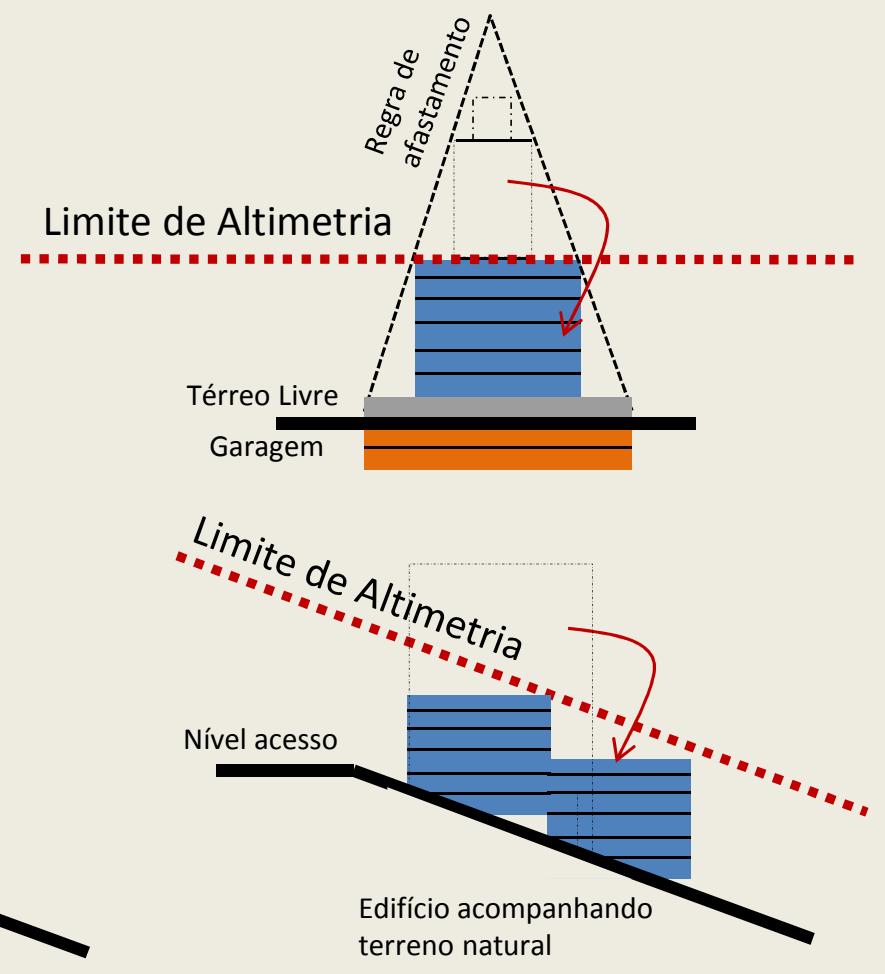






ÁREA DE AMORTECIMENTO**Parâmetros Especiais :**

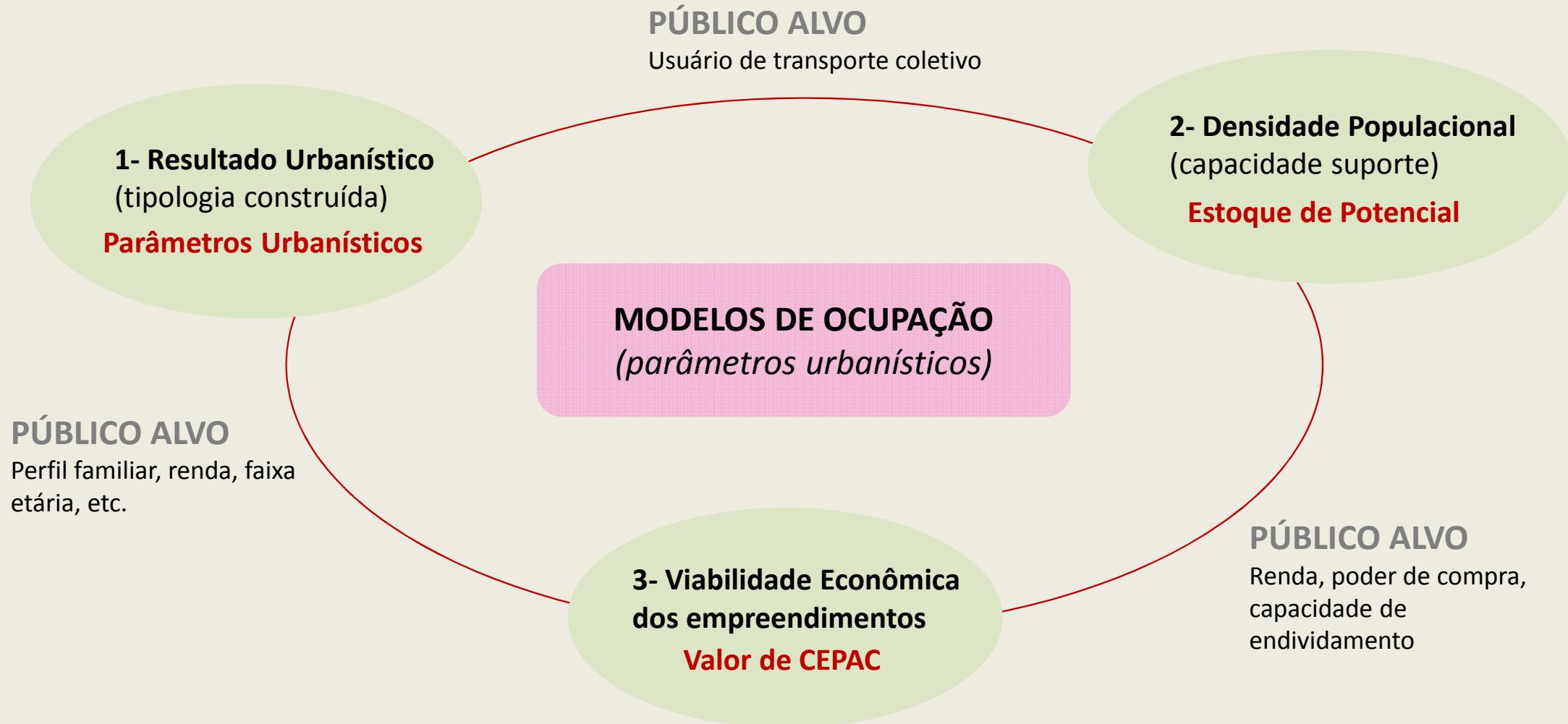
- Limite de Altimetria de 21 metros
- Desconto adicional de circulação horizontal (empreendimentos com 50% de tipologia incentivada)
- Permissão de banheiro com ventilação mecânica

A – REGRA GERAL**B – PARÂMETRO ESPECIAL**



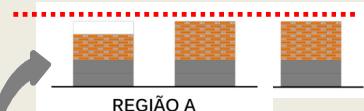
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I + LESTE-OESTE

2 Densidade Populacional Estoque de Potencial



ESTUDO DE ESTOQUE DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO

Limite por lote: CAmáx

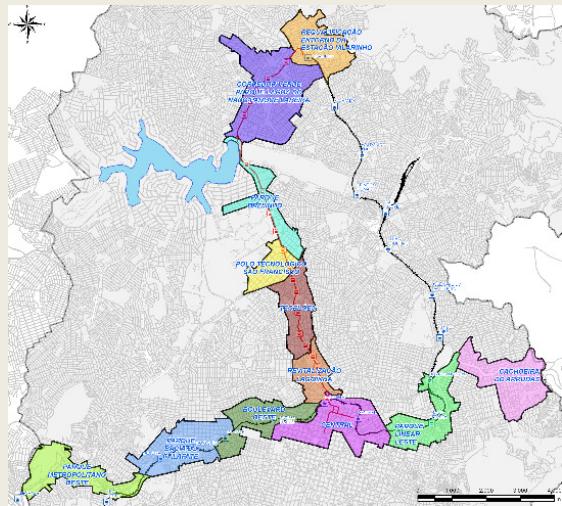


Limite por região: Estoque

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.*

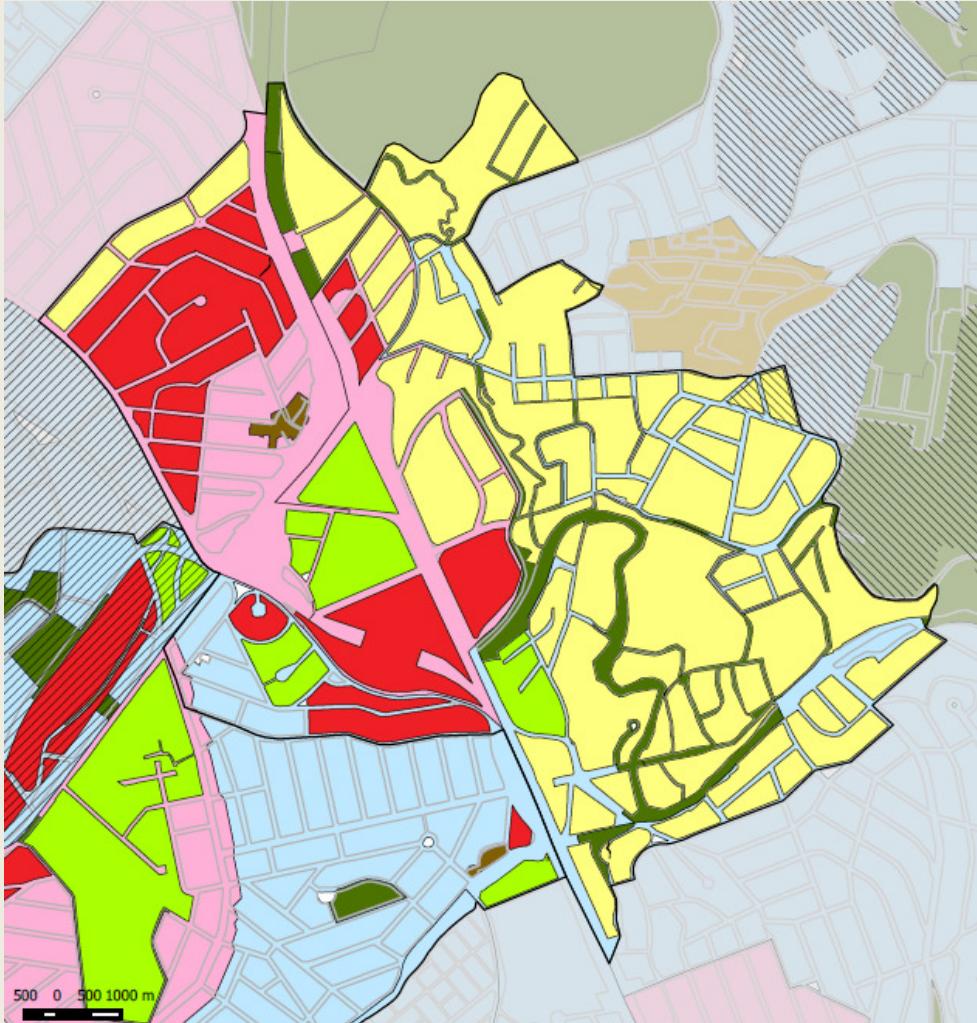
Os critérios para a definição da quantidade de estoque são sempre urbanísticos e devem levar em conta a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

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:

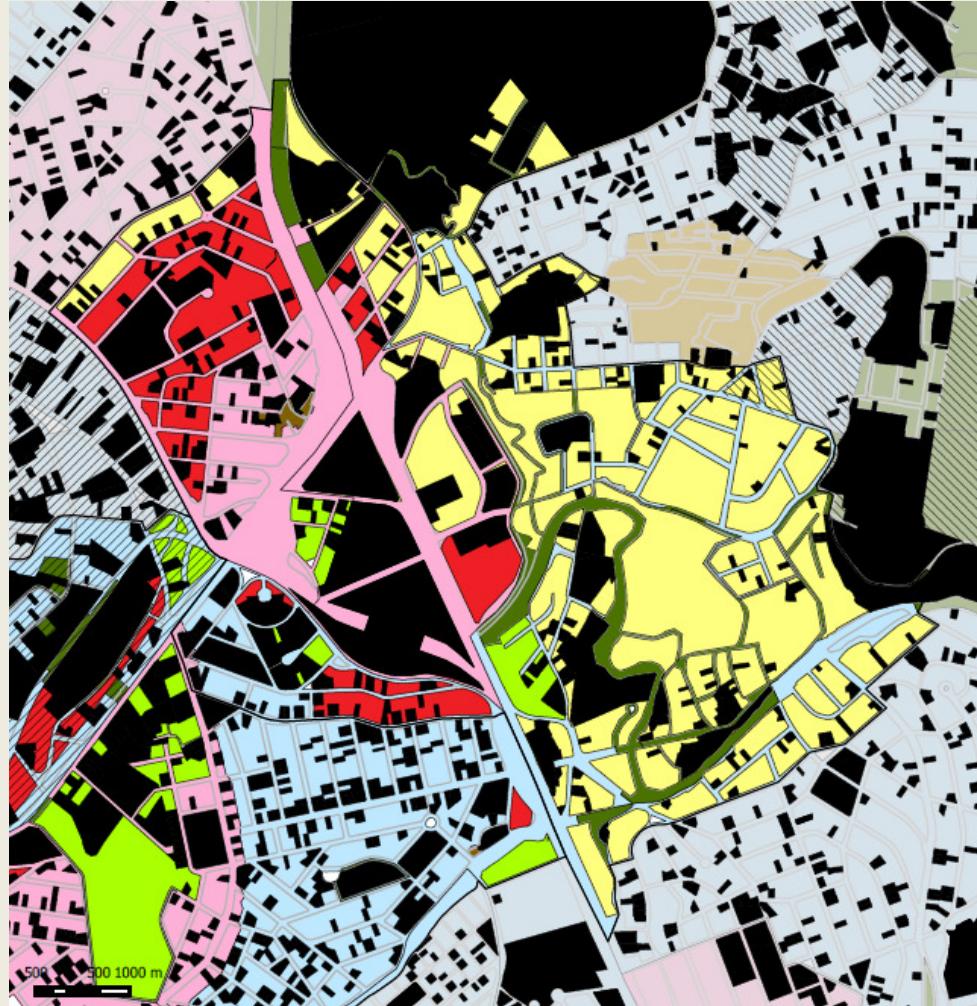
- A metodologia trabalha com área líquida do bairro: área do bairro deduzidos o sistema viário, parques e praças;
- Baseia-se na capacidade de suporte ao adensamento, resultante dos Planos Diretores Regionais.



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

Áreas sem potencial de renovação:

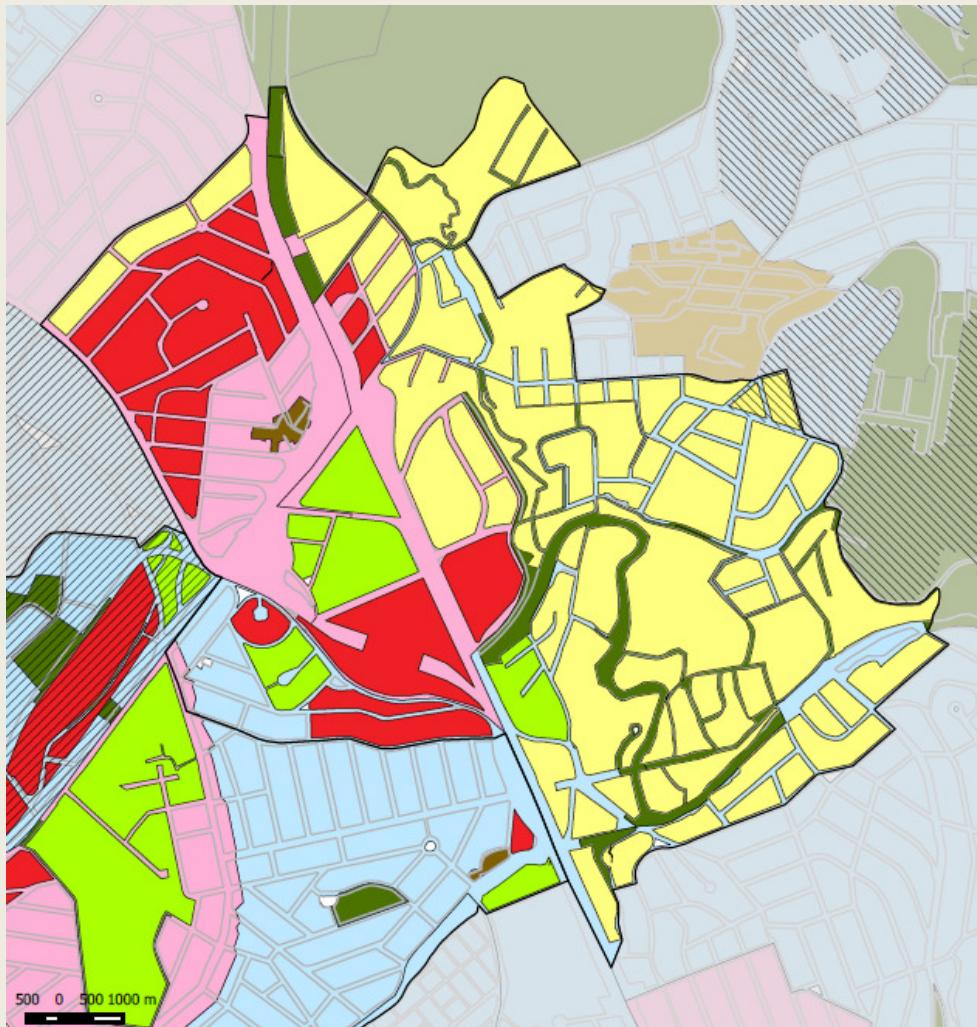
- Imóveis com restrições ambientais (Categorias de Preservação Ambiental - PAs)
- imóveis tombados ou identificados pelo CDPCM como de interesse histórico-cultural;
- edificações com 4 ou mais pavimentos fora da Área Central;
- edificações com 5 ou mais pavimentos dentro da Área Central.

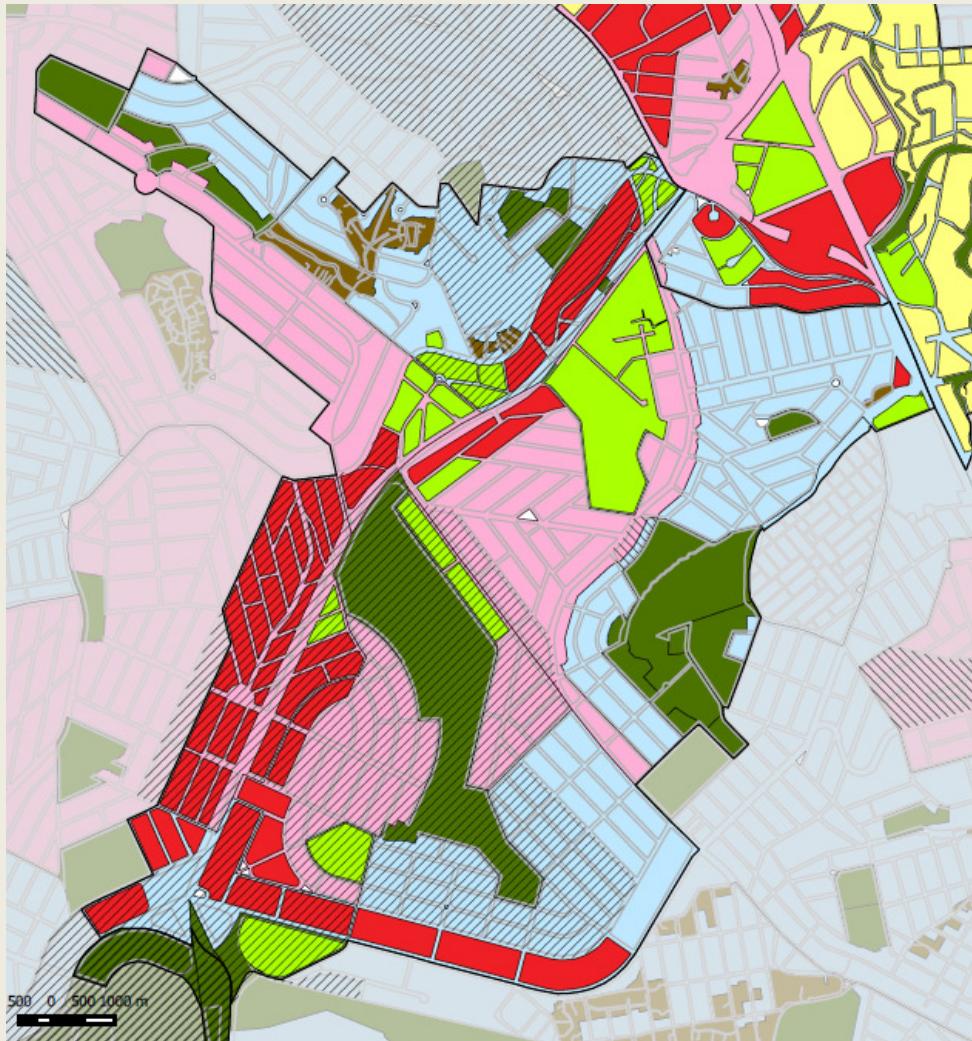


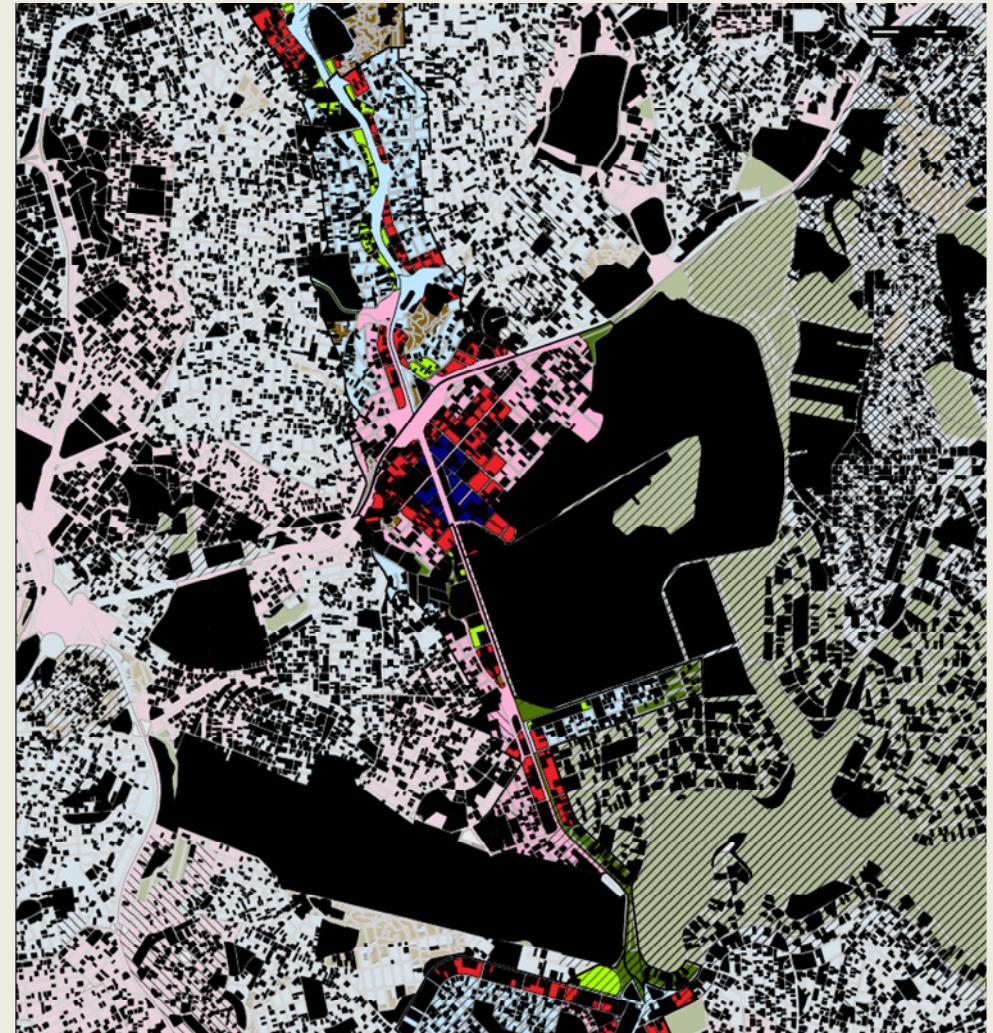
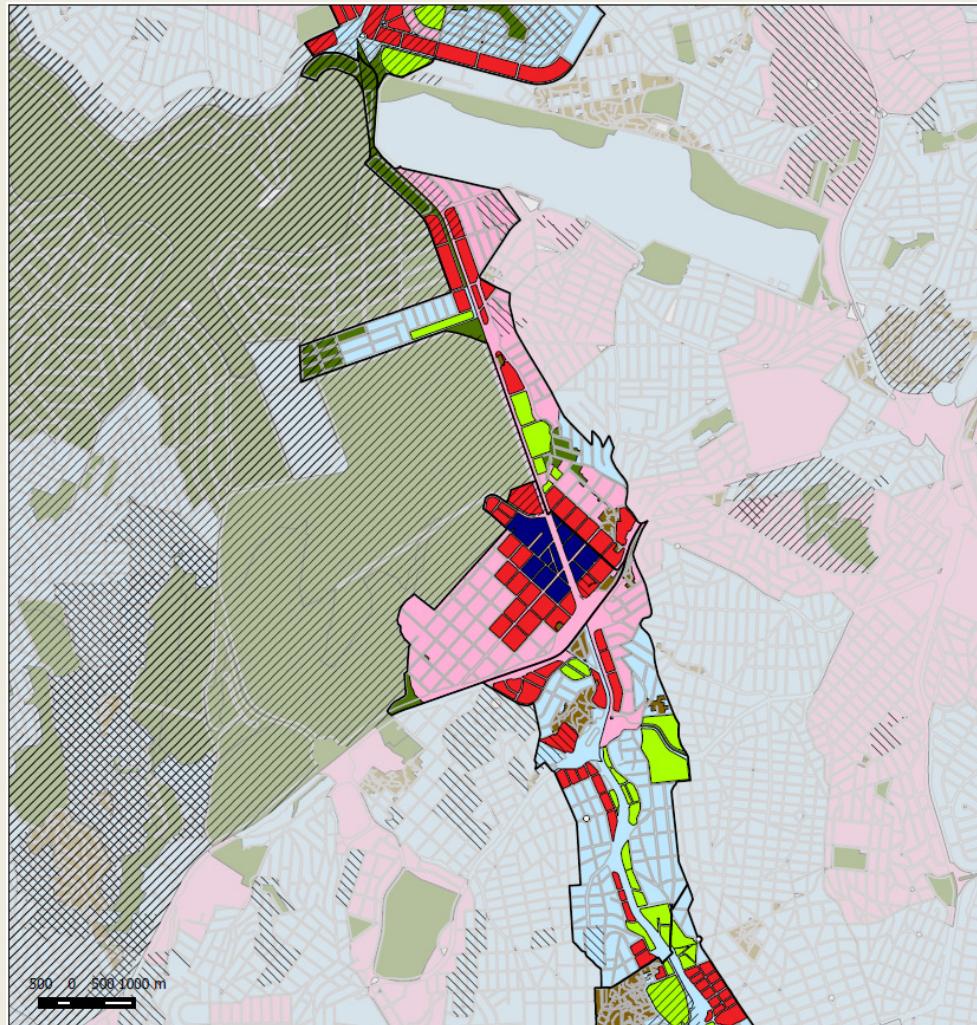
Fase 1: Determinação das **áreas renováveis** (contabilizadas para o estoque de potencial construtivo adicional):

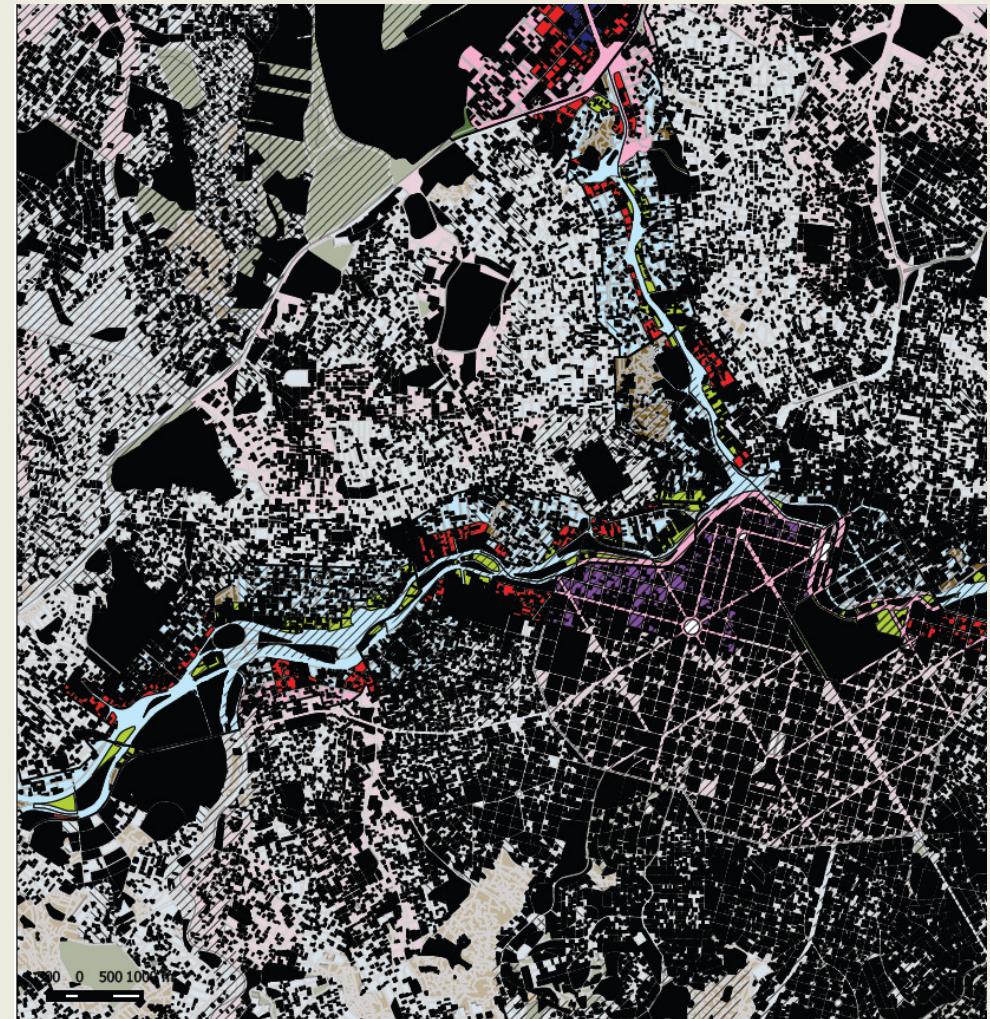
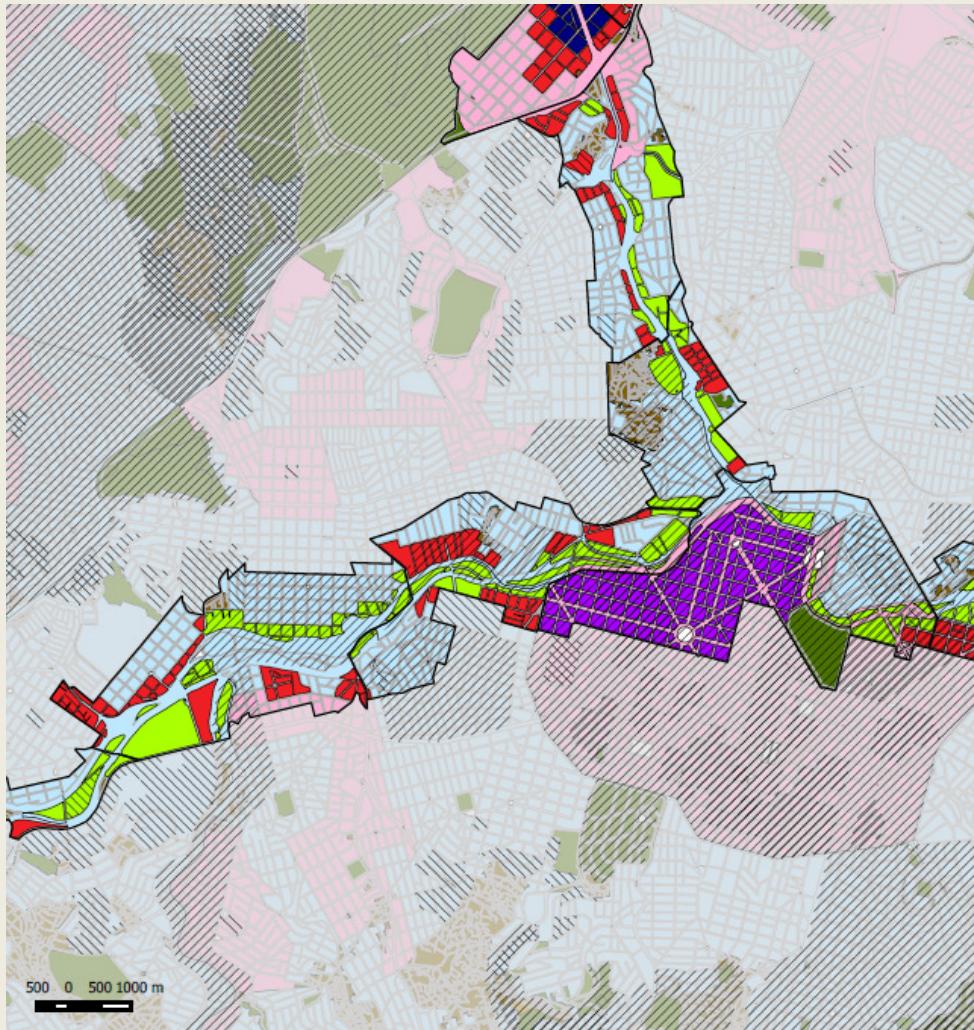
Áreas sem potencial de renovação:

- 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.









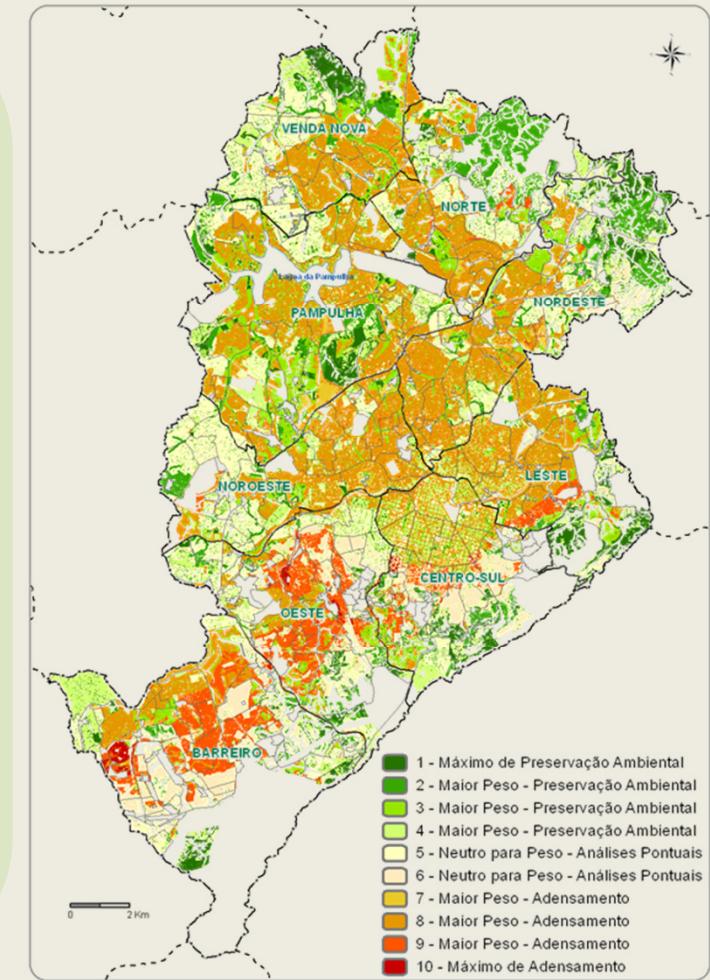
Fase 2: Quantificação da área em m² do **estoque de potencial adicional construtivo, possível**, definida por:

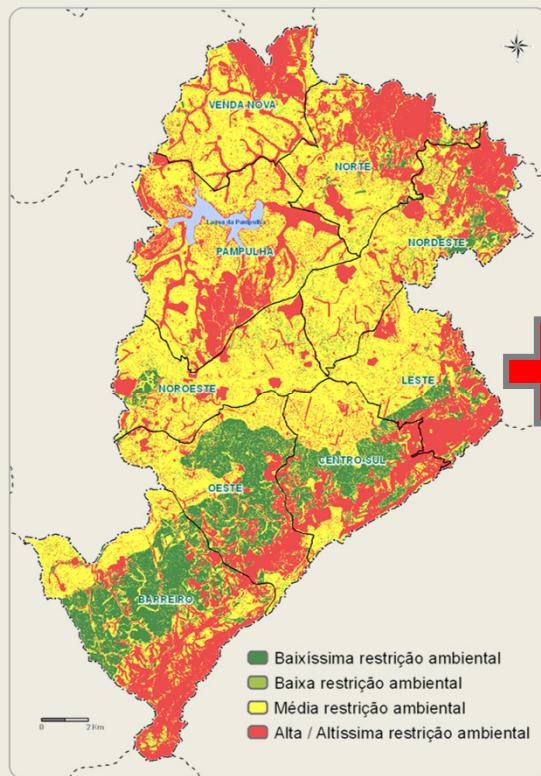
| | | | |
|---|------------------------------|--------------|--|
| 1 | área dos lotes densificáveis | multiplicada | coeficiente de aproveitamento básico |
| 2 | área dos lotes densificáveis | multiplicada | coeficiente de aproveitamento máximo ou centralidade |
| 3 | resultado da multiplicação 1 | subtraído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

Índice de potencial de ocupação (IPO)

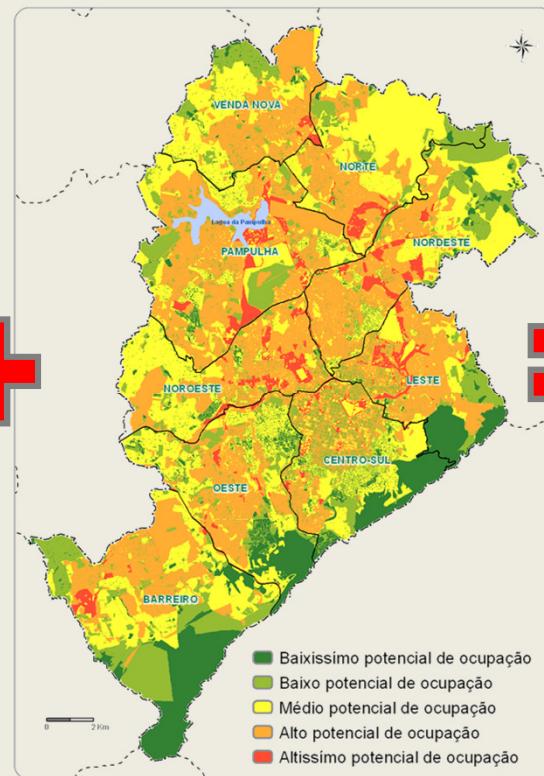
O IPO foi definido a partir de mapa resultante dos Planos Diretores Regionais que classifica o município em 10 categorias, de acordo com a necessidade de proteção e capacidade de ocupação/adensamento.

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

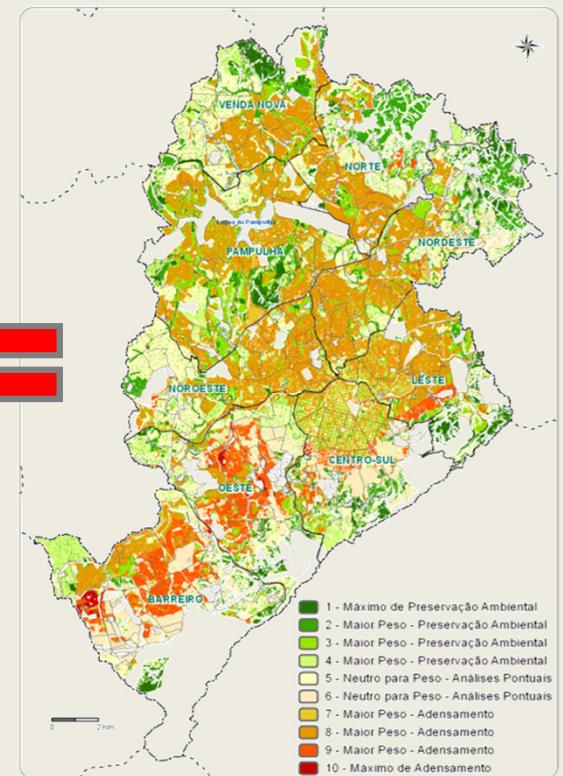




Restrições Ambientais



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



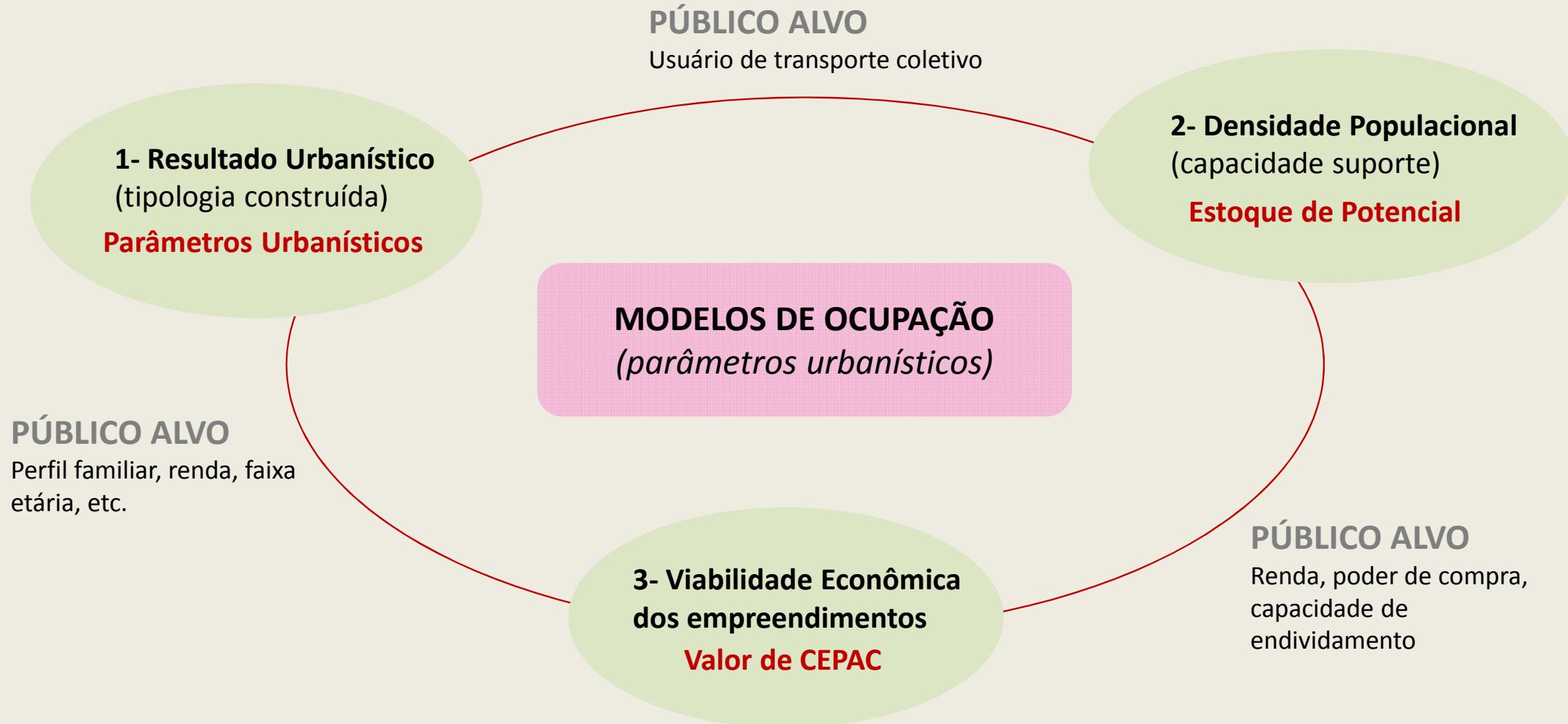
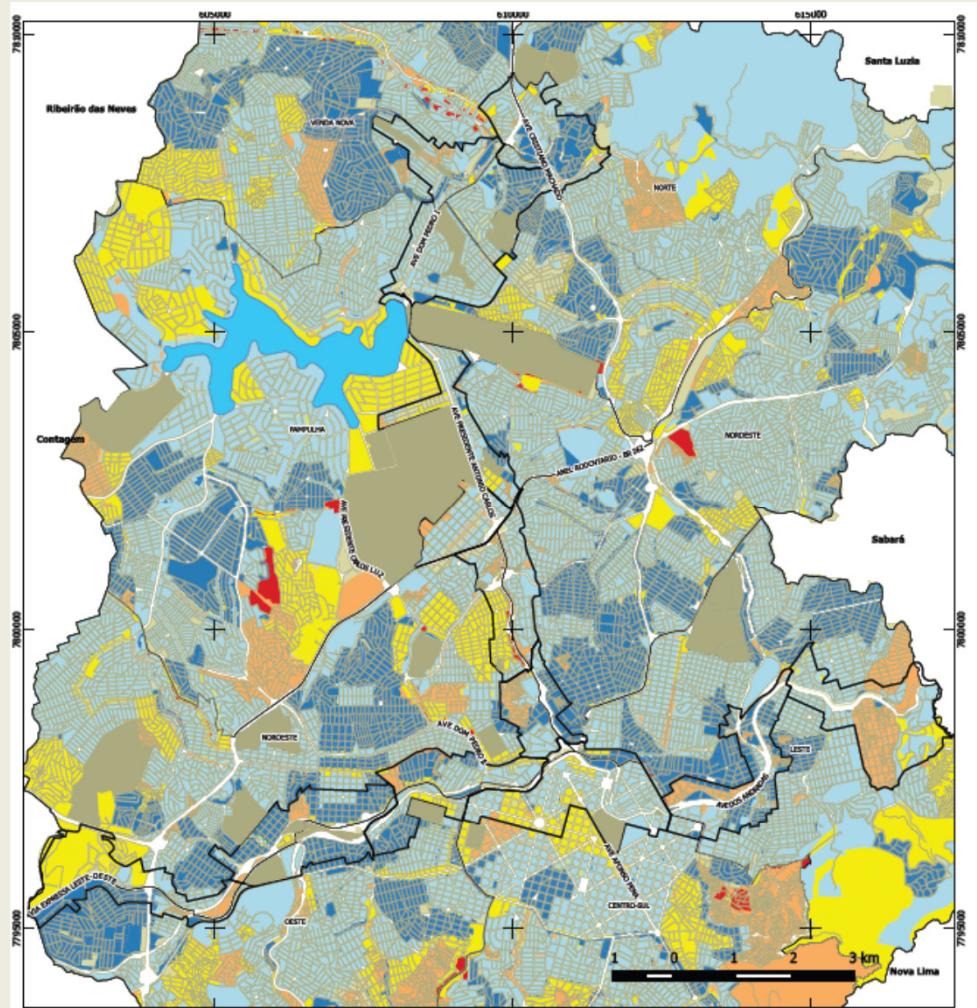
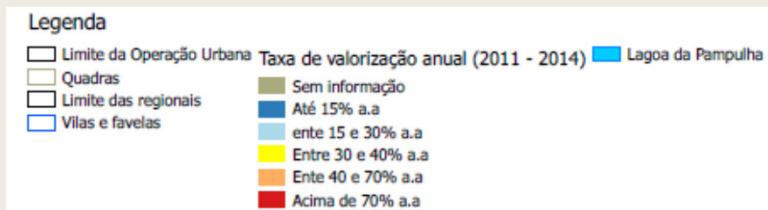


Tabela: Valorização total e anualizada de terrenos em Belo Horizonte e regionais (ITBI; 2011-2014)

| 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 |



Valorização acelerada dos preços de imóveis em todas as capitais.

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

| 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 |

Valorização acelerada
também em Belo Horizonte

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

| 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 |

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 Precio do m² do apartamento simples
- Quadras
- Limite das regionais
- Limite de bairro
- 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

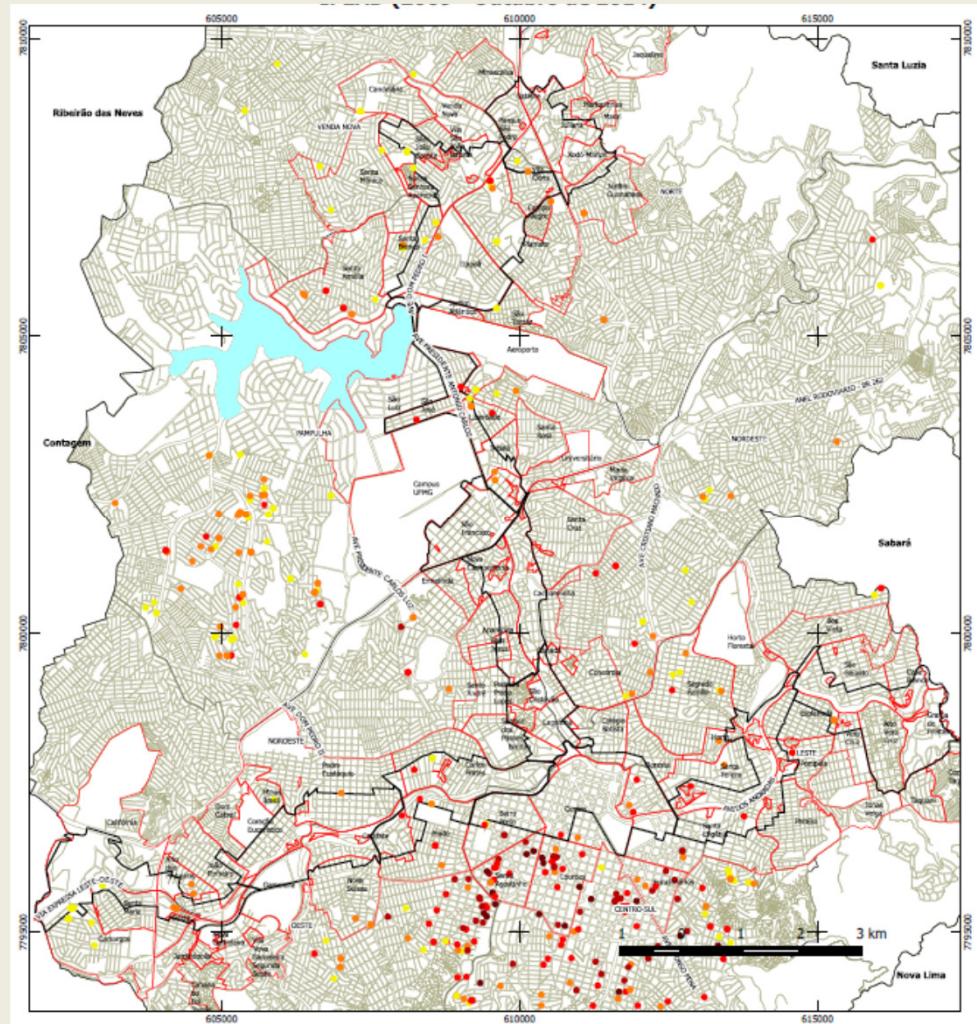


Tabela: Participação de empreendimentos por padrão de construção para Belo Horizonte e regionais (2014)

| 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 Padrão dos empreendimentos
- Quadras
- Limite das regionais
- Limite de bairro
- ALTO LUXO
- LUXO
- MÉDIO
- BAIXO
- Sem informação

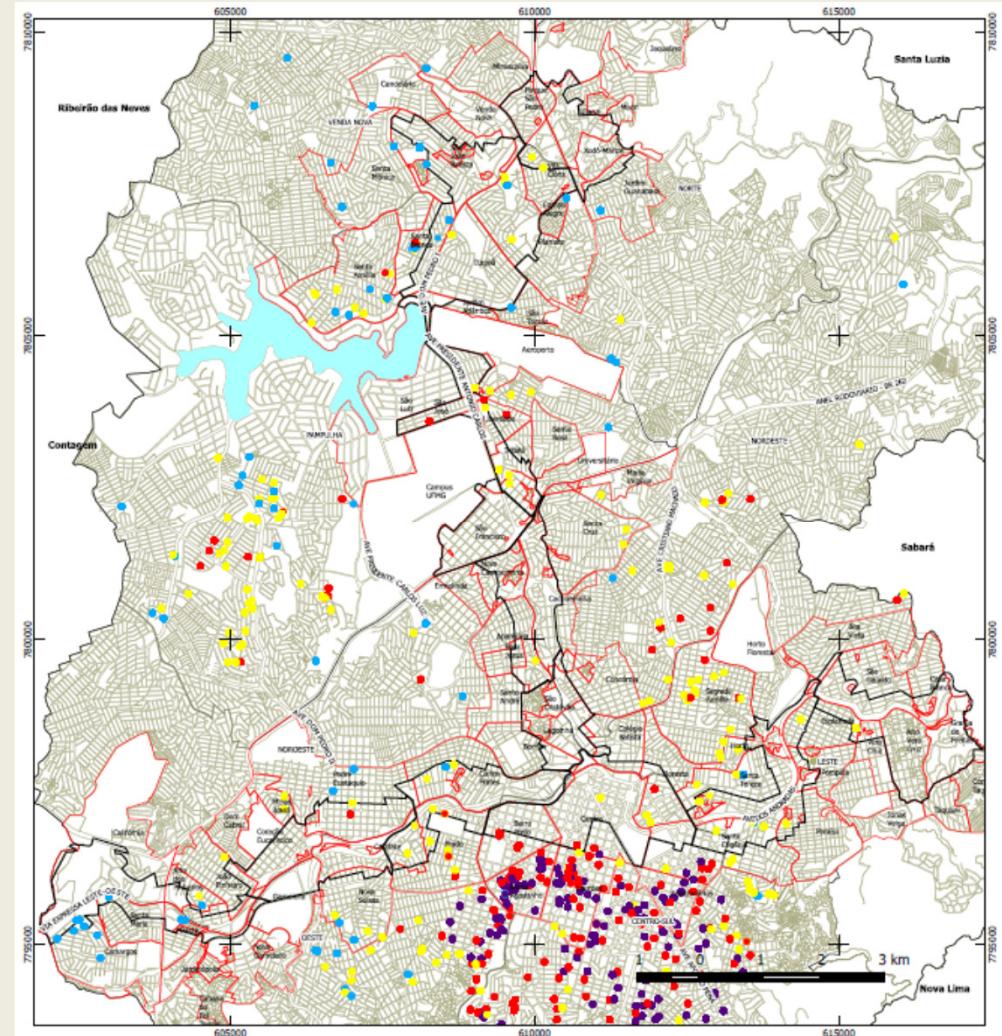


Tabela: Participação de empreendimentos por números de quartos para Belo Horizonte e regionais (2014)

| 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 | - |

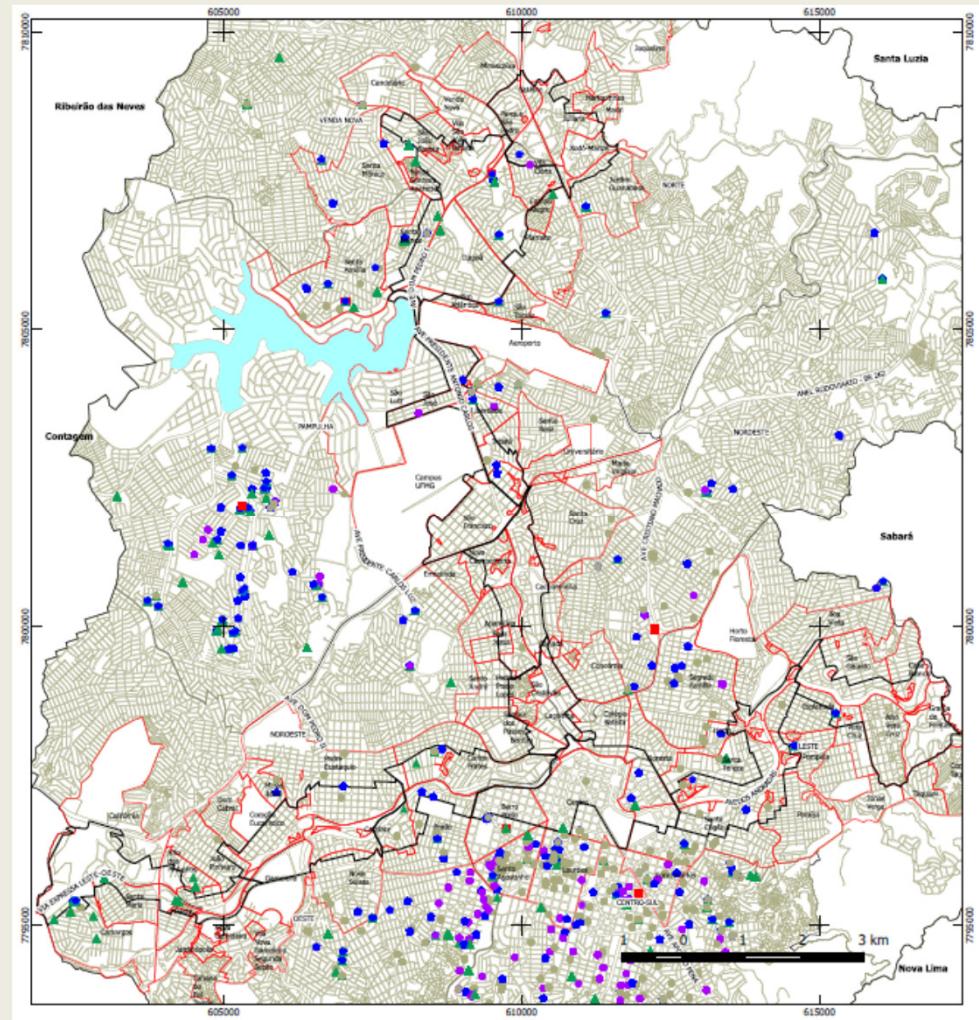
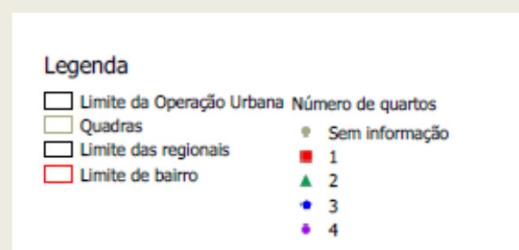
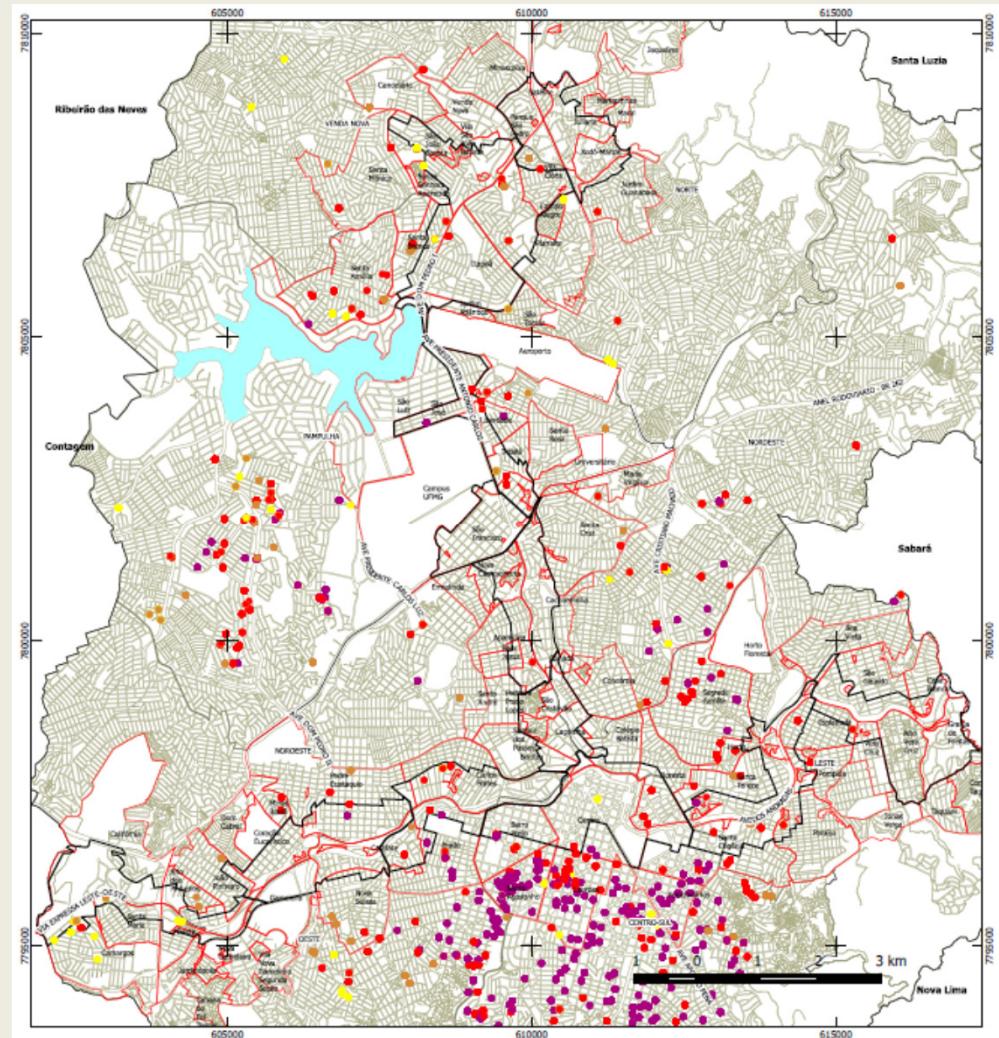


Tabela: Participação de empreendimentos por metragem das unidades para Belo Horizonte e regionais (2014)

| 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





Padrão popular
2 e 3 quartos
 48 e $62 m^2$
1 vaga

Padrão médio
2 e 3 quartos
 55 a $75 m^2$
1 e 2 vagas

Uso misto
2 e 3 quartos, lojas e salas
 55 a $75 m^2$
1 e 2 vagas

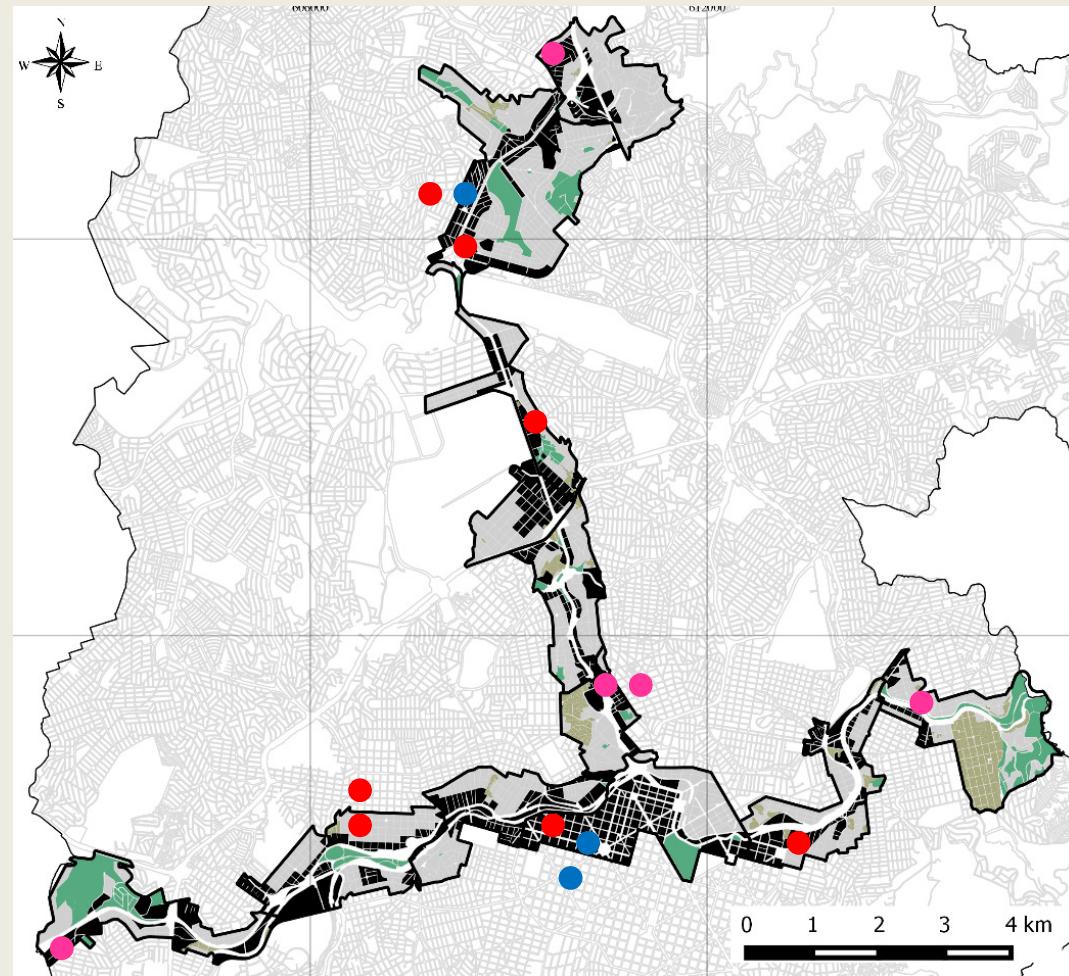
OUC ACLO

EVEF: cenários

Possibilidades de cenários

Uso de tipologias residenciais e mistas

Comparações com áreas externas à OUC



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/área 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 |
|----------------|------|

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. arquitetonico, 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 |
|-----------------------|-------------|

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. arquitetonico, 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 |

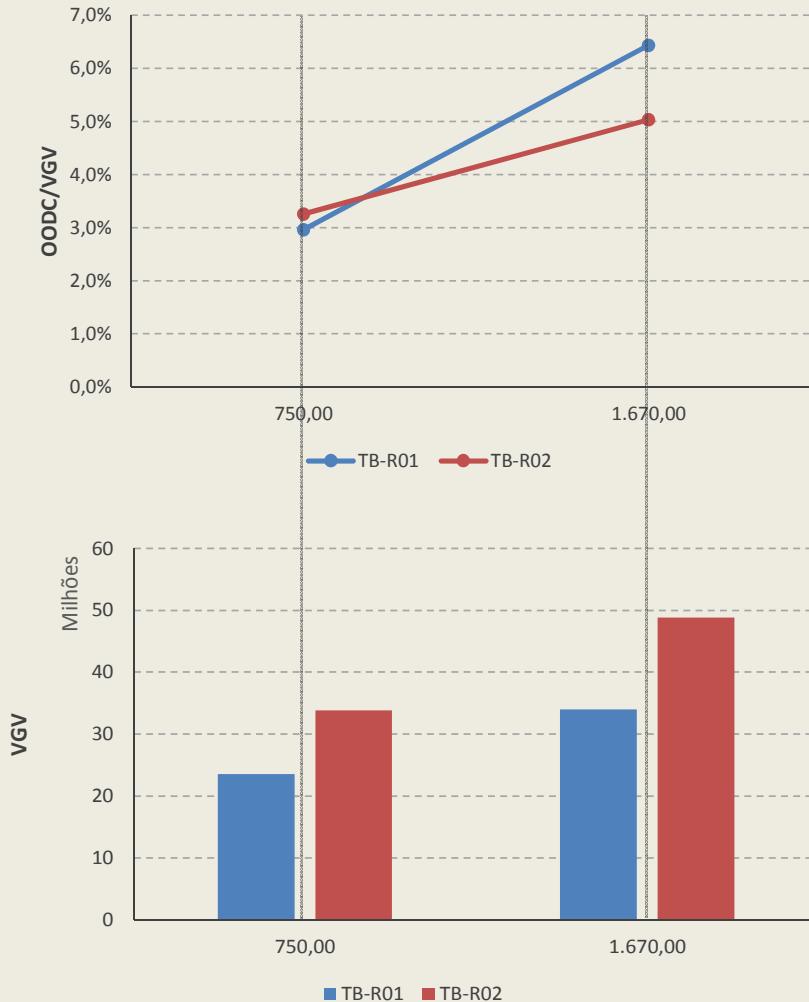
Tipologia mista
Padrão médio

| | | |
|--|-------------------------|---------------|
| 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 | 360.720,00 | 0,5% |
| (corretagem, ITBI) | | |
| Outorga onerosa | 3.024.375,05 | 4,3% |
| Outros custos de incorporação | 1.169.890,81 | 1,7% |
| (proj. arquitetonico, reg. de incorporação...) | | |
| 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

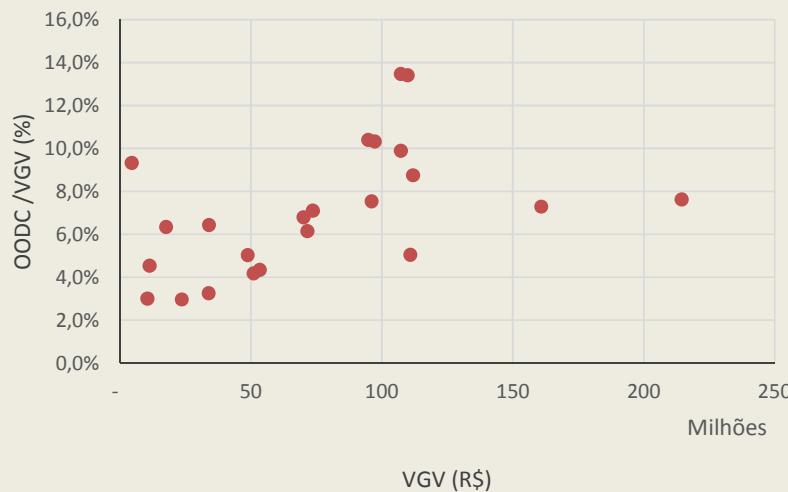
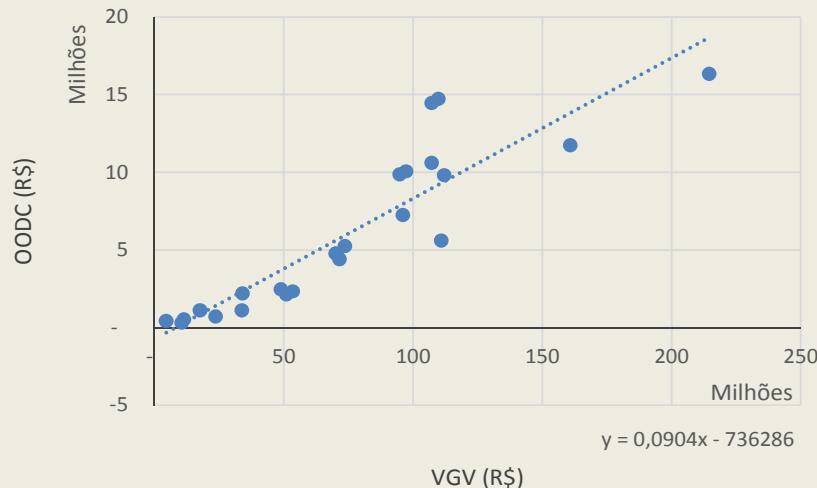
Foram utilizados os cenários com tamanho de terreno de 2.880 m² e tipologias de padrão popular.



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