



Relatório Síntese de Reunião do Grupo Técnico de Discussão de Instrumentos de Gestão da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste Oeste

Data: 22/01/2015

Horário: 14:00h às 17:30h

Local: Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano (SMAPU). Av. Alvares Cabral, 200. Centro. Belo Horizonte.

Relatório Síntese:

A Gerente de Coordenação de Políticas de Planejamento Urbano, Izabel Dias, realizou a abertura da reunião e iniciou os trabalhos, informando que a presente reunião teria sido demandada pelo setor técnico, durante as oficinas públicas. A apresentação iniciou-se com a abordagem dos temas relativos aos parâmetros das operações, sendo que foi esclarecido que tais parâmetros estão sendo alvo de discussão. Foi apresentado o contexto da Operação Urbana Consorciada – OUC no Estatuto da Cidade e Plano Diretor. A OUC entraria, deste modo, como um plano especial, com o seu plano de ocupação mais voltado para o usuário do transporte coletivo de massa previamente instalado, o qual foi viabilizado mediante recurso público. Tem-se então, como premissa, que haja mais pessoas morando e trabalhando próximas a estes corredores de transporte (Metrô: Via Leste-Oeste e BRT: Av. Antônio Carlos/Pedro I).

Inicialmente, houve apresentação relacionada à caracterização da área de estudo, em relação ao perfil da população residente. Foram discutidas as estruturas urbanas no contexto da OUC, como sendo uma junção do modelo urbanístico proposto atrelado à infraestrutura instalada ou demandada para aquela região. Os parâmetros serão tratados sob a ótica dos resultados urbanísticos, da densidade populacional (coeficiente de aproveitamento - CA mais estoque) e da viabilidade econômica dos empreendimentos – e o desafio está justamente neste arranjo. O público alvo é o usuário de transporte coletivo, que utiliza o carro esporadicamente, como nos finais de semana. Foram apresentadas propostas para as tipologias incentivadas e estratégias para sua viabilização.

Representantes da UFMG apontaram a necessidade de se realizar o levantamento dos imóveis subutilizados nas áreas de adensamento e amortecimento. A Sra. Maria da Conceição entrevistou informando que há um exemplo de galpão subutilizado na Av. Pedro I, que hoje abriga o Conselho do Idoso. A equipe apontou que pode ser estudada a associação deste equipamento com HIS, de forma a trazer melhor uso para a área. A Sra. Maria da Conceição sugeriu também que a discussão das obras e centralidades também ocorresse nas áreas mais periféricas da cidade.

Dando continuidade à apresentação, a SMAPU informou que se pretende direcionar o adensamento para as áreas indicadas para tal. O CA 5, por exemplo, será relacionado ao estoque, o qual controlará a capacidade de suporte de determinada área. Propõe-se que o TDC





da área de amortecimento vá, preferencialmente, para a área de adensamento. Para a Quadra Central, propõe-se o incentivo ao uso residencial, por ser mais escasso na região, tal como o Barro Preto, por exemplo.

Quanto aos parâmetros da Quadra Central, basicamente solicita-se o afastamento do nível térreo como área de fruição pública, e utilização dos demais pavimentos sobre a projeção do lote, até o afastamento frontal. Permite-se a exclusão do afastamento lateral nos casos de edificações lindeiras darem-se através das 'empenas cegas'. Incentiva-se a utilização compulsória das edificações destas áreas com incentivo também ao *retrofit* – readequação das fachadas e plantas de edifícios antigos. Faz-se necessária a discussão dos estacionamentos da área central. Pretende-se requer também às áreas demarcadas como Quadra-Praça, a edificação compulsória. Para as áreas demarcadas como Quadra-Galeria, não há essa exigência, por enquanto.

Para a área de amortecimento, são designados os mesmos parâmetros da IV Conferência Municipal de Política Urbana, ainda sendo possível alcançar o CA 3. Nas discussões públicas, percebeu-se que a verticalização é uma constante preocupação da comunidade, o que foi relatado como 'incômodo' por parte de vários participantes. Assim, a população sugeriu que a PBH repensasse a altimetria das edificações, e a SMAPU pensa em trabalhar com limites altimétricos, de maneira a garantir menores impactos nas ambiências urbanas dos 'miolos' de bairro. Tais áreas de amortecimento são estratégicas para HIS, e o desconto para a circulação horizontal é pensado, tal como a permissividade de projeto de banheiros ventilados mecanicamente, conferindo maior aproveitamento útil destas edificações menos verticalizadas.

Foi também apresentada a metodologia de definição do estoque. Esclareceu-se que o CA é um mecanismo de regulação do lote, e o estoque é um mecanismo de gestão da área como um todo, e não lote a lote. Nesta avaliação é definido o potencial de renovação da área, visto que há diversas regiões já consolidadas no perímetro da OUC.

O Gerente de Coordenação de Estudos Econômicos – Bruno Herman - apresentou a metodologia da viabilidade, explicando como foi realizado o monitoramento do mercado e viabilidade econômica, considerando-se a outorga como instrumento de gestão urbana. O método considera a análise de diversos cenários de empreendimentos simulados (padrão popular, médio e misto). Neste contexto, informou-se que o CEPAC ou a outorga poderão induzir os empreendimentos, pois parte destas outorgas poderão ser pagas através de soluções de projeto, e não com dispêndio de recursos. Estima-se, portanto, que os terrenos tenderão a baratear o seu alto custo, visto que atualmente, estes possuem embutidos em si o próprio potencial construtivo (CA).





Questionada sobre a possibilidade destes preços não caírem tão rapidamente, a SMAPU respondeu que estão sendo pensadas as regras de transição, de maneira a garantir uma melhor receptividade do mercado e não contribuir para uma estagnação do mesmo.

Iniciada a sessão de perguntas, a Thaís Nassif perguntou sobre um caso de São Paulo, onde uma construtora teve ganho de causa, onde a empresa havia pago outorga e a Prefeitura havia cobrado medidas que mitigassem/compensassem o impacto da edificação. A Equipe da SMAPU respondeu informando que a nossa legislação é bem clara quanto a isso, não se confundindo as contrapartidas financeiras das exigências advindas dos processos de licenciamento.

O Sr. Izinho perguntou se a OUC será licenciada como um todo, e se seriam eliminados os empreendimentos em específico. A SMAPU respondeu que será sim elaborado um Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para a OUC como um todo, entretanto, aqueles empreendimentos que foram considerados de impacto, também deverão ser licenciados.

Questionada sobre a imposição de contrapartidas pelo CDPCM (Conselho de Patrimônio) a certos empreendimentos, e como será utilizado na OUC estas exigências, a Izabel informou que está proposto um percentual de toda a arrecadação para revitalização de bens tombados, sendo assim, não somente os empreendimentos específicos contribuirão para o patrimônio, mas todos aqueles que forem viabilizados através do consumo de CEPAC's.

A Sra. Maria da Conceição sugeriu monitoramento quanto à real necessidade e manutenção de enquadramento das famílias que necessitariam de apoio junto ao Aluguel Social, visto que algumas famílias, em alguns casos, burlam uma melhora na renda e se mantém recebendo benefícios, em detrimento de outras famílias que poderiam ser enquadradas no programa.

O Sr. Renato Michel informou que possui dúvidas com relação ao pagamento das obras, uma vez que é divulgado nos materiais da PBH como sendo o empreendedor, através da compra dos CEPAC's, entretanto, como os empreendimentos serão viabilizados através da comercialização das unidades residenciais/comerciais, quem custeia mesmo as obras é o próprio cidadão, que irá adquirir tais unidades. Disse que falta conexão entre a fala dos parâmetros, e a da viabilidade econômica, pois há hoje um grande endividamento dos possíveis compradores, e daí menos pessoas tem condições de comprometerem suas rendas para um possível financiamento imobiliário, dificultando a venda de unidades residenciais. Relatou que há muita dificuldade em vender imóveis financiados, devido aos altos custos de financiamento. Informou que outros itens encarecem as obras, e não foi mostrada na apresentação alternativas para baratear os custos. Relatou que as empresas estão migrando para empreendimentos de baixa renda, pois são destinados à 'base da pirâmide' e possuem valores subsidiados pelo Governo. Em resposta, a Izabel relatou que a proposta não está fechada e que estão sendo pensados mecanismos de barateamento dos custos.





O Sr. Flávio sugeriu que fosse feita uma conta ao contrário, iniciando-se com a capacidade de comprometimento da renda do trabalhador, e daí o valor máximo de venda da unidade a ser entregue nas áreas da operação, e daí avaliar a viabilidade da OUC.

O Sr. Renato Michel sugeriu que deve ser feito uma avaliação via pesquisa origem-destino para entendimento do público da OUC. O Tiago informou que a pesquisa OD está desatualizada (é de 2012), e houveram várias mudanças estruturantes deste período para cá, que deverão ser entendidas para o estudo da viabilidade da OUC.

Em complementação, o Sr. Renato Michel sugeriu que a PBH garantisse a compra de todas as unidades, de maneira a atrair o empreendedor e a Izabel informou que outra modalidade seria a criação do Banco de Terras, onde a PBH entraria com o terreno, e o empreendedor entraria com as unidades construídas.

Outro participante questionou a equipe sobre o leilão do Porto Maravilha, com arrecadação única dos CEPAC's, sendo que a Caixa não tem repassado a um preço bom para os residenciais. Deverá ser avaliada uma renovação deste modelo? Como resposta, o Bruno informou que segundo ele, a OUC não deve ser um instrumento com cunho unicamente arrecadatório. No caso do Rio de Janeiro, avalia-se a vocação prévia da área para uso exclusivamente comercial, por tratar-se de uma área altamente degradada e tendo em vista o valor maior de venda do m² das unidades comerciais. Izabel complementou informando sobre a recente publicação da Instrução Normativa 33, do MCidades, que regulamenta a compra de CEPAC's pela Caixa. De acordo com os critérios desta instrução normativa, a Caixa estaria impossibilitada de comprar CEPAC's de OUCs como a do Porto Maravilha, em função do seu reduzido caráter social.

Em complementação, o Sr. Flávio sugeriu que avaliássemos o *case* da Água Espraiada, para tentarmos saber os percentuais dos empreendimentos (análise de viabilidade) por lá. A Izabel falou que a avaliação via outra operação não seria viável por tratar-se de outro contexto, e pela nossa OUC ser peculiar.

Por último, o Sr. Renato Michel informou que a ideia da OUC é sensacional, e que a única preocupação do mercado é que se garanta que este seja um projeto viável.

Encerrados os questionamentos, a Izabel informou que a próxima reunião será agendada para os próximos 20 dias, e que se espera que os grupos se organizem e tragam, além de críticas, sugestões para os parâmetros da OUC.

