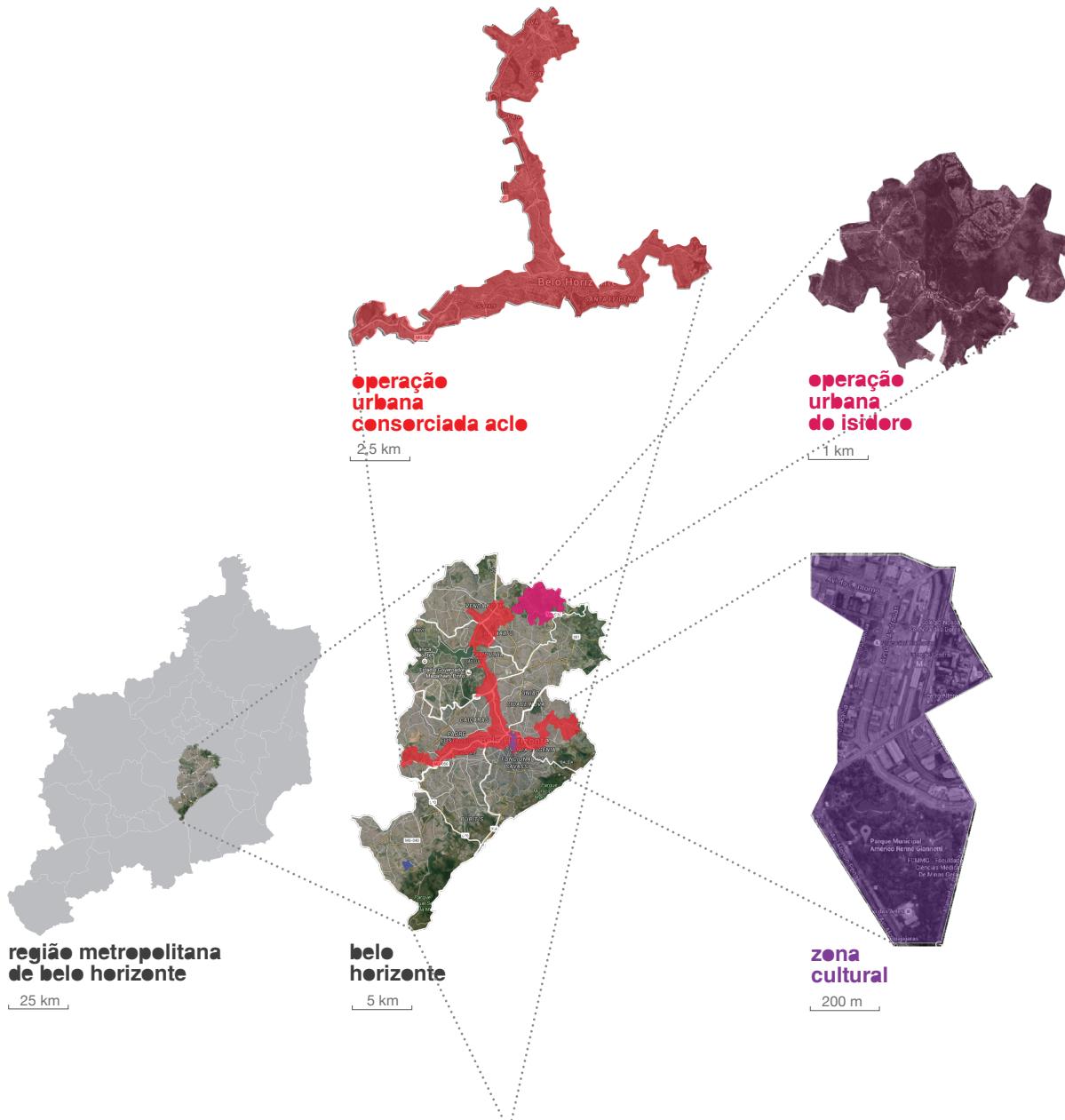


indisciplinar

PBH Ativos S/A

a financeirização da produção do espaço e o empresariamento urbano em Belo Horizonte

Frentes de ação do Grupo Indisciplinar em BH

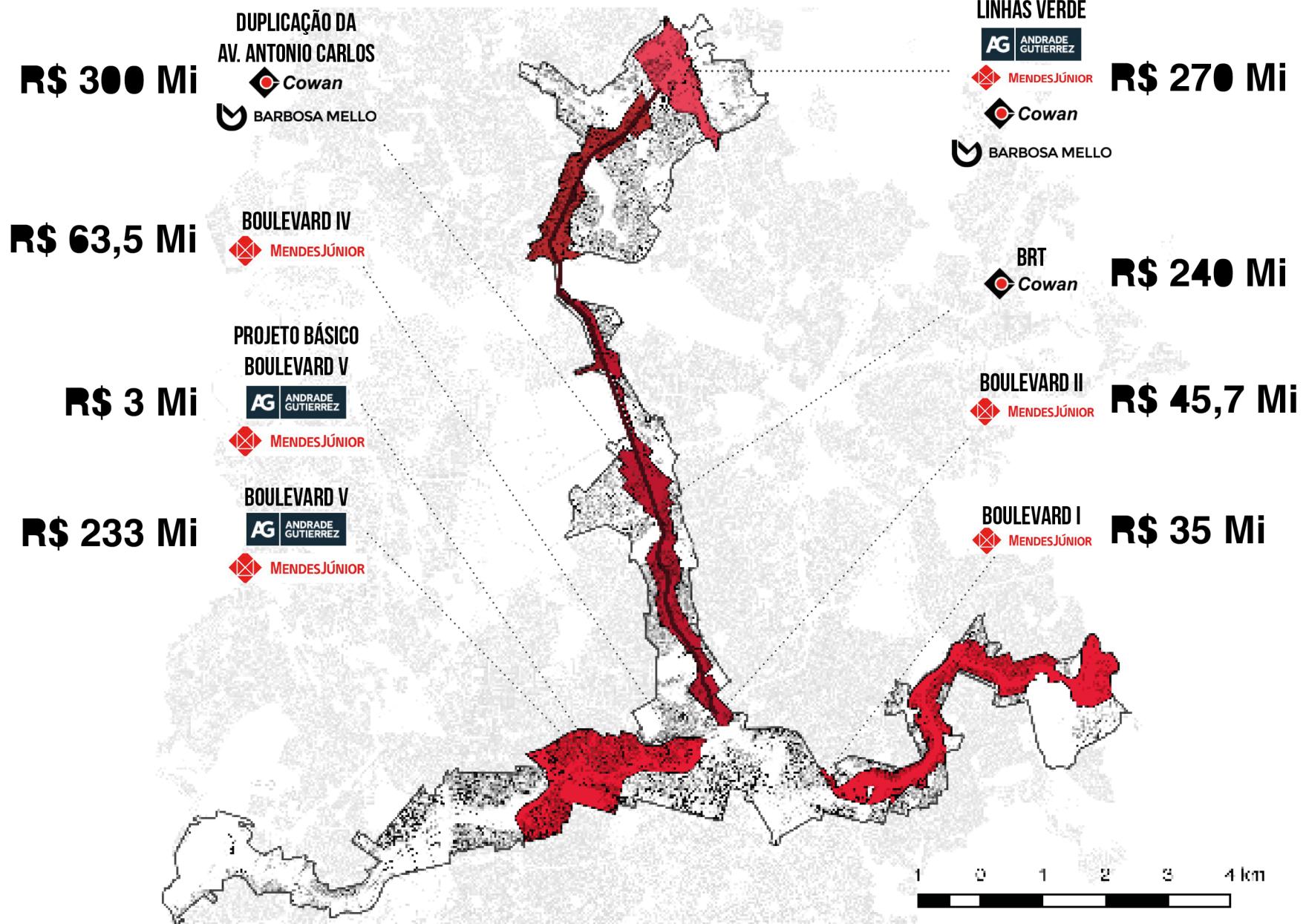
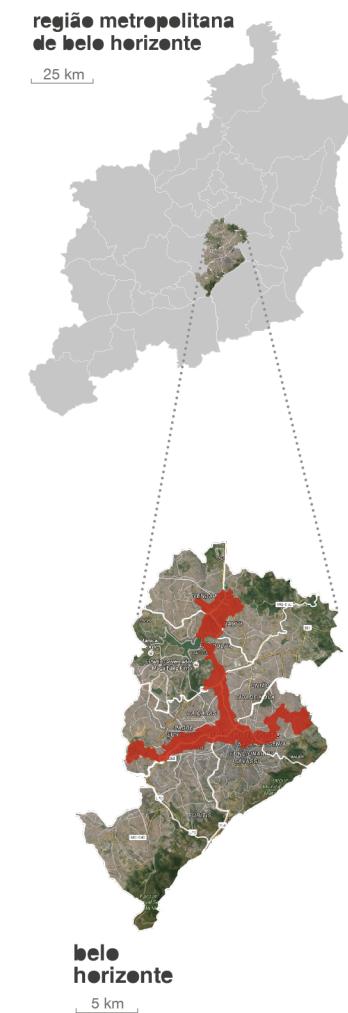


**Operação Urbana Consorciada
Nova BH / ACLÓ**

intervenções preparatórias

●UC NovaBH / ACLO

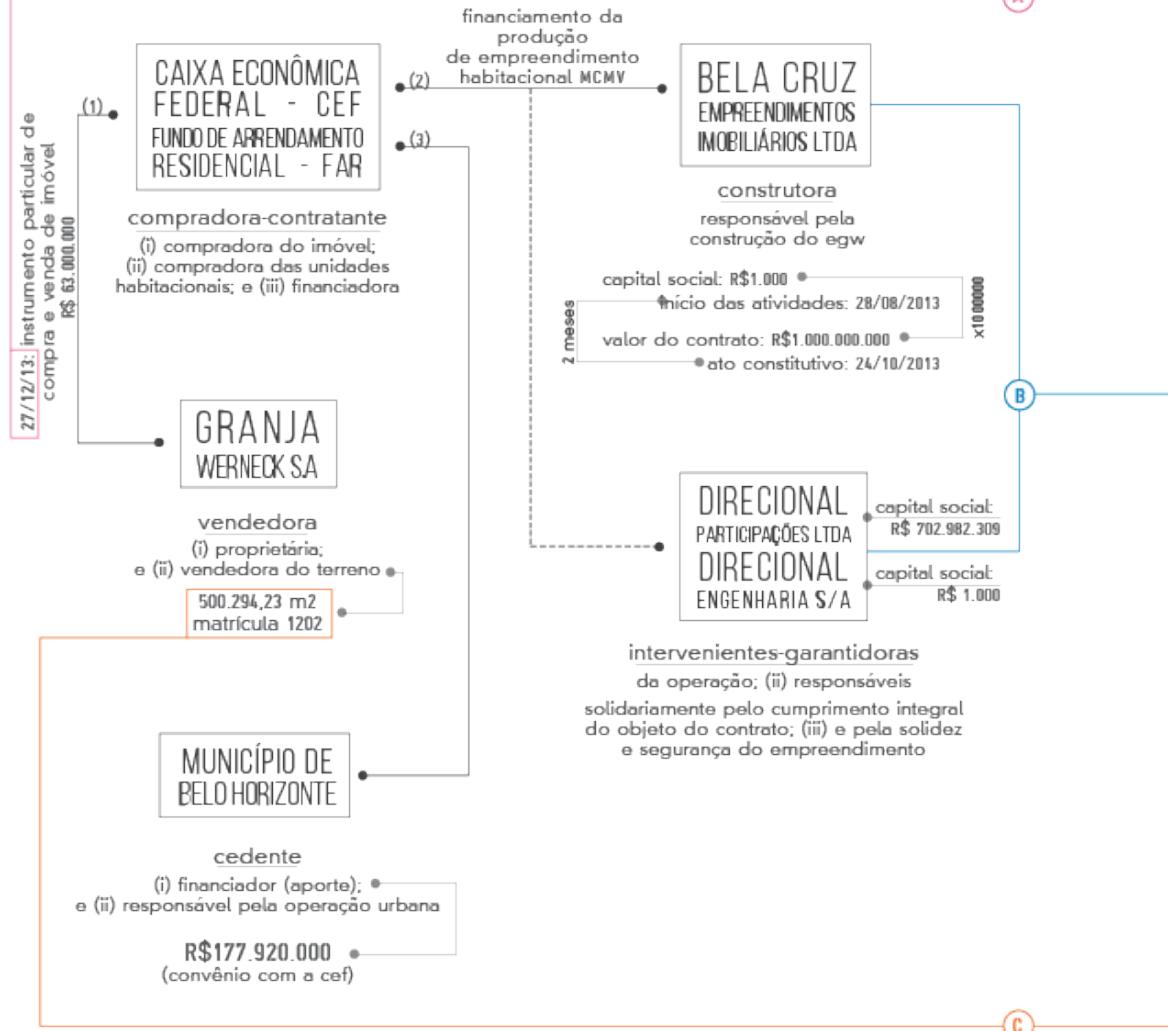
áreas alvo de investimentos públicos prévios



Operação Urbana Simplificada Izidora

EMPREENDIMENTO GRANJA WERNECK MINHA CASA MINHA VIDA

• fase I: 8.896 unidades - 34.686 habitantes
 fase II: 1.984 unidades - 7.539 habitantes
 fase III: 2.208 unidades - 8.390 habitantes }
 2 quartos
 43,70 m²
 50.615 habitantes
 2013/2014 • R\$ 756.000.000



ISENÇÃO DE CONTRAPARTIDAS NA OUI:



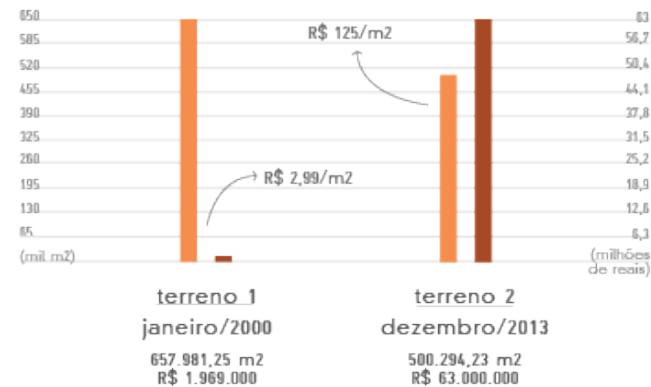
Art. 23, § 6º
 "Não se sujeitam ao pagamento da contrapartida prevista no caput deste artigo os empreendimentos cujas unidades residenciais sejam integralmente vinculadas ao atendimento da demanda da Política Habitacional do Município."

MAQUIAGEM INSTITUCIONAL: MESMO GRUPO ECONÔMICO



- (1) Antônio José Pinto Campelo
 CPF: 009.819.826-20
 (2) José Carlos Wollenweber Filho
 CPF: 263.420.548-19
 (3) Ricardo Ribeiro Valadares Bontijo
 CPF: 050.843.996-56
 (4) Ricardo Valadares Bontijo
 CPF: 156.017.286-72
 (5) Leonardo Henrique Vieira Laender
 CPF: 953.931.536-00

PROVÁVEL ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: VALORIZAÇÃO DE 30 VEZES DE TERRENO NA MESMA GLEBA



ARQUITETURA INSTITUCIONAL E FINANCEIRA DO EGW

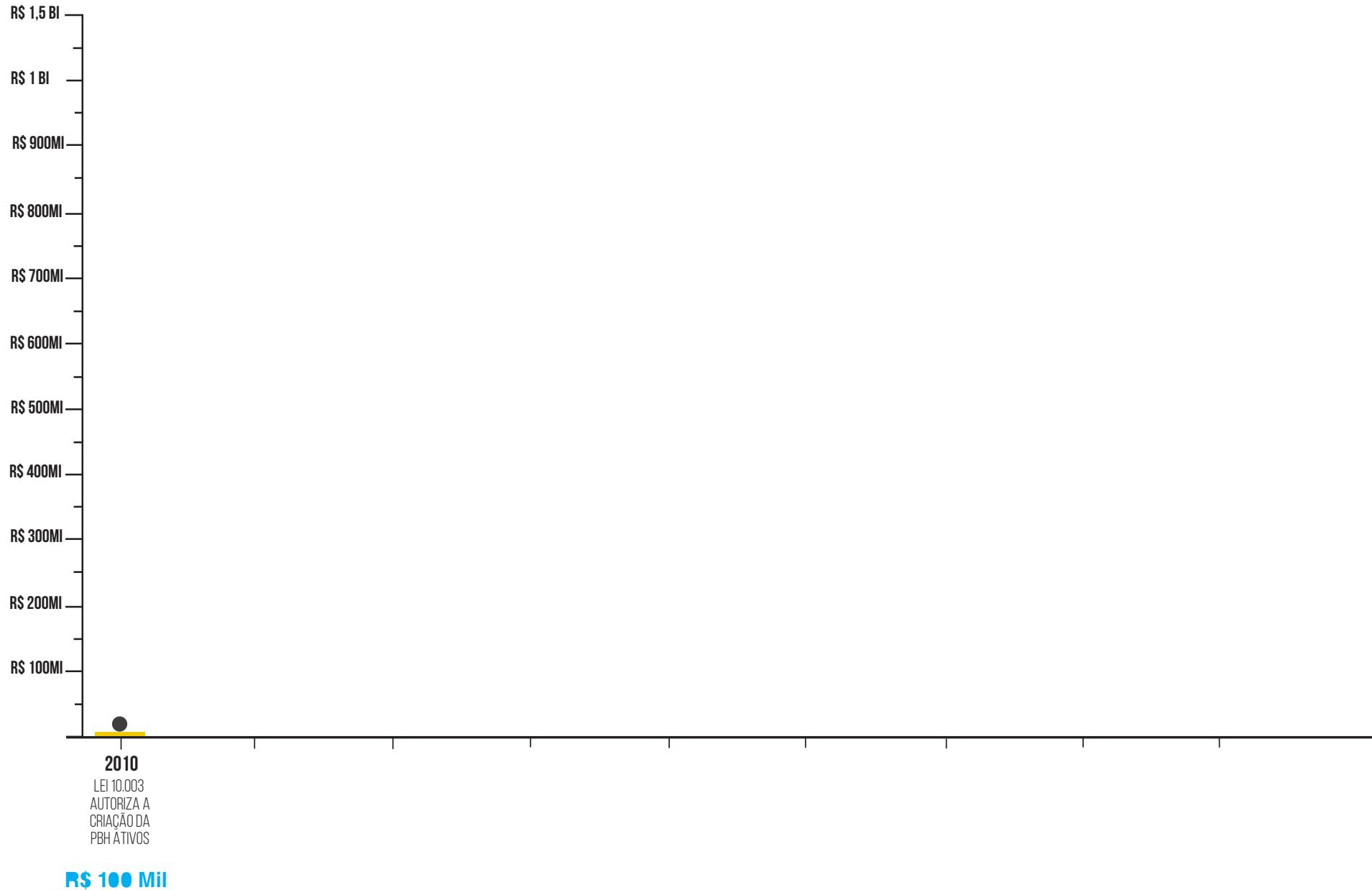
fonte: (i) Contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel e de produção de empreendimento habitacional no PMCMV – Recursos FAR; (ii) Ofício Caixa Econômica Federal ao Ministério Público Federal, de 14 de agosto de 2014; e (iii) Lei nº 10.705 de 2014, do Município de Belo Horizonte.

PBH Ativos S/A

Capital envolvido na PBH Ativos S/A

legenda

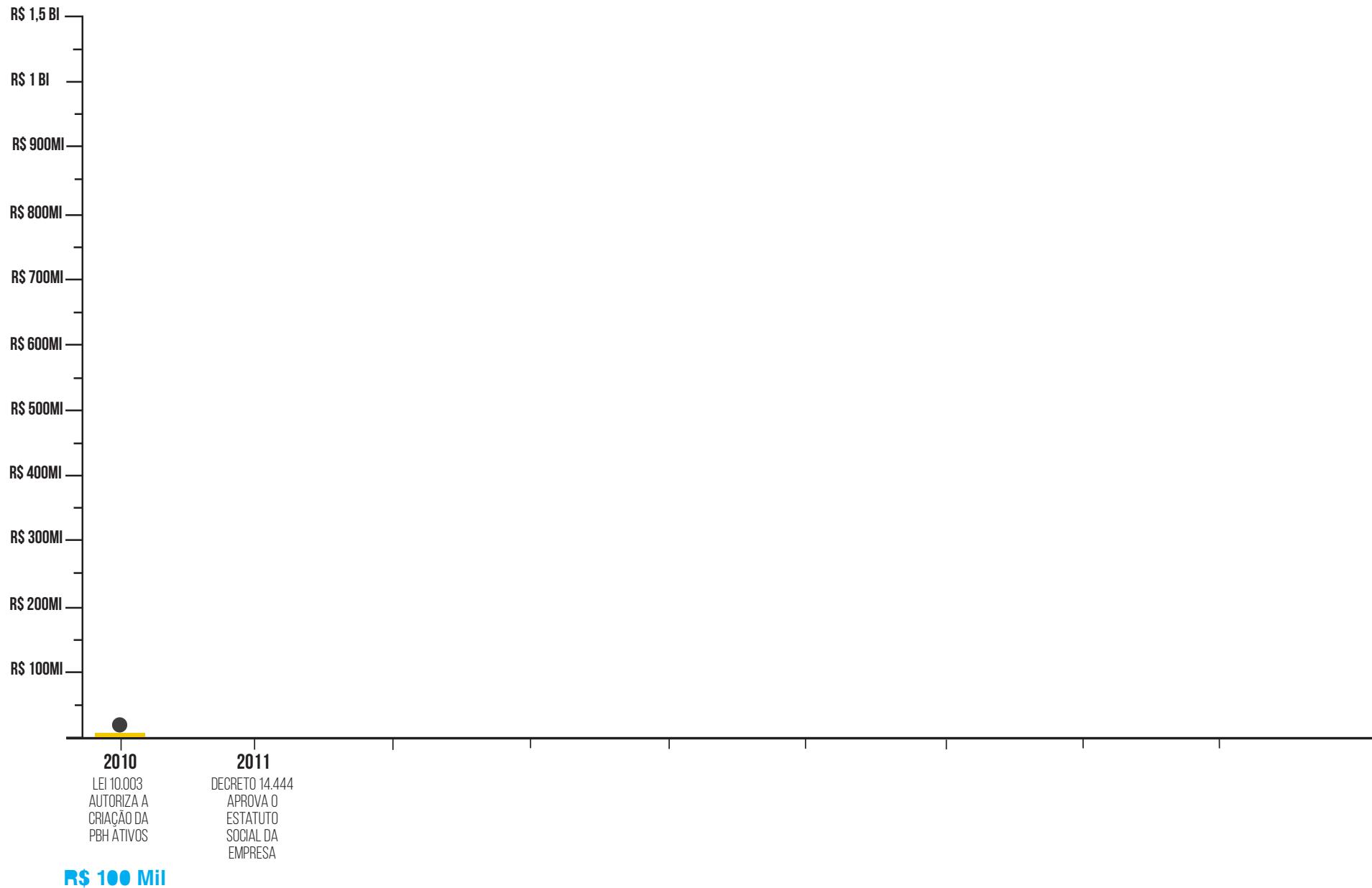
- MONTANTE CAPITAL
- ORÇAMENTO PÚBLICO
- DEBENTURES EMITIDAS



Capital envolvido na PBH Ativos S/A

legenda

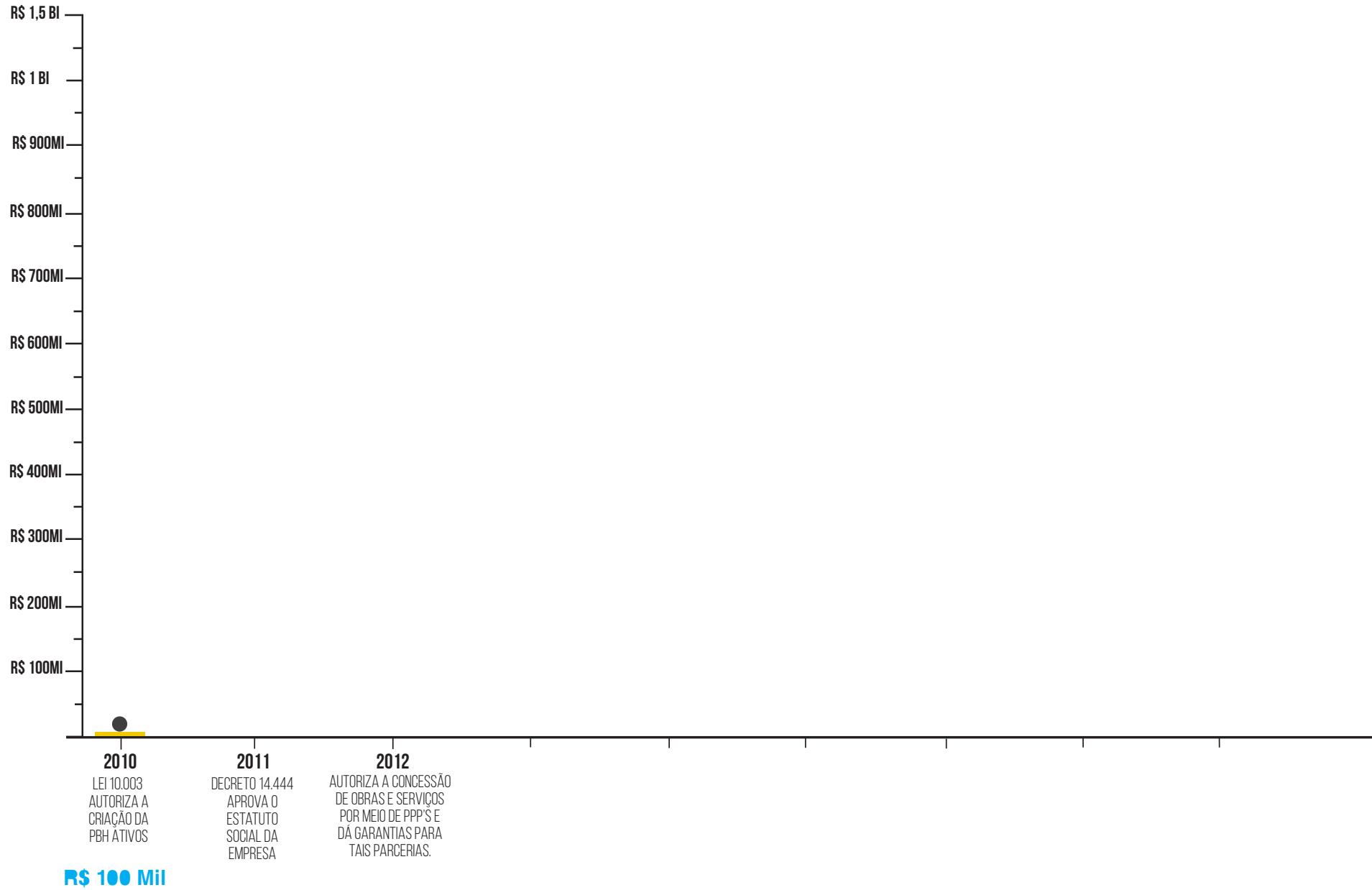
- - - MONTANTE CAPITAL
- ORÇAMENTO PÚBLICO
- DEBENTURES EMITIDAS



Capital envolvido na PBH Ativos S/A

legenda

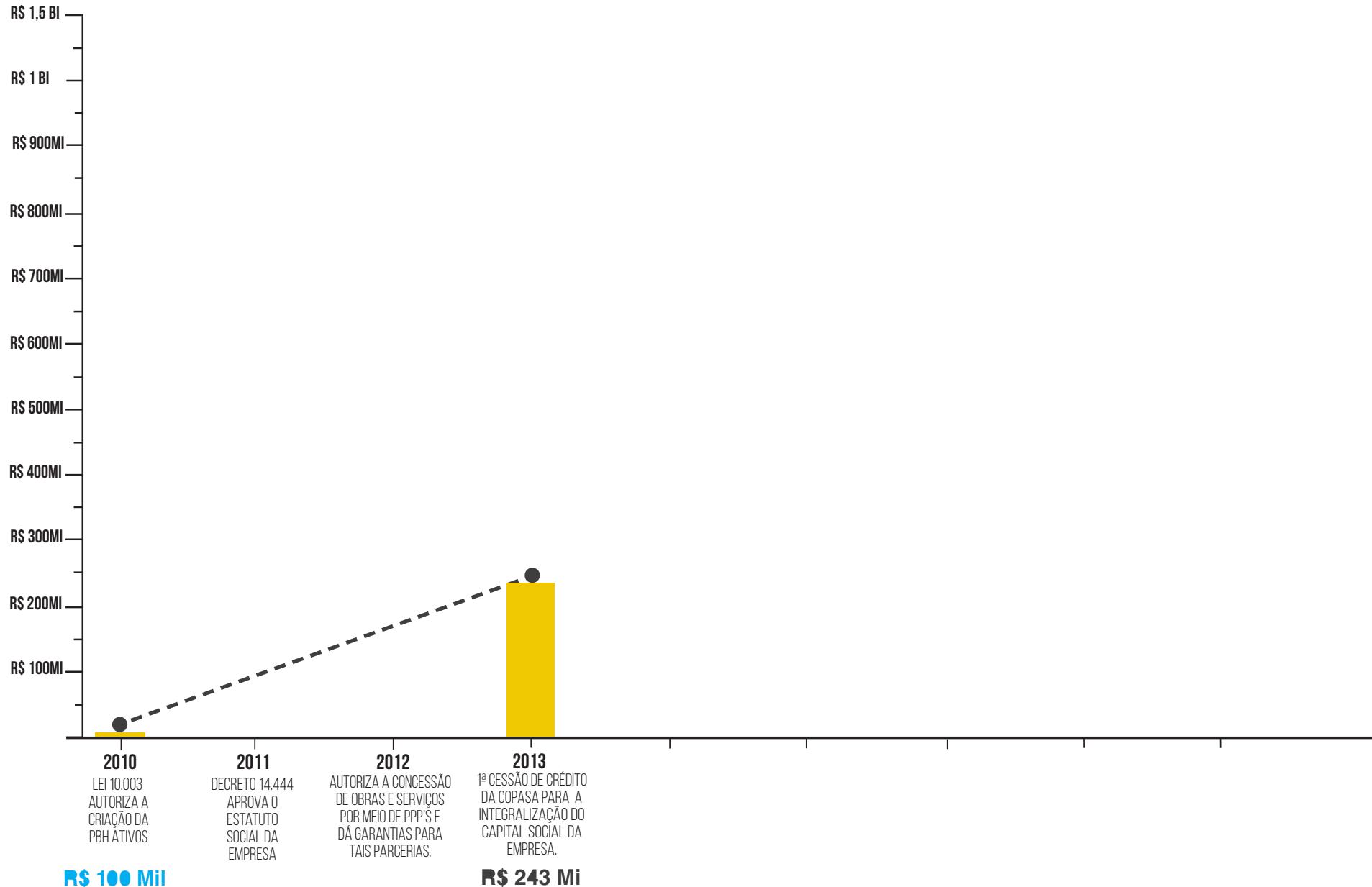
- MONTANTE CAPITAL
- ORÇAMENTO PÚBLICO
- DEBENTURES EMITIDAS



Capital envolvido na PBH Ativos S/A

legenda

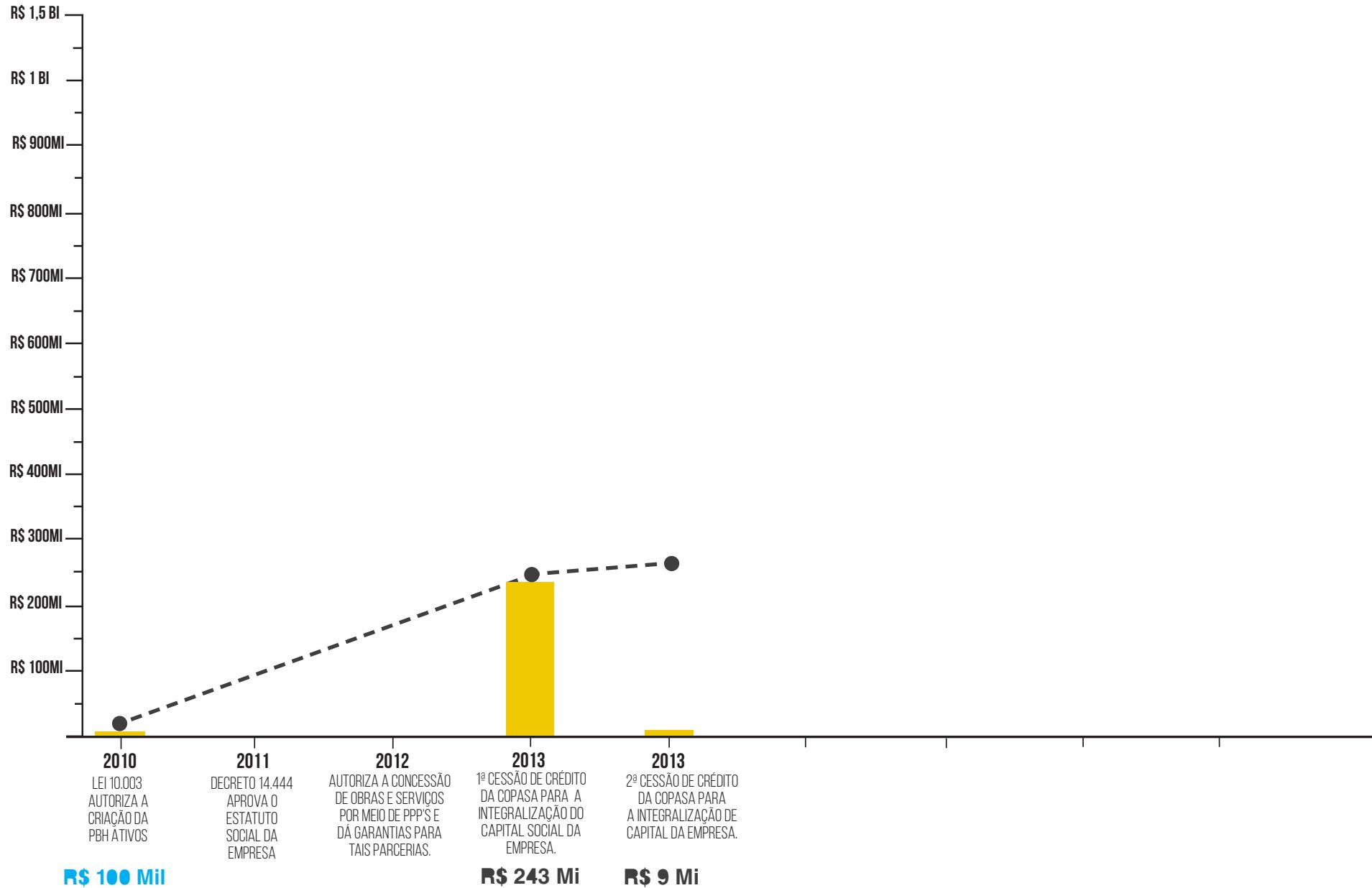
- - - MONTANTE CAPITAL
- ORÇAMENTO PÚBLICO
- DEBENTURES EMITIDAS



Capital envolvido na PBH Ativos S/A

legenda

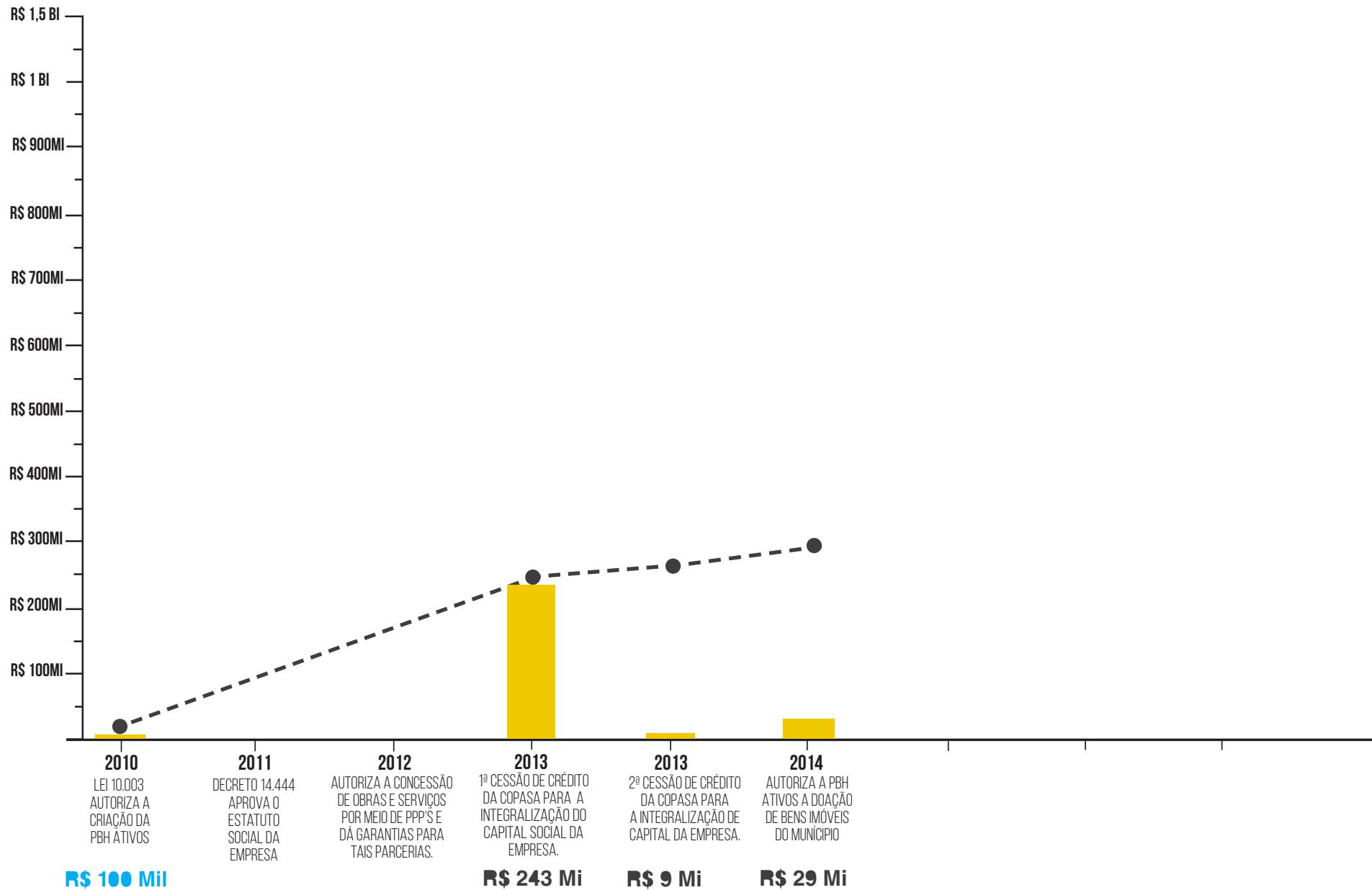
- - - MONTANTE CAPITAL
- ORÇAMENTO PÚBLICO
- DEBENTURES EMITIDAS



Capital envolvido na PBH Ativos S/A

legenda

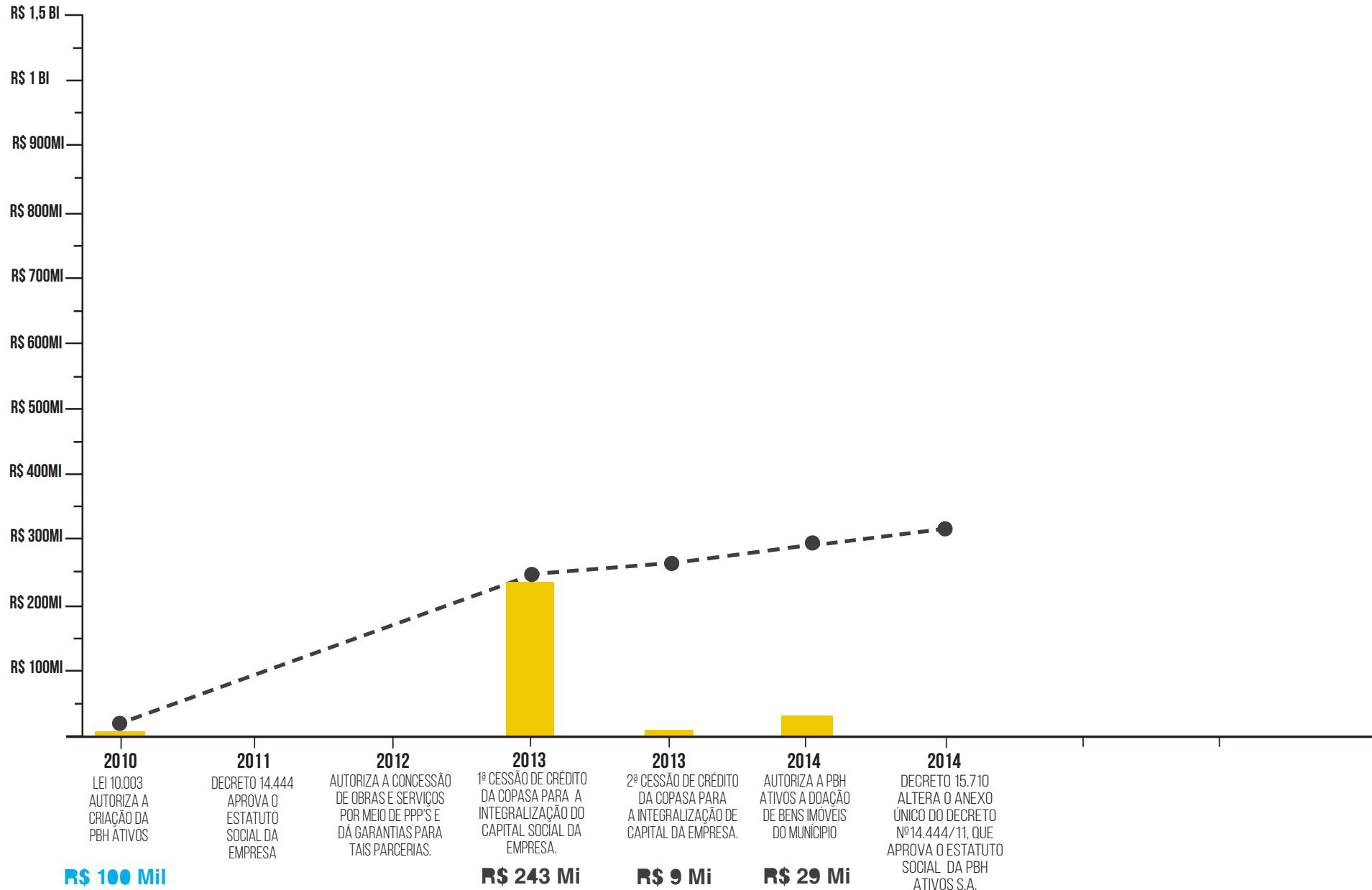
- - - MONTANTE CAPITAL
- ORÇAMENTO PÚBLICO
- DEBENTURES EMITIDAS



Capital envolvido na PBH Ativos S/A

legenda

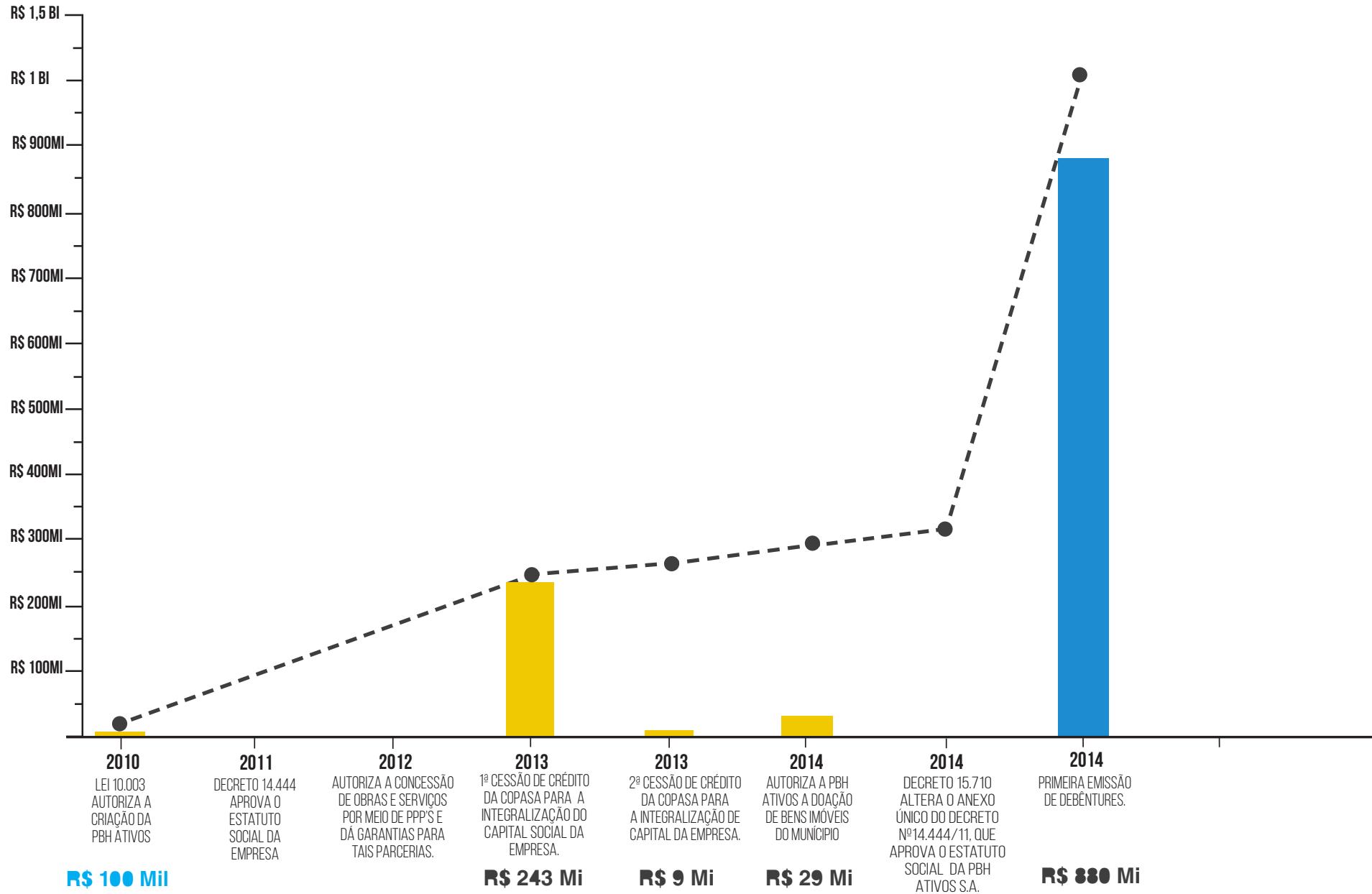
- - - MONTANTE CAPITAL
- ORÇAMENTO PÚBLICO
- DEBENTURES EMITIDAS



Capital envolvido na PBH Ativos S/A

legenda

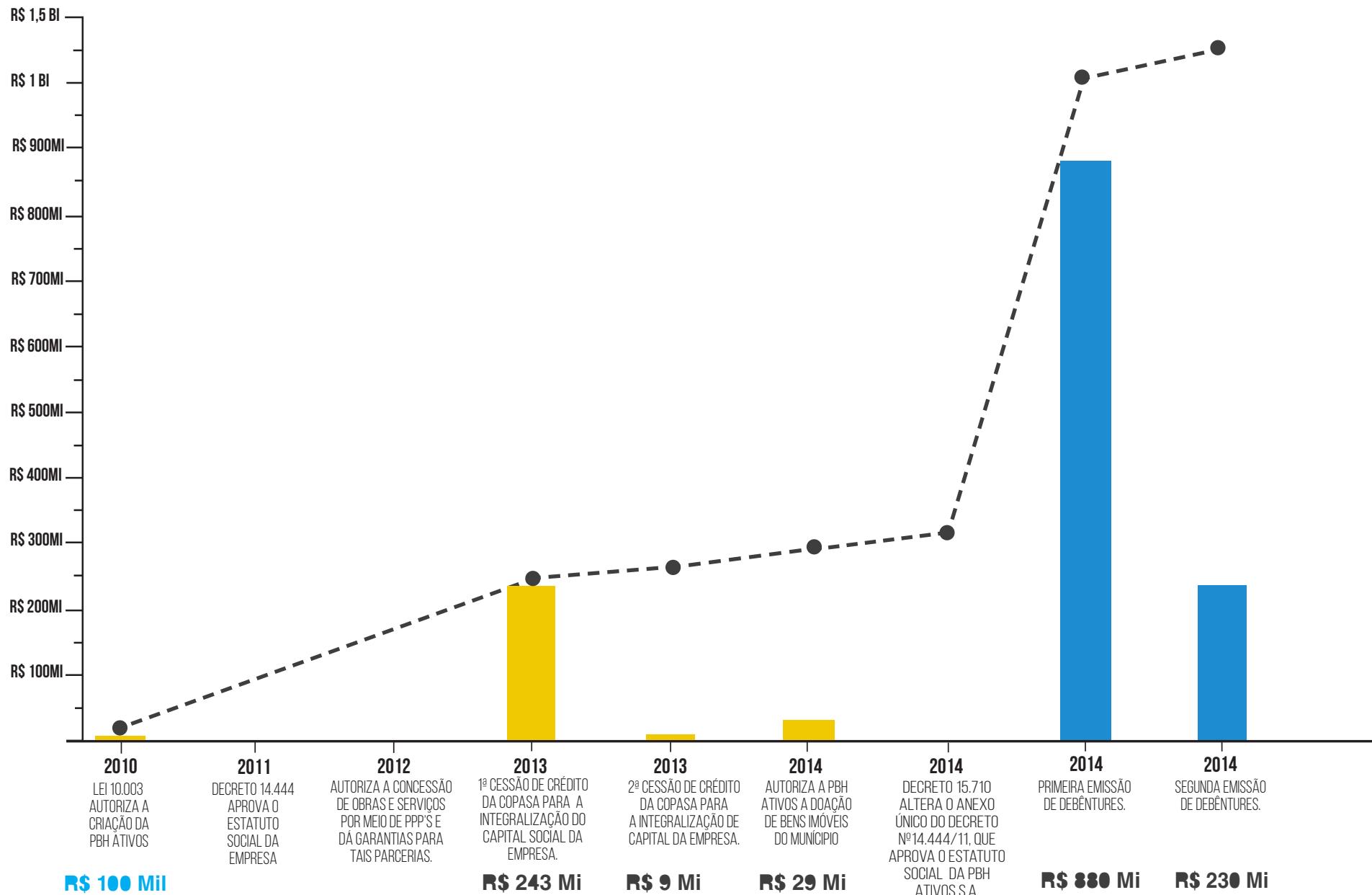
- - - MONTANTE CAPITAL
- ORÇAMENTO PÚBLICO
- DEBENTURES EMITIDAS



Capital envolvido na PBH Ativos S/A

legenda

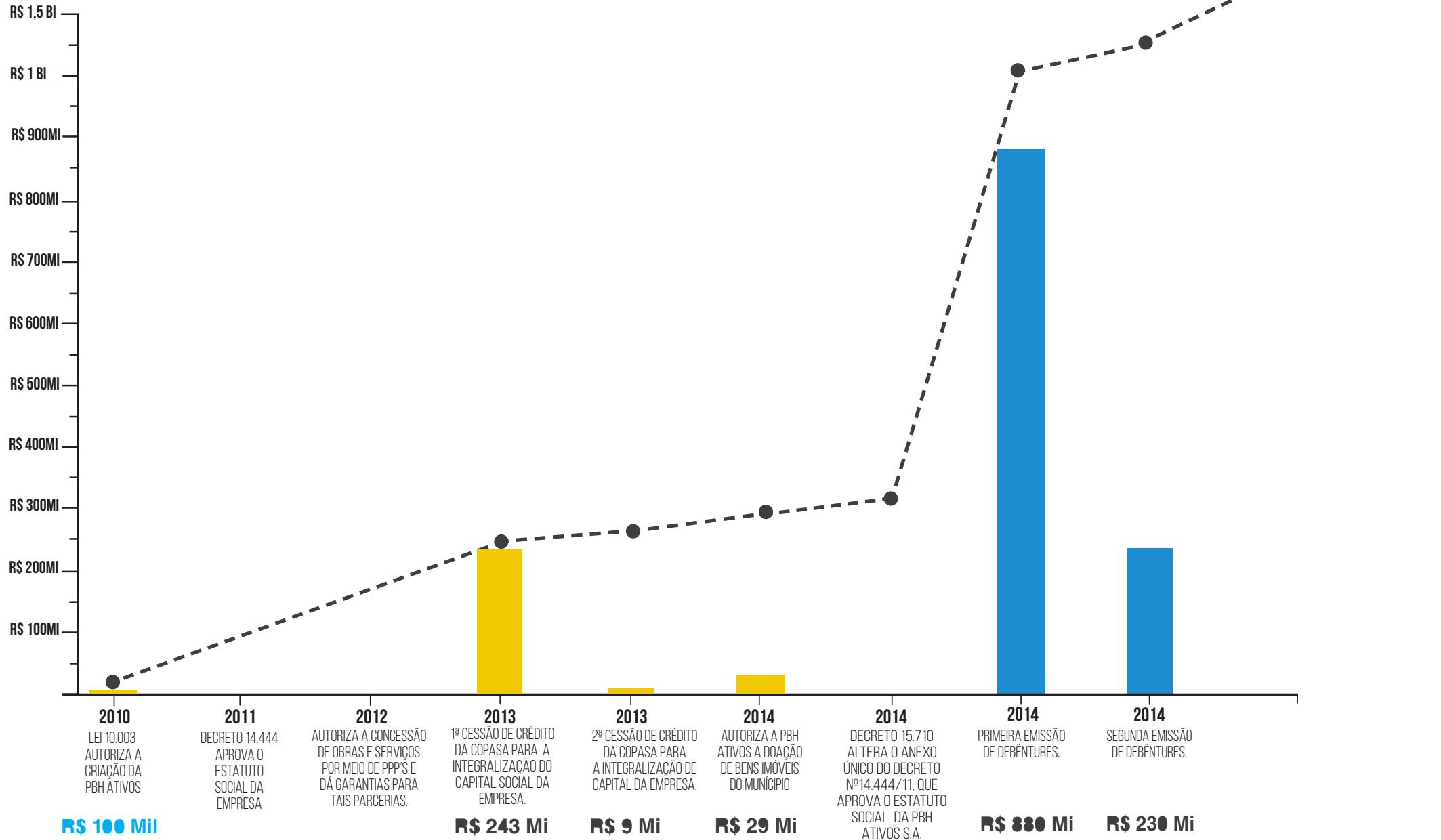
- - - MONTANTE CAPITAL
- ORÇAMENTO PÚBLICO
- DEBENTURES EMITIDAS



Capital envolvido na PBH Ativos S/A

legenda

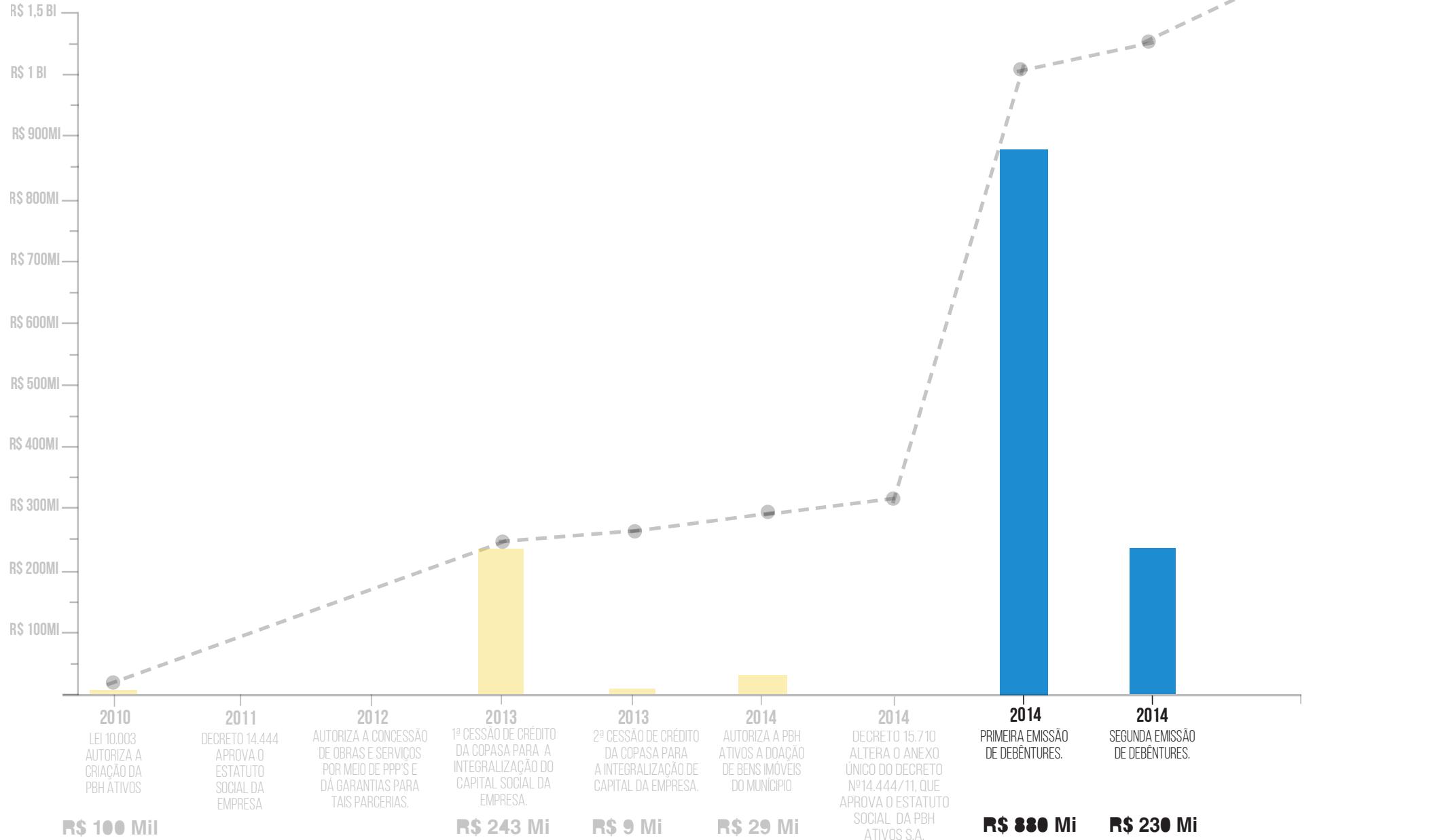
- - - MONTANTE CAPITAL
- ORÇAMENTO PÚBLICO
- DEBENTURES EMITIDAS



Capital envolvido na PBH Ativos S/A

legenda

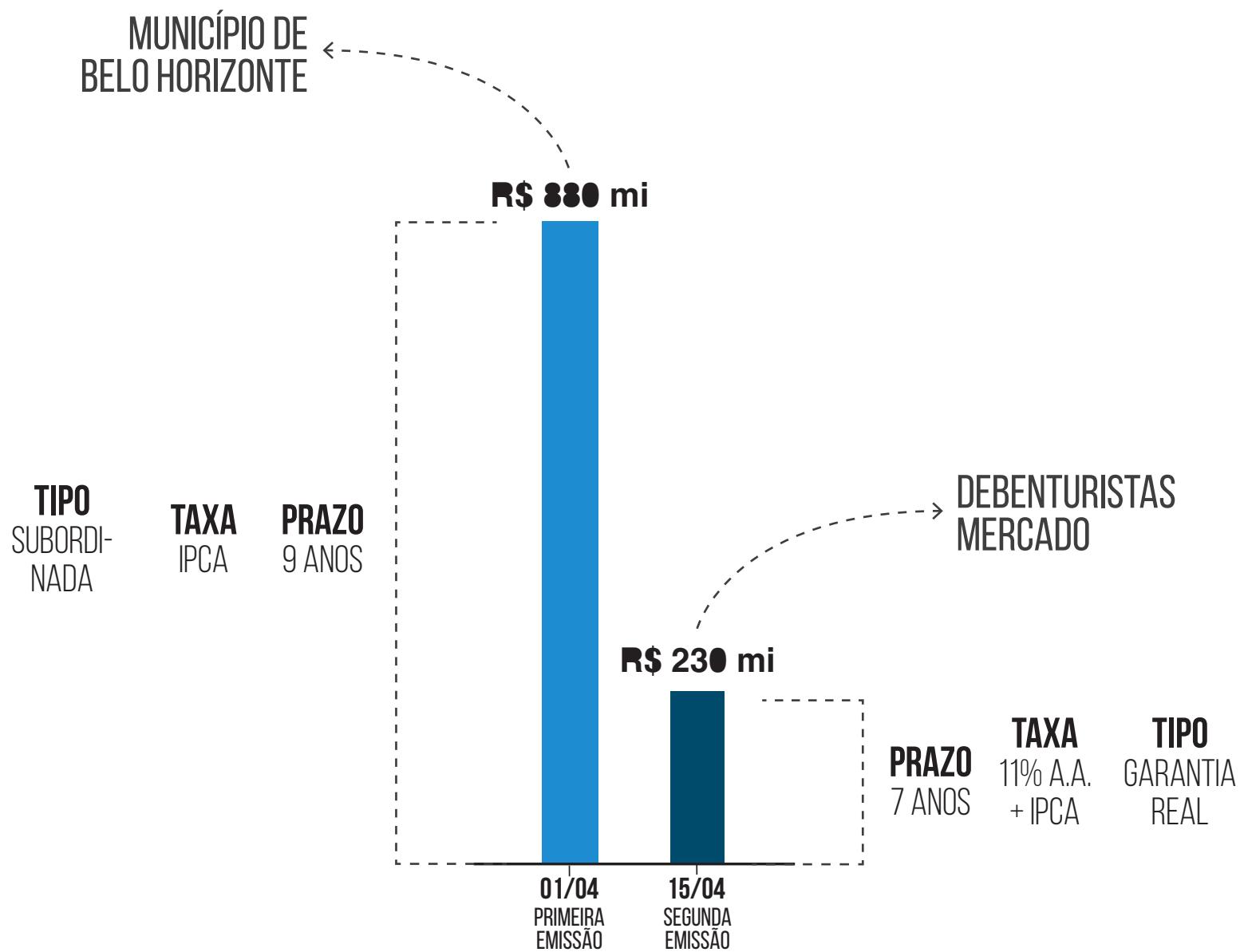
- - - MONTANTE CAPITAL
- ORÇAMENTO PÚBLICO
- DEBENTURES EMITIDAS



Emissões de debêntures (2014)

PBH Ativos S/A

Caso a emissora seja liquidada, oferece preferência de pagamento apenas em relação ao crédito dos acionistas.
Não possuem limite de emissão.



Garantidas por bens da própria companhia ou por créditos tributários e não-tributários do Município.

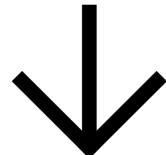
A financeirização das políticas públicas

PBH Ativos + PPP's

decreto 15.534/2014

PBH Ativos passa a atuar em conjunto à Secretaria de Desenvolvimento:

- investimentos de infraestrutura
- serviços públicos
- cobertura de custos financeiros (pagamento de juros, debêntures, remuneração de investidores)



**A política urbana municipal de
Belo Horizonte fica condicionada
aos lucros desta empresa**

PBH Ativos + PPP's

PPP's previstas no município

- Mercado Distrital do Cruzeiro
- Centro de Convenções
- Terminal rodoviário
- Iluminação pública
- Centro administrativo
- Cemitérios
- Sistema de mobilidade urbana (BRT)
- Parques (Jardim zoológico, Mangabeiras, Jardim botânico, Parque Ecológico, Parque Barragem Santa Lúcia)
- Escolas Municipais
- Novo Hospital Metropolitano



A financerização das políticas públicas

- Gestão da política urbana deve gerar renda aos investidores
- Captura pela lógica de rentabilidade do capital financeiro
- Refém da volatilidade do capital financeiro

A financerização das políticas públicas



The City as a Fiscal Derivative: Financialization, Urban Development, and the Politics of Earmarking

Josh Pacewicz*
Brown University

Contemporary urban leaders use exotic fiscal and financial schemes to fund development, which scholars theorize as tools for creating public goods or critiquing growth entrepreneurs' speculative self-enrichment schemes. Neither accounts for financing schemes' reactivity or their tendency to shape patterns. This paper facilitates analysis of the latter by developing a growth coalitions' perspective of earmarking. Urban leaders whose superordinate concern is establishing revenues earmarked for noncity functions, a goal they pursue by placing schemes with developments that maximize discretionary revenue and geographic, fiscal, and regulatory constraints. I illustrate this perspective by comparing scholarship on California's municipal fiscal crises with theory of development in two Iowa cities. Although reliant on the same mechanism—tax increment financing—California's municipal leaders have directed revenue by incentivizing extravagant commercial development in Iowa's directed industries to outlying business parks.

Contemporary municipal leaders fund many development projects and other with nontraditional financing strategies like public infrastructure sales (Ashley 2014), infrastructure lease-back agreements (Kirkpatrick and Smith 2011), disother targeted special-purpose bonds (Gotham and Greenberg 2014), securitizations (Botein and Heidkamp 2013), zero-coupon bonds (Hildreth and Zorn 2015), social obligation bonds, and tax increment. O tax increment financing (TIF) is most widely used in the United States, with m leaders in most American cities using some form of it (Greenbaum and Landers 2017). The theoretical literature on TIF is therefore well developed and follows established lines of debate within urban studies. TIF's proponents theorize it as a tool that i publicly beneficial projects possible by restricting their costs to beneficiaries (Brueckner and Nunn 2001). TIF's critics portray it as an incentive program for d ers and corporations—one that is often initiated at public expense by self-serving i

respondence should be addressed to Josh Pacewicz, Department of Sociology, Brown University, 1111 15th Street, Providence, RI 02912; pacewicz@brown.edu.
or drafts benefited from feedback and criticism received from Bruce Carruthers, Kurtulus Gemmici, Hilli Aspinwall, Greta Kripnner, Dan Hirshman, Liza Weinstein, Damian Williams, Celeste Watkins, John History Association, and Brown's Conference on the Return of Fiscal Crises.
Community 15:3 September 2016
American Sociological Association, 1430 K Street NW, Washington, DC 20005

**prática e método
indisciplinar**

Prática e método indisciplinar

Procedimento - localização dos terrenos alienados



Nº	REG.	QUADRA / LOTE	ÁREA TERRENO (m²)	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	CP	ZONEAMENTO	VALOR MÍNIMO (R\$)	
4	1	8	136.132	26.527,17	AV. JOÃO ROLIA FILHO	DIAMANTE	272018A	2AP	10.206.328,66
5	2	8	108A.022	6.883,05	AVE EXPEDITO DE FARIA TAVARES	JATOBÁ	251036A	ZAP	3.938.607,45
6	3	8	156.007	2.426,92	RUA PASTOR JOSE BATISTA	JATOBÁ	251110M	2E	816.736,04
7	4	8	027.013	1.163,14	RUAS DOIS	URUCUIA	257003M	ZAP	564.259,21
8	5	8	082.009	1.058,00	RUAS DOIS	URUCUIA	257003M	ZAP	513.235,80
6	6		143.048	1.516,45	RUA OITOCENTOS E SESSENTA E DOIS / AV.	DIAMANTE	272021M	ZAP	855.947,17

identificação dos terrenos alienados segundo o anexo da lei 10.699/14.



Nº	REG.	QUADRA / LOTE	ÁREA TERRENO (m²)	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	CP	ZONEAMENTO	VALOR MÍNIMO (R\$)	
4	1	8	136.132	26.527,17	AV. JOÃO ROLIA FILHO	DIAMANTE	272018A	2AP	10.206.328,66
5	2	8	108A.022	6.883,05	AVE EXPEDITO DE FARIA TAVARES	JATOBÁ	251036A	ZAP	3.938.607,45
6	3	8	156.007	2.426,92	RUA PASTOR JOSE BATISTA	JATOBÁ	251110M	2E	816.736,04
7	4	8	027.013	1.163,14	RUAS DOIS	URUCUIA	257003M	ZAP	564.259,21
8	5	8	082.009	1.058,00	RUAS DOIS	URUCUIA	257003M	ZAP	513.235,80
6	6		143.048	1.516,45	RUA OITOCENTOS E SESSENTA E DOIS / AV.	DIAMANTE	272021M	ZAP	855.947,17

reconhecimento dos bairros, lotes/quadradas e carta de parcelamento (CP).

Prática e método indisciplinar

Nº	REG.	QUADRA / LOTE	ÁREA TERRENO (m ²)	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	CP	ZONEAMENTO
16	CS	085 003	66.581,00	RUA JORGE FERRAZ	BELVEDERE	216012 M	ZP-1
39	P	071 146	1.400,00	AVE OTACILIO NEGRAO DE LIMA	ATLANTICO	314002 M	ZP-2

Prática e método indisciplinar

Procedimento - localização dos terrenos alienados

The screenshot shows a web browser window titled 'Plantas Online'. The URL in the address bar is 'portal5.pbh.gov.br/plantacp/inicio.do'. The main content area is titled 'Consultas a Plantas de Parcelamento do Solo (CP)'. Below this, there is a navigation menu with links: 'Informações', 'Lote', 'Bairro', 'Planta CP', 'Logradouro', 'Endereço', 'IPTU', 'CTH', 'Geográfica CP', 'Geográfica bairro', 'Fale conosco', and 'Tutorial'. The main text on the page discusses the SPOL application, which allows for the visualization of parcelation plans for Belo Horizonte. It explains that users can search by lot, neighborhood, or address, and provides a tutorial for how to use the search function correctly. It also notes that sometimes plans may not be visualized if they are not officially registered or if they are outdated. The page ends with a note for previous users of the intranet version and a reminder to update information regularly.

O Sistema Plantas On Line - SPOL constitui um aplicativo desenvolvido com a finalidade de permitir a visualização de imagens e de informações geradas a partir de plantas aprovadas no município de Belo Horizonte. Neste primeiro módulo que se disponibiliza é possível acessar as imagens das plantas de parcelamento do solo aprovadas e, a partir delas, se obter informações sobre identificação e, em alguns casos, sobre dimensões de lotes e áreas de equipamentos urbanos e comunitários aprovados, bem como de logradouros e bairros oficializados.

São várias as possibilidades de se realizar uma consulta, dependendo da informação que se tenha em mãos. Assim, foi disponibilizado um TUTORIAL no qual, através de um texto se explica o preenchimento de cada caixa de diálogo a permitir consultas. Quando o sistema detecta que a consulta não foi efetuada corretamente, automaticamente, o TUTORIAL surge na tela a auxiliar a correção do preenchimento das chaves de busca.

Muitas vezes não se obter um resultado não significa que um lote, por exemplo, não seja aprovado. Talvez a consulta realizada tenha utilizado informações não oficiais ou desatualizadas, recomendando-se, nesses casos, que se tente efetuar uma consulta utilizando um outro tópico da barra de menu, tendo sido para isto, inclusive, disponibilizadas as consultas geográficas, que se utilizam de mapas do município.

Cumpre esclarecer que algumas plantas precisam ser tratadas para que suas imagens possam ser corretamente visualizadas, não estando essas imagens, ainda, disponíveis. Esta situação se refere a toda consulta para a qual, na página de resposta não aparece a identificação da Planta CP sob a forma de um link para a respectiva imagem, apresentando-se apenas a identificação da mesma.

Constantemente novas imagens estão sendo adicionadas ao sistema, recomendando-se, sempre, atualizar informações obtidas caso se considere um período de tempo.

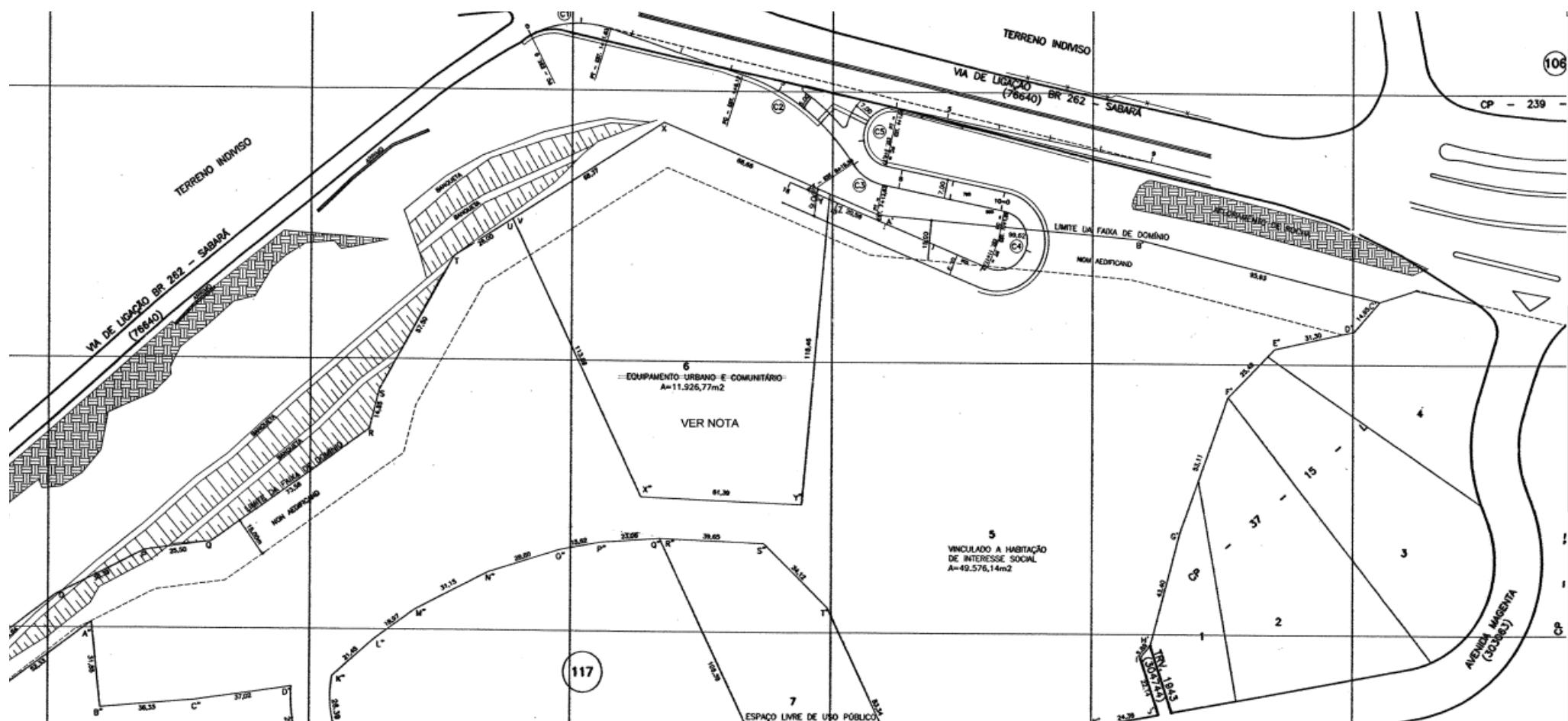
Aos usuários que já utilizavam o sistema via Intranet

Notar que algumas funcionalidades foram alteradas na versão atual no que se refere a consultas por LOTE, BAIRRO, LOGRADOURO e ENDEREÇO a permitir a consulta a listagens de um modo mais rápido.

sistema de Consultas a Plantas de Parcelamento do Solo (CP) da Prefeitura de Belo Horizonte.

disponível em <http://portal5.pbh.gov.br/plantacp/inicio.do>

Prática e método indisciplinar



Nº	QUADRA / LOTE	ÁREA TERRENO (m ²)	LOCALIZAÇÃO	CP	BAIRRO	ZONEAMENTO	VALOR VENAL TRANSFERIDO À PBH ATIVOS (1)	VALOR DE MERCADO (2)	DIFERENÇA (3)	VALOR DO m ² (4)	PERCENTUAL VALOR DE MERCADO / VALOR VENAL (5)
20	117 006	11.926,00	VIA DE LIGACAO BR DUZENTOS E SESSENTA E DOIS	037035M	VITÓRIA	ZAR-2	3.558.351,83	R\$ 28.813.216,00	R\$ 25.254.864,17	R\$ 2.416	12,35%

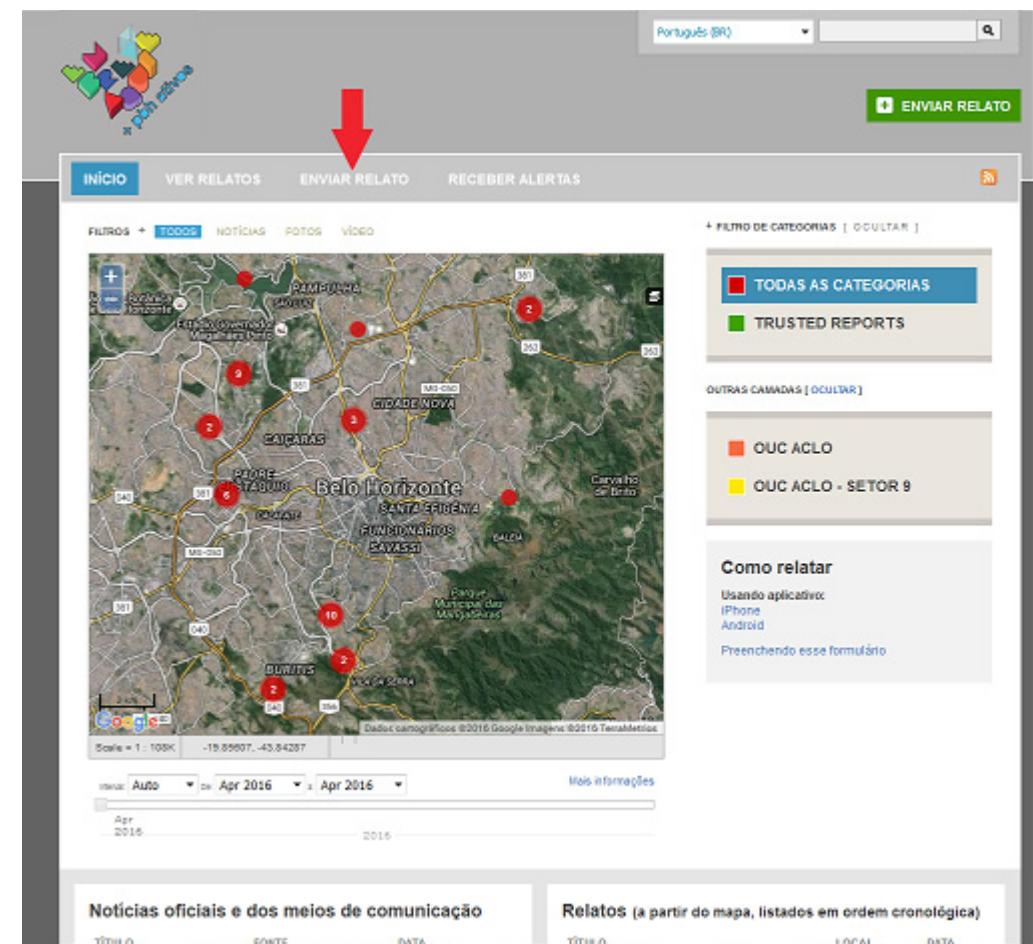
Prática e método indisciplinar

Procedimento - localização dos terrenos alienados

criação e alimentação da plataforma [embreve aqui2](#) a partir dos endereços obtidos.

foram incluídos aspectos como valor, área e endereço, disponíveis no anexo anterior.

disponível em <http://eba2.crowdmap.com>



Prática e método indisciplinar

Procedimento - levantamento de valores do município

ANEXO ÚNICO RELAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS A QUE SE REFERE O ART. 1º DESTA LEI								
Nº	RE G.	QUADRA / LOTE	ÁREA TERRENO (m²)	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	CP	ZONEAMENTO	VALOR MÍNIMO (R\$)
1	B	136 132	26.527,17	AV. JOÃO ROLLA FILHO	DIAMANTE	272018A	ZAP	10.206.328,66
2	B	108A 022	6.883,03	AVE EXPEDITO DE FARIA TAVARES	JATOBÁ	251036A	ZAP	3.938.607,43
3	B	156 007	2.426,92	RUA PASTOR JOSE BATISTA	JATOBÁ	251110M	ZE	816.736,04
4	B	027 013	1.163,14	RUA S DOIS	URUCUIA	257003M	ZAP	564.239,21
5	B	032 009	1.058,00	RUA S DOIS	URUCUIA	257003M	ZAP	513.235,80
6	B	143 048	1.516,83	RUA OITOCENTOS E SESSENTA E DOIS / AV. JOÃO ROLLA FILHO	DIAMANTE	272021M	ZAP	855.947,17
7	CS	048 025	4.624,50	AV. RAJA GABAGLIA	SÃO BENTO	219011M	ZAR-2	5.722.818,75

identificação dos terrenos alienados e seus “valores mínimos” e bairros em que se encontram, segundo o anexo da lei 10.699/14.

Prática e método indisciplinar

Procedimento - levantamento de valores do município

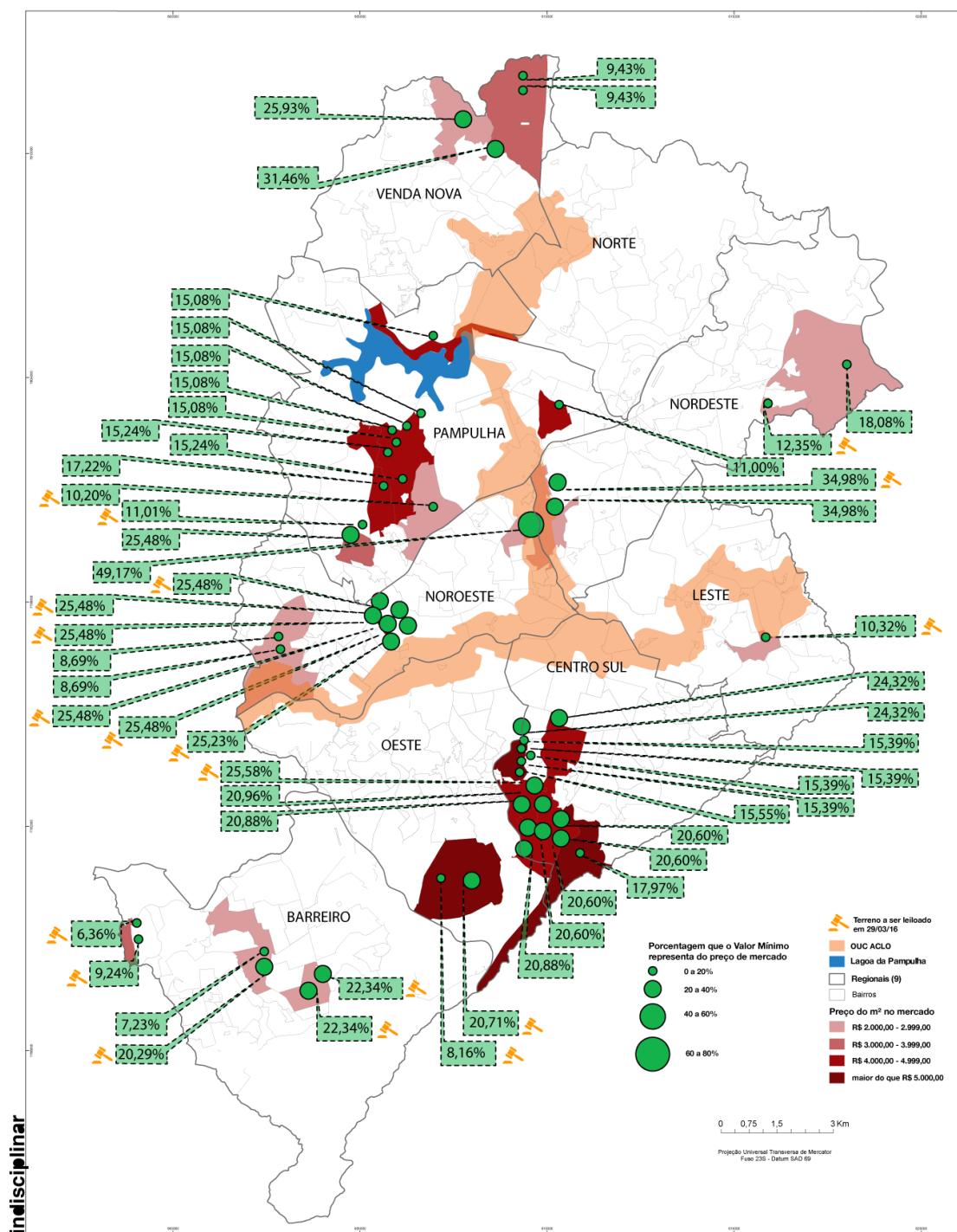
consulta de valor médio do m² do bairro em que cada terreno se encontra a partir da tabela fipe-zap.

disponível em [http://www.zap.com.br/
imoveis/fipe-zap-b/](http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/)
(acesso em março/2016)





mapa (iii): porcentagem que o valor mínimo representa do preço de mercado



A consolidação de um modelo de gestão empresarial na política urbana em BH pode significar, por exemplo:

- redução da experiência da democracia na construção da cidade, já que políticas públicas serão decididas e gestadas por um grupo de acionistas e diretores que a população não elegeu e desconhece;
- transferência de patrimônio público para os cofres dessa empresa que, mesmo sendo de capital misto, possui dinâmica baseada na rentabilidade de suas práticas econômicas;
- a redução de receita do município por meio das estratégias de formação de capital da empresa;
- assunção dos riscos do negócio pelo poder público e dos ganhos pela iniciativa privada (capitalismo sem riscos?)

indisciplinar®
2017