



Robson de Araújo Filho

**ASPECTOS DO INCREMENTO DE DENSIDADE E OCUPAÇÃO IMOBILIÁRIA NO
HIPERCENTRO DE BELO HORIZONTE: POSSIBILIDADES E DESAFIOS**

Belo Horizonte
2013

Robson de Araújo Filho

**ASPECTOS DO INCREMENTO DE DENSIDADE E OCUPAÇÃO IMOBILIÁRIA NO
HIPERCENTRO DE BELO HORIZONTE: Possibilidades e desafios**

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Construção Civil da Escola de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial para obtenção do título de Especialista em Construção Civil.

Ênfase: **Gestão e Tecnologia na Construção Civil**

Orientadora: Profa. Dra. Paula Bamberg

Belo Horizonte
2013

RESUMO

O Hipercentro de Belo Horizonte é uma região rica do ponto de vista social, econômico, cultural e histórico, e concentra algumas das principais referências afetivas dos moradores da cidade. No entanto, passou por um processo de esvaziamento e degradação que só a partir da década de 2000 começou, lentamente, a ser revertido. A população residente no local é, ainda, numericamente muito inferior à de 1980. O objetivo deste trabalho é analisar possibilidades de inserção da construção civil para o aumento da densidade e da ocupação imobiliária na região e os fatores intervenientes (positivos e negativos) neste contexto. Para isto, realizou-se uma revisão bibliográfica para avaliar as características das regiões centrais, sua importância para as cidades e as experiências nacionais e internacionais em recuperação de áreas degradadas. Em seguida, foi estudado o cenário da construção civil nos diversos níveis, bem como a evolução do marco legal e sua influência sobre a dinâmica da área estudada. Por fim, foram identificadas as iniciativas de construção na área e suas tendências. Conclui-se que o atual processo de recuperação é lento e excludente, influenciado mais pela conjuntura econômica e política e pelos grandes eventos na cidade do que pela presença das iniciativas legais e dos programas de fomento à construção de moradias. A requalificação dos espaços públicos na região tem sido importante, mas sinaliza que a construção civil, sozinha, não tem sido capaz de induzir transformações profundas e recuperar a região. Para que ocorra a efetivação dos objetivos do planejamento para a região, com a inclusão das classes de menor renda e aumento da vitalidade, são necessários mecanismos mais efetivos que se conjuguem com os investimentos e os disciplinem.

Palavras-chave: Áreas centrais, Belo Horizonte, requalificação.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Planta Geral de Belo Horizonte	18
Figura 2 – Perspectiva da proposta do Studio Arthur Casas para o Largo Quincas Berro D'Água	22
Figura 3 – Vista aérea ilustrativa da área abrangida pelo Projeto Nova Luz	23
Figura 4 – Área de abrangência do Porto Maravilha.....	25
Figura 5 – Intervenções de transporte no Porto Maravilha	25
Figura 6 - Impacto da crise da Zona do Euro na economia mundial, em % PIB.	26
Figura 7 - Perímetro do Hipercentro de Belo Horizonte instituído pelo Plano Diretor.....	53
Figura 8 - Hipercentro com perímetro modificado pela lei Nº 9.959, de 20 de julho de 2010.....	54
Figura 9 - Possíveis recepções de Transferência do Direito de Construir a partir da Lei 9.959/2010.....	64
Figura 10 - Áreas para Operações Urbanas Consorciadas no Hipercentro (em rosa).....	67
Figura 11 - Áreas de Diretrizes Especiais no Hipercentro	83
Figura 12 – Fachada e apartamento modelo do Edifício Chiquito Lopes	86
Figura 13 – Fachada do Edifício Tupis	87
Figura 14 – Edifício da antiga seguradora Minas Brasil Zurick (ao centro).....	88
Figura 15 – Perspectiva do empreendimento Autêntico, da MASB.....	89
Figura 16 – Imóveis vazios ou subutilizados com potencial de recuperação para uso residencial.....	90
Figura 17 – Perspectiva do Hotel Golden Tulip em Belo Horizonte.....	92
Figura 18 – Fotomontagem com perspectiva do Bristol Center Hotel, em Belo Horizonte.....	93
Figura 19 - Imóveis vazios ou subutilizados com potencial de recuperação para uso não residencial.....	95
Figura 20 - Mapa do BRT na Área Central	98
Figura 21 – Perspectiva de estação do BRT na Área Central.....	98
Figura 22 – Fotoinserção do BRT da Área Central na Avenida Santos Dumont.....	99

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - População por situação de domicílio e participação relativa - Brasil, 1950/2010 ..	16
Tabela 2 - Variação nos preços residenciais entre setembro de 2011 e setembro de 2012	30
Tabela 3 - Variação nos aluguéis residenciais entre setembro de 2011 e setembro de 2012 ...	34
Tabela 4 - Materiais de construção beneficiados pela redução do IPI até 12/2013.....	36
Tabela 5 - Materiais de construção incluídos em 08/2012 entre os beneficiados pela redução do IPI até 12/2013	37
Tabela 6 - Minas Gerais - Demanda Total – Absoluta	45
Tabela 7 - Valores reajustados Programa Minha Casa, Minha Vida.....	51
Tabela 8 - Parâmetros Urbanísticos para a Zona Hipercentral da LPOUS de 1996.....	57
Tabela 9 - Coeficientes de Aproveitamento Básico, Máximo, e via TDC na ZHIP	72
Tabela 10 - Parâmetros Urbanísticos para a Zona Hipercentral da LPOUS de 2010.....	84

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Variação % (não ponderada) no preço das residências, por região, entre setembro/2011 e setembro/2012.....	32
Gráfico 2 - Variação média % (não ponderada) no preço das residências	33
Gráfico 3 - Criação de empregos formais na construção civil, em milhares de postos de trabalho, acumulado em 12 meses	40
Gráfico 4 – Crescimento (% acumulado) - População / Domicílios Particulares / Famílias....	42
Gráfico 5 - Evolução da Demanda Habitacional em Minas Gerais.....	46
Gráfico 6 - Demanda Habitacional – Belo Horizonte/MG – Estratificada por Salários Mínimos.....	46
Gráfico 7 - Demanda Habitacional Demográfica em Belo Horizonte/MG – 2009 – Estratificada por Salários Mínimos.	47
Gráfico 8 - Financiamentos e repasses - quantidades de unidades habitacionais.....	50
Gráfico 9 - Financiamentos e repasses – valores.....	51

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADE – Área de Diretrizes Especiais

AEIS – Áreas de Especial Interesse Social

BHTRANS – Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte

BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social

BNH – Banco Nacional da Habitação

BRT – *Bus Rapid Transit*

CAb – Coeficiente de Aproveitamento Básico

CAm – Coeficiente de Aproveitamento Máximo

CBD – *Central Business District*

CDI – Certificado de Depósito Interbancário

CDURP – Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro

CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção

COMPUR – Conselho Municipal de Política Urbana

DHDE – Demanda Habitacional Demográfica

DHDO – Demanda Habitacional Domiciliar

DHT – Demanda Habitacional Total

EHIS – Empreendimento Habitacional de Interesse Social

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

FGV – Fundação Getúlio Vargas

FJP – Fundação João Pinheiro

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICST – Índice de Confiança na Construção

LPOUS – Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Belo Horizonte

ODC – Outorga Onerosa do Direito de Construir

OUC – Operação Urbana Consorciada

OUS – Operação Urbana Simplificada

PAC – Programa de Aceleração do Crescimento

PBH – Prefeitura Municipal de Belo Horizonte

PRH – Plano de Reabilitação do Hipercentro

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SFH – Sistema Financeiro de Habitação

Sinapi – Índice Nacional da Construção Civil

SM – Salário mínimo

TDC – Transferência do Direito de Construir

UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura

UTDC – Unidades de Transferência do Direito de Construir

ZAP – Zona de Adensamento Preferencial

ZCBA – Zona Central do Barreiro

ZCBH – Zona Central de Belo Horizonte

ZCVN – Zona Central de Venda Nova

ZEIS – Zona de Especial Interesse Social

ZHIP – Zona Hipercentral

SUMÁRIO

1	Introdução.....	10
2	Revisão Bibliográfica.....	14
2.1	As regiões centrais e sua importância para as cidades.....	14
2.2	Experiências de recuperação de áreas degradadas e gentrificação.....	18
3	O mercado da construção civil, políticas urbanas e demanda habitacional.....	26
3.1	O cenário internacional.....	26
3.2	O cenário da construção civil no Brasil.....	35
3.3	Resultados de 2012 e perspectiva para 2013.....	37
3.4	O cenário da construção civil em Belo Horizonte.....	41
3.5	Aspectos demográficos e a situação habitacional brasileira.....	41
3.6	Demanda e déficit habitacional.....	43
3.7	Demanda habitacional em Minas Gerais.....	44
3.8	Demanda habitacional em Belo Horizonte.....	46
3.9	Histórico das políticas habitacionais federais.....	47
3.10	O Hipercentro de Belo Horizonte, Aspectos legais e Instrumentos de Política Urbana	52
3.10.1	Definição.....	52
3.10.2	O Plano Diretor e a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de 1996....	54
3.10.3	Lei Nº 8.137, de 21 de dezembro de 2000.....	57
3.10.4	Lei Nº 9.326, de 24 de janeiro de 2007.....	60
3.10.5	Lei Nº 9.959, de 20 de julho de 2010.....	62
4	A construção civil como ferramenta de redinamização do Hipercentro de Belo Horizonte	85
4.1	Os usos residencial e misto.....	85
4.2	Usos não residenciais.....	91
4.3	Obras urbanas.....	96

4.3.1	BRT Área Central.....	96
5	Conclusão	100
6	Referências	103
7	Anexo A – Glossário (Anexo VI da lei 9.959/2010).....	113

1 INTRODUÇÃO

O Brasil passou por um processo de urbanização acelerada, e pelo menos desde o fim da década de 1960 possui a maior parte de sua população vivendo em cidades. Em um contexto de subdesenvolvimento e grandes desigualdades socioeconômicas como o nosso, isso significou que o acesso à terra e moradia urbanas reproduziu tais disparidades. A suburbanização gerou grande expansão horizontal das metrópoles, enquanto as áreas centrais, historicamente melhor providas de infraestrutura, serviços e qualidade de vida de modo geral, permaneceram como território privilegiado e palco da perpetuação das diferenças. A partir dos anos 1970, sofreram esvaziamento populacional e de parte de seu comércio e piora na qualidade ambiental. Sem a diversidade que outrora as marcava, perderam grande parte de sua vitalidade e se tornaram locais congestionados durante o dia e desertos à noite e nos fins de semana. De modo geral, aumentou a violência nestes locais, que alimentava a repetição do ciclo.

Já na década de 1990 várias cidades brasileiras realizaram intervenções em seus centros para recuperá-los. Em São Paulo, o Vale do Anhangabaú, objeto de concurso em 1981, viu as propostas saírem do papel apenas na década seguinte, com a eliminação da via expressa e do tráfego de passagem na região. Em Salvador, a região do Pelourinho recebeu, também nos anos 1990, investimentos para reabilitar a área e transformá-la no principal cartão-postal da capital baiana. Houve, no entanto, a expulsão, direta e indireta, da população de baixa renda que ali vivia, e que somente agora torna a poder reocupá-la.

Em Belo Horizonte não foi diferente. O Projeto da Área Central, de 1980, identificou precocemente problemas relacionados à concentração espacial das atividades econômicas no Hipercentro, a necessidade de recuperação de sua qualidade ambiental e da introdução de mudanças na estrutura de transportes, especificamente do trânsito de passagem, fruto da convergência de diversas linhas de ônibus locais e intermunicipais para o local. Considerava, ainda, que as baldeações realizadas pelos passageiros causavam um indesejado tráfego de pedestres no local e estimulavam o surgimento da criminalidade e de atividades teoricamente incompatíveis com a região – suprimento de bens de consumo imediato, característicos de comércio de bairro. Assim, as intervenções advindas deste projeto priorizaram a reestruturação do transporte e a concentração das linhas de ônibus nos eixos das avenidas Santos Dumont e

Paraná, agravando o esvaziamento populacional que já havia começado na região (VILELA, 2006, pp. 101-107).

Contra uma população de 26.659 habitantes em 1980, viviam no centro, onze anos depois, 18.037 pessoas e, em 2000, 14.885. (IBGE, 1995; Censo IBGE, 2000 *apud* Pontes, 2006¹). A partir dos anos 1990, novas propostas são feitas para a região, e diversas delas são executadas na década seguinte reunidas sob o Programa Centro Vivo (PORTAL PBH), ainda que o nome funcione como um referencial amplo para ações não necessariamente muito coordenadas. Em 2007, é publicado o Plano de Reabilitação do Hipercentro – PRH, elaborado a partir de abrangente diagnóstico, que contém diversas propostas legais, físicas e de gestão para a recuperação da área. No mesmo ano é publicada lei a nº 9.326, que visava estimular a adaptação de edifícios, principalmente para o uso residencial. Em 2010, a Lei nº 9.959, que revisa o Plano Diretor e a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo incorpora diversas premissas do PRH e, com grande atraso, do Estatuto das Cidades, importante instrumento federal aprovado em 2001. Embora diversos de seus mecanismos já existissem de maneira análoga ou idêntica na cidade, a incorporação do Estatuto trouxe um novo paradigma de legislação urbanística, posicionando-se firmemente como instrumento de reafirmação do direito à cidade e combate à especulação. Ao mesmo tempo, estabelece, em parâmetros legais claros, novas oportunidades de atuação para o mercado da construção civil na capital.

Ainda que nenhuma das inovações mais arrojadas e atraentes para o capital do Estatuto (como a Concessão Urbanística e a Operação Urbana Consorciada) tenham sido ainda postas em prática no Hipercentro, ou que os instrumentos cujo uso se pretendia corriqueiro (a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir, por exemplo) tenham sido aplicados em contextos limitados e específicos, nota-se, no Hipercentro, um gradual reaquecimento do mercado imobiliário, especialmente a partir da segunda metade dos anos 2000. A melhor situação econômica do país, em comparação às duas décadas anteriores, políticas de estímulo à construção civil e o somatório das obras de requalificação urbana, além da iminência da realização da Copa do Mundo de 2014 (da qual Belo Horizonte é uma das

¹ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. *Banco de dados do Censo 2000*. Brasil

idades-sede) certamente influenciaram para o surgimento de novos negócios e moradias na região, especialmente na recuperação de edifícios abandonados ou subutilizados. Como consequência, o Censo de 2010 mostra aumento da população residente na região, um possível indicador da reversão da tendência de esvaziamento central que marcou os trinta anos anteriores. Segundo a pesquisa, naquele ano viviam no Centro 16.245 pessoas (PORTAL PBH). O número, no entanto, é ainda inferior à população do Censo anterior e bem aquém daquele levantado em 1980.

Nas experiências análogas nacionais e internacionais, a atividade da construção civil aparece como um elemento-chave para a requalificação de áreas centrais ou outras regiões degradadas, mas incapaz de, sozinha, transformá-las por completo ou em perfeito alinhamento com os objetivos iniciais. Mesmo em casos cuja tônica era a da (hoje) questionável reapropriação do espaço por outros grupos sociais e do capital, outros fatores intervenientes, como erros na formatação do escopo ou dos programas de gestão (quando não sua total ausência) e mudanças nas conjunturas econômica e política, os problemas reapareceram ou apenas se transfiguraram.

Na história recente do Brasil, a criação do programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal, associada à escolha do país para sediar três grandes eventos esportivos (Copa das Confederações, em 2013; Copa do Mundo, em 2014 e Olimpíadas, em 2016, no Rio de Janeiro), transformaram o horizonte da Construção Civil, que voltou aos holofotes por sua crescente importância econômica, mas também a vida e as relações de consumo e relação dos brasileiros com bens imóveis. Ao combate ao déficit habitacional através do subsídio à habitação de interesse social, de um lado, se somou o aumento acelerado do preço da terra, especialmente nos grandes centros urbanos, do outro, responsável pela maior alta de imóveis do mundo em 2010 (Napolitano, 2011).

Embora o Minha Casa, Minha Vida preveja a possibilidade de ser implantado em áreas centrais e em adaptação e reforma de edifícios, a maior parte da produção habitacional se deu nas periferias e regiões metropolitanas das grandes cidades, devido ao menor preço dos terrenos, enquanto os centros, que concentram as oportunidades de trabalho, lazer e educação, receberam poucos novos moradores. A exacerbação deste contraste joga nova luz sobre as contradições das políticas urbanas brasileiras e torna mais eminente a necessidade de

democratizar o acesso à cidade junto ao acesso à moradia. Paralelamente, o agravamento dos congestionamentos e o aumento dos tempos de deslocamento, fruto do crescimento da frota de automóveis, faz com que cada vez mais as pessoas busquem reduzir as distâncias entre o trabalho e a casa. Cresce, também, a consciência a respeito da importância histórica, cultural e simbólica das áreas centrais e o desejo da população em se reapropriar deste espaço.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1 As regiões centrais e sua importância para as cidades

Para tratar das regiões centrais é necessário, antes, tratar da própria definição de cidade. Longe de ser um consenso, o conceito divide pesquisadores e evolui ao longo do tempo, acompanhando as transformações do próprio objeto. Identificar os traços comuns a cidades de portes e tipos diferentes e em seus diversos momentos históricos torna a tarefa ainda mais árdua. Em 1933 o geógrafo e economista alemão Walter Christaller já registrava, no livro “Lugares centrais na Alemanha Meridional” a existência de uma “numerosa literatura sobre o conceito de cidade” que, já naquela época, era rica em controvérsias (SOUZA, 2005, p. 24). A evolução e mutação sem precedentes das cidades ao longo do século XX foi acompanhada de perto por profissionais de diferentes áreas, e a literatura sobre o assunto se multiplicou.

A cidade, para Max Weber, se baseia na troca de bens não apenas ocasional, mas regular, ou seja, na existência de um mercado permanente. Nele as populações urbana e não-urbana satisfazem as necessidades de consumo de suas economias, o que não acontece em outros assentamentos (WEBER, 1999, pp. 408-410).

Christaller (1933) contribui com a introdução do conceito de *localidade central*. Do ponto de vista geoeconômico, toda cidade é uma localidade central de nível variável com o poder de centralidade que exerce – isto é, a polarização que produz em função da quantidade de bens e serviços ofertados e que a conecta ao seu entorno imediato, a uma grande região, ao país ou ao exterior. Em oposição à natureza das aldeias e povoados, centrífuga (já que suas bordas são seu ponto focal por marcarem o início dos campos de plantio e/ou extração) a cidade tem natureza centrípeta, pois é sua área central de negócios, ou CBD (do inglês *Central Business District*), que concentra consumidores e atenções (SOUZA, 2005, pp. 25-26).

A cidade é, ainda, o palco da diversidade – econômica, social e cultural. Os povoados giram em torno da agropecuária ou do extrativismo (vegetal ou mineral) e possuem comércio interno incipiente. Sua identidade, geoeconômica e cultural, é mais pronunciada, pois comumente neles se concentram grupos minoritários ou com características comuns – imigrantes, quilombolas, comunidades religiosas como os *amish*. A cidade, por sua vez, é local de concentração de atividades secundárias e terciárias, da gestão do território e onde,

culturalmente, prevalece a variedade sobre a identidade, mesmo que, internamente, as afinidades tendam a se definir territorialmente e, no tecido urbano, alguns grupos discriminados sejam restritos a seus guetos.

Como as definições variam, os órgãos governamentais se deparam com escolhas metodológicas que influenciam diretamente o resultado de suas pesquisas. O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE – considerou, no Censo 2010, como em situação urbana

“áreas, urbanizadas ou não, internas ao perímetro urbano das cidades (sedes municipais) ou vilas (sedes distritais) ou as áreas urbanas isoladas, conforme definido por Lei Municipal vigente em 31 de julho de 2010. Para a cidade ou vila em que não existia legislação que regulamentava essas áreas, foi estabelecido um perímetro urbano para fins de coleta censitária, cujos limites foram aprovados pelo prefeito local. A situação rural abrangeu todas as áreas situadas fora desses limites. Este critério também foi utilizado na classificação da população urbana e da rural.” (2011, p. 27).

Desta forma, muitos assentamentos tidos como urbanos somente por força de lei, ou seja, com fortes características de povoado, foram classificados da mesma maneira que as cidades. Ainda assim, a urbanização brasileira é acelerada, tanto pelo crescimento numérico da população das cidades quanto pelo aumento da participação da população urbana no total nacional. A população no campo, por sua vez, diminui constantemente, motivada pela mecanização da produção no campo, disputas pela terra e mau acesso a serviços básicos, dentre outros motivos, e não por baixas taxas de fecundidade. Assim, a queda da população nestes locais ocorre principalmente por migração. A Tabela 1 mostra a população residente e sua participação relativa no total da população, por tipo de domicílio, entre 1950 e 2010.

Tabela 1 - População por situação de domicílio e participação relativa - Brasil, 1950/2010

Censo	População residente			Participação relativa (%)		
	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural
1950	51.944.397	18.782.891	33.161.506	100,0	36,2	63,8
1960	70.070.457	31.303.034	38.767.423		44,7	55,3
1970	93.139.037	52.084.984	41.054.053		55,9	44,1
1980	119.002.706	80.436.409	38.566.297		67,6	32,4
1991	146.825.475	110.990.990	35.834.485		75,6	24,4
2000	169.799.170	137.953.959	31.845.211		81,2	18,8
2010	190.755.799	160.925.792	29.830.007		84,4	15,6

Fonte: Censo Demográfico 1950/2010, apud IBGE (2011, p. 43)

As áreas centrais, por sua vez, são uma parte diferenciada do tecido urbano. A maioria das cidades possui um centro claramente delimitado, que costuma coincidir com seu centro histórico, onde foi fundada e se desenvolveu inicialmente. Pontes (2006, pp. 28-29), a partir de referenciais teóricos de outros autores², desenvolve as características fundamentais do centro e os tipos de centralidade. Segundo ele, o centro é:

1. “construção histórica relativa à estrutura urbana adjacente”, pois não se constitui por si só como centro, mas sim a partir de sua relação espaço-temporal com o restante da estrutura urbana;
2. “dependente do objeto de sua centralidade”, ou seja, não existe periferia sem centro e vice-versa, e a vitalidade ou decadência da região é afetada diretamente pela evolução da cidade como um todo;
3. “entidade urbana construída no tempo e, portanto, mutável”, podendo, inclusive, perder sua centralidade. As intervenções devem ser pensadas tendo em vista tal característica, para que as possibilidades de transformação sejam adequadamente consideradas.

² Flávio Villaça, Carlos Alberto Noronha, Celina Borges Lemos e Manuel Castells.

E, com relação ao tipo de centralidade, pode ser:

1. “O centro simbólico”: por sua concentração de edifícios e marcos historicamente representativos e simbólicos dos poderes político e econômico, que se confunde, em algumas cidades, com o centro histórico;
2. “O centro funcional”: aquele que concentra as funções administrativa, comercial e de prestação de serviços de abrangência de toda a cidade.
3. “O centro social”, “lugar de encontro e troca, de formulação das relações sociais (...) lugar de todos na cidade”.

Nas maiores cidades, o centro se moderniza e se torna uma área principal de negócios, paralelamente ao crescimento das distâncias e tempo de deslocamento da população para alcançá-lo. Surgem (e se consolidam) assim os subcentros, que oferecem produtos e serviços em graus diferentes de sofisticação e evitam o deslocamento forçado ao CDB para aquisição de produtos não rotineiros.

Em muitos casos, os problemas de mobilidade, segurança, percepção de qualidade ambiental e mesmo mudanças culturais fazem com que a consolidação dos subcentros acabe por comprometer a “vida” do próprio CDB. No Brasil, isso aconteceu particularmente nas principais capitais, com a migração do comércio voltado à classe alta para outros bairros, próximos de seu público-alvo. No Rio de Janeiro, com o desenvolvimento de Copacabana, e em Belo Horizonte, com a Savassi, iniciou-se a decadência dos respectivos centros, intensificada pela disseminação dos *shopping centers* a partir da década de 1980 (SOUZA, 2005, pp. 64-65). À preocupação com a segurança e o declínio comercial se segue, inicialmente, o abandono residencial da região por parte dos estratos de renda mais altos e, por fim, uma queda generalizada na população residente. Ainda dotado de melhor infraestrutura que o restante da cidade de uma forma geral, o CDB não observa queda no preço da terra a ponto de permitir a inclusão sistemática de classes menos abastadas. Assim, a exemplo do que aconteceu com o Hipercentro de Belo Horizonte, observa-se também em outras metrópoles o crescimento da mancha urbana simultaneamente à decadência da área central. Esse crescimento horizontal, no caso brasileiro, segue o padrão de loteamentos de baixa qualidade, em sua maioria irregulares e feitos pelo mercado imobiliário em um padrão

de uso da terra para especulação, forçando o poder público a direcionar investimentos a áreas distantes e de maneira pouco eficiente.

No caso belo-horizontino, a ocupação do solo, desde a fundação da cidade, frustrou o proposto pelo engenheiro Aarão Reis em seu plano. Dividida em três zonas – urbana, suburbana e rural, pretendia-se que a cidade fosse ocupada do centro em direção à periferia. Porém, com a exclusão dos trabalhadores responsáveis por sua construção do planejamento urbano e os altos preços da terra na zona urbana, suas bordas, ou a parte externa à atual Avenida do Contorno, foram ocupadas rapidamente, enquanto grandes áreas planejadas permaneceram subocupadas por décadas.

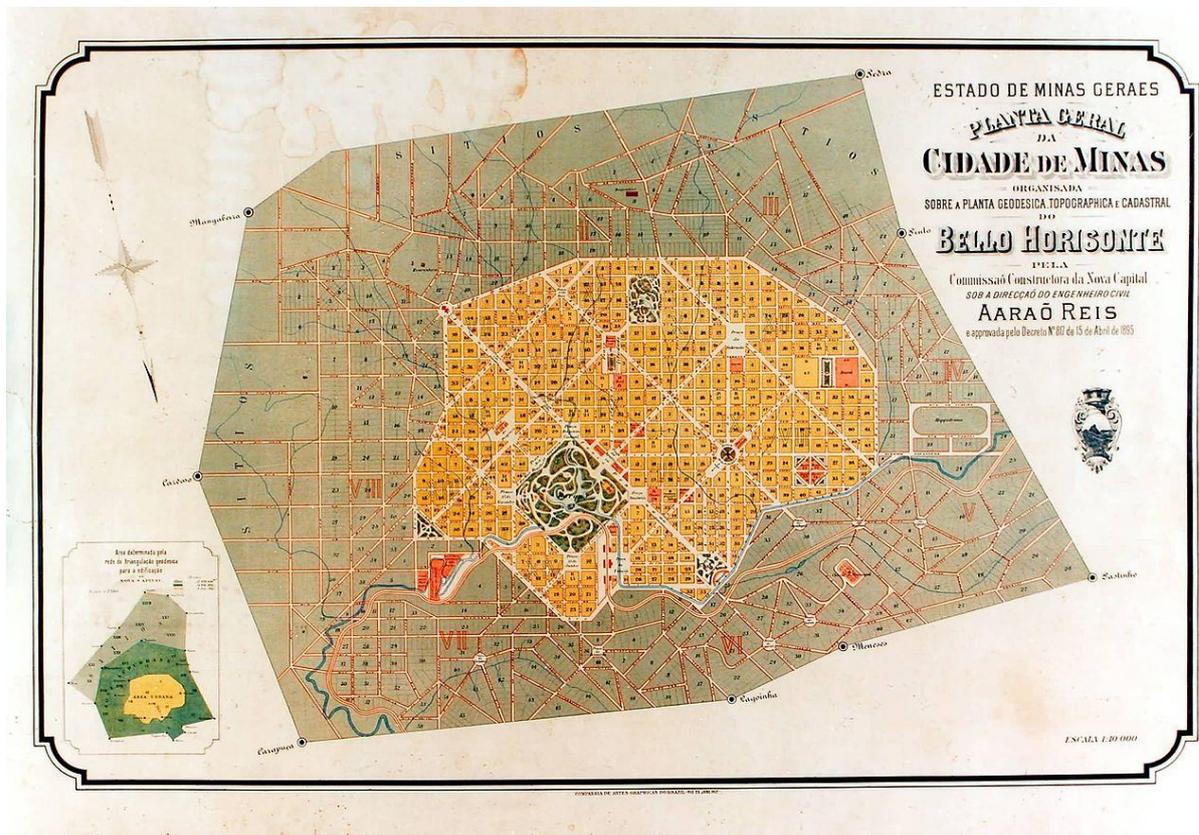


Figura 1 - Planta Geral de Belo Horizonte

Fonte: http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/b/b0/Planta_BH.jpg/1280px-Planta_BH.jpg, acesso em 27 de julho de 2013.

2.2 Experiências de recuperação de áreas degradadas e gentrificação

A Revolução Industrial inaugura uma era de transformações sociais intensas e aceleradas, cujo impacto logo se fez notar nas cidades e no pensamento arquitetônico e urbano. Como resposta ao adensamento exagerado e insalubre dos grandes centros europeus, a arquitetura

eclética incorpora, além da industrialização de peças e processos construtivos, a elevada preocupação com a qualidade ambiental na edificação e na cidade. Ventilação e iluminação se tornam prioridades em construções e no âmbito urbano, com o alargamento de vias e a remodelação de grandes áreas.

Nesse contexto se insere a reforma levada a cabo pelo Barão de Haussmann em Paris entre 1852 e 1870. Sua iniciativa encontraria eco em outros países, ainda que em escalas muito menores, inclusive no Brasil, com a reforma de Pereira Passos no Rio de Janeiro (1903-1906). Em ambos os casos, e em situações análogas, os impactos não se restringiram, por mais grandiosa que fosse, à reestruturação da circulação e adequação do suporte urbano a maiores densidades, mas promoveram também a exclusão social e espacial das camadas populares ao desalojá-las e, a partir da valorização do preço da terra, impedir seu retorno ao local após a conclusão das obras. No caso parisiense, a tendência geral foi que os primeiros *arrondissements* (mais centrais) tivessem população inferior àquela observada antes da reforma. As zonas mais afastadas, por sua vez, incharam, recebendo o contingente deslocado. No Rio de Janeiro, de forma semelhante, a reforma urbana, motivada pela política higienista e pelas epidemias de doenças tropicais como a varíola, febre amarela e malária, destruiu diversos cortiços e forçou a população pobre a sair do centro e ocupar os morros pericentrais.

Na Europa, os esforços de reconstrução após a Segunda Guerra Mundial foram propulsores de grandes intervenções em áreas centrais. Paralelamente, nos Estados Unidos, também eram feitos remodelamentos de bairros inteiros. Ainda que as situações tenham em comum o período em que ocorreram e o pioneirismo em implantar alguns preceitos (frequentemente distorcidos pelo capital) do Movimento Moderno, os objetivos e motivos eram diversos. Os diferentes percursos acabaram se alinhando a partir da década de 1970, com a revisão crítica das primeiras abordagens. (PONTES, 2006, p. 30).

Como um dos principais polos da indústria automotiva mundial, os Estados Unidos foram também precoces em sua suburbanização. As primeiras intervenções em áreas centrais no país, ainda na década de 1930, tinham como objetivo combater o esvaziamento e o empobrecimento dessas regiões. O aspecto higienista era notável, pois nessas regiões viviam, predominantemente, grupos marginalizados, especialmente negros. A substituição por propriedades de maior valor era a tônica, e bairros inteiros foram demolidos e redefinidos,

causando a transferência da população que lá vivia para grandes conjuntos habitacionais periféricos. A escala de intervenção era bastante grande, bem como o predomínio de grandes zoneamentos monofuncionais, em sintonia com o racionalismo apregoado pelo Movimento Moderno. Embora houvesse o intuito exacerbado de exploração econômica do solo urbano, acabou-se por gerar superoferta que, aliada à suburbanização, geraram nova desvalorização da área.

A Europa, por sua vez, recebeu grande injeção de recursos para se reconstruir no pós-guerra, e incorporou a preservação como princípio, mas precisou também combater o déficit habitacional causado não apenas pelo conflito como pela imigração de grandes grupos vindos de antigas colônias de independência recente. O acelerado ritmo imposto fez com que, para atender ao segundo problema, o modo de produção racionalista fosse, segundo Lamas (2000, p. 362, *apud* PONTES, 2006, p. 33), não uma opção, mas o único capaz de dar rápida resposta ao problema. Assim, as áreas centrais europeias, onde vigorou a necessidade de reafirmação e resgate da identidade cultural, foram muito menos modificadas em sua estrutura se comparadas aos seus pares norte-americanos. A importância sociocultural das áreas centrais, no contexto europeu, é tão presente, que algumas foram restauradas com materiais e técnicas idênticos aos usados originalmente. Ainda assim, houve a reconstrução de áreas em uma nova lógica. Destaca-se, nesse contexto, a área central de Varsóvia, capital polonesa, uma das cidades mais afetadas pela destruição durante a guerra. A região mais antiga, compreendida pela Cidade Velha e pela Cidade Nova (*Stare Miasto* e *Nowe Miasto*, respectivamente) foi minuciosamente recuperada, permitindo seu reconhecimento como patrimônio pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura – UNESCO, mas outros trechos que também pertenciam ao centro foram reestruturados, entre os quais se destaca o local da construção do controverso Palácio da Cultura e da Ciência, doação da União Soviética durante o regime de Josef Stalin.

Superada a fase de reconstrução e renovação do pós-guerra, tanto os Estados Unidos quanto a Europa promoveram uma revisão na abordagem das intervenções em regiões centrais, ao mesmo tempo em que o Movimento Moderno caminhava para o esgotamento. A obra “Morte e Vida nas Grandes Cidades”, de Jane Jacobs, é um marco da crítica à grande escala, zoneamentos monofuncionais e priorização do modal rodoviário com grandes obras. A autora defende a rua como local de convívio e grandes densidades habitacionais, inclusive como

fatores geradores de segurança. Com o declínio da demanda habitacional, que havia motivado a suburbanização, as intervenções incorporaram tanto críticas às primeiras obras quanto, nas áreas centrais, a valorização do corpo edificado e da qualidade ambiental.

No fim da década de 1970, problemas econômicos e contenção de gastos públicos nos Estados Unidos levaram à criação de programas de financiamento privado para obras de requalificação de bairros, distritos e áreas centrais. Porém, criou-se uma situação em que o projeto deveria garantir o lucro dos investidores, em detrimento das reais necessidades desses locais. Além disso, como eram também fonte de divisas para os governos e promoviam as cidades onde eram implantados, os planos incorporaram uma lógica capitalista e a melhoria urbana deixa de ser a motivação principal de sua execução. Exemplos de grandes projetos com essas características incluem a emblemática transformação de Barcelona para sediar as Olimpíadas em 1992. Os custos estimados foram de 10 bilhões de euros, dos quais cerca de 90% foram usados para obras de habitação, transporte público e reforma da orla e da região portuária, que passou a ser conhecida como Porto Olímpico e, embora algumas instalações olímpicas sejam consideradas subutilizadas, é creditado ao evento o salto turístico e a reinserção da cidade a nível mundial.

“Desde os Jogos, o número de passageiros recebidos pelo aeroporto de Barcelona triplicou, chegando a 29 milhões por ano em 2010. Os hotéis da cidade somam 60.000 quartos, o dobro de 1992. Jordi Hereu, prefeito da cidade entre 2006 e 2011, sempre creditou ao megaevento de 1992 o momento especial vivido por Barcelona nos últimos anos. ‘A Olimpíada nos colocou no mapa’, costumava dizer.” (Lepiani, 2012)

No Brasil, entre as experiências em recuperação de áreas degradadas, destaca-se o caso do Pelourinho, em Salvador, a partir de 1992, quando, pelo custo de 75 milhões de dólares, o governo da Bahia reformou 600 dos 3000 casarões da área que, transformada em um dos principais pontos turísticos da cidade, foi ocupado por diversos bares, restaurantes, lojas, escolas e órgãos oficiais e não governamentais, bem como novos moradores. O preço dos imóveis subiu bastante. “Antes da reforma do Pelourinho, uma casa de tamanho médio, com até quatro pisos, em estado razoável de conservação, podia ser comprada por 20.000 dólares. Hoje os casarões maiores e já restaurados valem até dez vezes mais” (SETTI, 1999). Com as desapropriações e as mudanças na área, os moradores originais da área foram deslocados. Organizados em uma associação, promoveram ação junto ao ministério público para corrigir este problema. Em negociação conduzida pelos Ministérios da Cultura e das Cidades, foi

assinado pelo governo do Estado da Bahia um Termo de Ajustamento de Conduta. Assim, desde 2003 são tomadas providências para garantir a permanência das famílias na área em moradias em imóveis tombados, transformados em apartamentos de um, dois e três dormitórios, com áreas de 26m² a 55m² (BRASIL, 2007).

Em 2012, nova proposta de requalificação da área é feita, através de concurso público, para melhor preparar o local para turistas na Copa do Mundo de 2014. Os custos foram estimados em R\$ 20 milhões e envolvem obras em três largos – Pedro Archanjo, Teresa Batista e Quincas Berro d'Água. Entre 33 propostas, ganhou a do Studio Arthur Casas.



Figura 2 – Perspectiva da proposta do Studio Arthur Casas para o Largo Quincas Berro D'Água

Fonte: <http://www.arthurcasas.com/imagens/projeto/galeria/original/4fecaf64dc758.jpg>, acesso em 20 de julho de 2013

Em 24 de maio de 2013 foi aprovada lei que autoriza a contratação de R\$ 115 milhões junto à Caixa Econômica Federal para obras de recuperação, sinalização e acessibilidade nos Centros Histórico e Antigo de Salvador, beneficiando mais de 150 ruas (TRIBUNA DA BAHIA, 2013).

Outras duas importantes iniciativas recentes de recuperação de áreas degradadas são os projetos Nova Luz, em São Paulo, e Porto Maravilha, no Rio de Janeiro.

O primeiro, em área central e de grande relevância histórica, que abrange aquela estigmatizada pela alcunha de Cracolândia, foi proposto na gestão do ex-prefeito Gilberto Kassab como concessão urbanística, através da qual o empreendedor realiza obras na região e pode explorá-la economicamente. A prefeitura entraria com R\$ 355 milhões a R\$ 2 bilhões dos R\$ 4 bilhões estimados para a proposta, que envolvia desapropriações e obras em áreas e prédios públicos e abrangia 45 quarteirões. A empresa vencedora da licitação lucraria ao ter o direito de desapropriar imóveis no local, realizar obras e revendê-los com lucro. Somente com o projeto inicial foram gastos R\$ 14,6 milhões de reais, porém a gestão de Fernando Haddad considerou a proposta inicial economicamente inviável e busca aproveitar alguns de seus pontos em parcerias público-privadas, em menor escala. São previstos aportes da prefeitura e do Estado, de R\$ 20 mil reais cada, por apartamento, em edifícios de uso misto construídos por empresas privadas e financiadas pelo programa Minha Casa, Minha Vida (SPINELLI, 2013). Foi determinado pela Justiça do Estado de São Paulo que a prefeitura deveria rever o projeto, que desrespeita o Plano Diretor e outras leis do município. A Defensoria Pública, autora da ação, argumentou que não houve participação popular, o que é uma exigência prevista na Constituição e em outras leis (G1, 2013).



Figura 3 – Vista aérea ilustrativa da área abrangida pelo Projeto Nova Luz

Fonte: (SÃO PAULO, 2011, p. 2.2)

A Operação Urbana Consorciada da Área de Especial Interesse Urbanístico da Região Portuária do Rio de Janeiro, conhecida como Porto Maravilha, também tem em seu escopo obras de impacto numa região subutilizada e degradada de grande importância histórica e paisagística na cidade. Segundo a página na *internet* da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP, órgão da Prefeitura, sua finalidade é “promover a reestruturação local, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços públicos da região, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da área”.

Para isso, estão sendo realizadas grandes transformações nos transportes e no uso do solo em um perímetro de cinco milhões de metros quadrados, estruturado pelas avenidas Presidente Vargas, Rodrigues Alves, Rio Branco, Francisco Bicalho e Brasil. São previstas duas obras de caráter monumental: O Museu de Arte do Rio (MAR), objeto de concurso vencido pelo escritório Bernardes + Jacobsen (já inaugurado), e o Museu do Amanhã, do arquiteto espanhol Santiago Calatrava. Localizada estrategicamente ao lado do centro da cidade, a área é diversificada, rica em patrimônio histórico, mas com carência de espaços públicos e verdes. Convivem ali favelas, como os morros do Pinto, da Providência, do Livramento e da Conceição, e órgãos oficiais, como a Prefeitura. Para se viabilizar economicamente, a operação se baseia em concessão a terceiros, que ganham com a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs, permitindo ao empreendedor a possibilidade de construir além dos limites legais atuais mediante contrapartida. Em teoria, dessa forma, o município não utiliza recursos próprios para as obras. A fim de estimular o aumento do número de moradores ali, ou o uso misto de uma maneira geral, está prevista a necessidade de aquisição de menos CEPACs para construção de residências. 3% dos recursos serão destinados à recuperação do patrimônio histórico local. Os morros, suas franjas e áreas tombadas não poderão sofrer modificações.



Figura 4 – Área de abrangência do Porto Maravilha

Fonte: CDURP



Figura 5 – Intervenções de transporte no Porto Maravilha

Fonte: CDURP

BRICS³, atraíram grande parte dos investimentos das multinacionais, com destaque para a construção pesada e obras de infraestrutura.

Na Ásia, a crise se fez sentir menos, dado o grau de controle bancário na região. Em vários países, no entanto, o fomento às atividades de construção privilegiou empresas locais como forma de estimular a economia e manter o dinheiro circulando.

Na Europa, a média de licenças para novas construções era inferior à de 2005 e, mesmo em países como Polônia e República Tcheca, que haviam superado essa marca, os números ainda eram inferiores aos do início da crise. A região é detentora de várias das principais empresas de construção mundiais, atividade que respondia, em 2008, por aproximadamente de 6,47% do PIB dos países da OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico). As empresas do setor sediadas no continente detinham, em 2008, 54,5% do mercado mundial. Seus desafios contemporâneos são o desaquecimento do mercado local, exigências dos contratantes no que tange à sustentabilidade e tendência à terceirização e subcontratação, que impactam diretamente as condições de trabalho (BNDES, 2010, pp. 304-308). Após retração econômica de 0,4% em 2012, projeções apontam retração de 0,1% em 2013 e crescimento de 1,3% em 2014 na zona do Euro (OCDE, 2012).

Nos EUA, dados de 2009 apontam uma participação de 5,9% no PIB advinda da indústria da construção civil. A participação americana nas receitas de concorrências internacionais é relativamente pequena e alcançou 10,7% do total. O país onde se iniciou a atual crise econômica se valeu de uma política que promoveu um *boom* imobiliário no setor de construção privada residencial baseado na grande oferta de crédito. O crescimento acelerado da demanda acarretou um elevado aumento dos preços dos imóveis. Mudanças na política de juros em 2006 fizeram com que aumentasse a devolução de imóveis aos seus credores, fazendo com que, desta vez, os preços caíssem rapidamente. Como o preço da dívida passou a

³ Sigla usada para se referir ao grupo de países formado por Brasil, Rússia, Índia, China e África do Sul. Foi cunhado em 2001, pelo economista Jim O'Neil, como BRIC (sem o S, que se refere à África do Sul) para se referir a países que, segundo ele, se destacavam entre as nações em desenvolvimento econômica e politicamente. Em 2006, o Brasil incorporou à sua política externa o agrupamento e, em 2011, a África do Sul se uniu ao grupo, que adotou então a atual denominação. (Ministério das Relações Exteriores)

ser muito maior que o do imóvel, muitos investidores deixaram de ter lucro na atividade. No fim de 2012, a taxa de desemprego na construção era de 13,5% em dezembro, contra 12,2% em novembro, mesmo com a criação de 30000 postos de trabalho no período. No entanto, era menor que o marca de 16% medida em dezembro de 2011 e marcou o vigésimo sétimo mês consecutivo em que a taxa de um mês era menor que a observada no mesmo mês no ano anterior. Nos últimos doze meses, a ocupação no setor cresceu em 18.000 postos, que representam um ganho de apenas 0,3%, indicativo de que muitos trabalhadores deixaram o ramo. Ante projeção de alta de custos de 0,8% em setembro de 2012, os preços subiram 0,6% (Redimob, 2012). Em outubro, o índice registrou aumento de 0,7% e, em novembro, queda de 0,3% contra projeção de alta de 0,5% (GASPARINI, 2013). O índice anualizado de casas em início de construção em novembro, 861 mil imóveis, ficou um pouco abaixo do esperado, 875 mil unidades. As autorizações para novas construções (899 mil), contudo, ficaram acima no esperado em 23 mil unidades (GASPARINI, 2012). O crescimento do PIB no país em 2012 foi de 2,2 pontos percentuais, similar à projeção de 2 pontos para 2013.

A consultoria especializada em mercado imobiliário Knight Frank LLP divulgou em dezembro de 2012 seu relatório anual *Global House Price Index*, que classifica os países por ordem de variação anual do preço das residências (medido entre o mês de setembro do ano vigente e setembro do ano anterior). Segundo este relatório, o Brasil foi o país onde as propriedades mais se valorizaram, com aumento de 15,2% no preço do imóvel em 12 meses. No entanto, as taxas para o semestre e trimestre mostram que o ritmo de valorização tem diminuído, como demonstrado na

Tabela 2. Na região da Ásia/Pacífico, o crescimento de 4,2% nos preços é inferior ao registrado na edição anterior, que havia atingido 7,6%. Nos Estados Unidos, a variação positiva de 3,6%, somada às menores taxas de vacância desde 2005 e o incremento de 49% no número de casas em início de construção em relação ao mesmo período do ano anterior (Knight Frank LLP, 2012a) são um indicativo de recuperação do mercado.

Tabela 2 - Variação nos preços residenciais entre setembro de 2011 e setembro de 2012

Posição	País	Variação % em 12 meses	Variação % em 6 meses	Variação % em 3 meses
1°	Brasil	15,2%	6,3%	3,0%
2°	Hong Kong	14,2%	14,1%	4,5%
3°	Turquia	11,5%	6,9%	3,5%
4°	Rússia	10,7%	5,6%	2,4%
5°	Colômbia*	10,5%	5,7%	4,9%
6°	Áustria	10,1%	0,2%	0,7%
7°	China	7,7%	12,8%	4,6%
8°	Malásia	7,3%	1,3%	-1,8%
9°	Noruega	7,0%	3,8%	0,6%
10°	Islândia	6,6%	3,8%	0,7%
11°	Índia	6,5%	3,9%	0,6%
12°	Estônia	6,4%	4,0%	2,6%
13°	Suíça	6,3%	0,9%	2,5%
14°	Nova Zelândia	5,0%	2,9%	1,2%
15°	Indonésia	4,2%	2,2%	1,0%
16°	México	3,7%	1,9%	1,3%
17°	Canadá	3,6%	3,7%	0,5%
18°	Estados Unidos	3,6%	9,4%	2,2%
19°	Alemanha	3,3%	-3,2%	-0,5%
20°	Bélgica*	2,8%	0,6%	-0,1%
21°	Luxemburgo*	2,2%	-1,3%	0,5%
22°	Finlândia	2,1%	2,5%	2,0%
23°	Dubai, Emirados Árabes Unidos	2,0%	1,0%	0,0%
24°	Letônia	1,7%	0,3%	-0,2%
25°	África do Sul	1,5%	6,2%	3,1%
26°	Singapura	1,1%	1,0%	0,5%
27°	Coreia do Sul	1,1%	-0,3%	-0,5%
28°	Taiwan	1,0%	4,4%	-3,3%
29°	Marrocos*	1,0%	1,0%	1,0%
30°	República Tcheca	1,0%	0,8%	-0,8%
31°	Jersey	0,5%	2,6%	-3,1%
32°	Austrália	0,3%	0,9%	-0,3%
33°	Malta*	0,1%	-3,3%	-3,2%
34°	França*	-0,1%	-1,2%	0,2%
35°	Eslováquia	-0,6%	0,4%	1,1%
36°	Ucrânia**	-0,9%	2,4%	-7,1%
37°	Reino Unido	-1,6%	0,7%	-0,6%
38°	Eslovênia*	-1,7%	-3,1%	1,1%
39°	Israel	-2,0%	-4,1%	-3,3%
40°	Bulgária	-2,2%	-0,3%	-0,5%
41°	Suécia	-2,6%	1,3%	0,2%
42°	Lituânia*	-2,6%	-1,1%	-3,9%

43°	Japão	-2,6%	-1,3%	-0,6%
44°	Itália*	-3,5%	-2,0%	-1,0%
45°	Polônia*	-4,6%	-2,5%	-2,2%
46°	Croácia	-5,2%	-3,3%	-1,9%
47°	Dinamarca*	-5,4%	1,4%	1,0%
48°	Hungria*	-5,7%	-2,9%	0,1%
49°	Chipre*	-5,9%	-3,0%	-2,0%
50°	Portugal	-7,0%	-2,4%	-1,2%
51°	Países Baixos	-7,9%	-5,1%	-4,7%
52°	Romênia*	-8,9%	3,1%	-0,6%
53°	Espanha	-9,3%	-4,9%	-2,4%
54°	Irlanda	-9,6%	-0,5%	1,5%
55°	Grécia	-11,7%	-6,4%	-3,6%
*Baseado em dados do segundo trimestre				
**Baseado em dados do primeiro trimestre				

Fonte: Knight Frank LLP, 2012a

O Japão foi o único país da região da Ásia/Pacífico a registrar queda no preço anual. O Gráfico 1 mostra que a região com o menor crescimento foi o Oriente Médio, e a América do Sul a que mais cresceu. A Europa foi a única região que observou variação negativa dos preços (média de -1,8% na Zona do Euro).

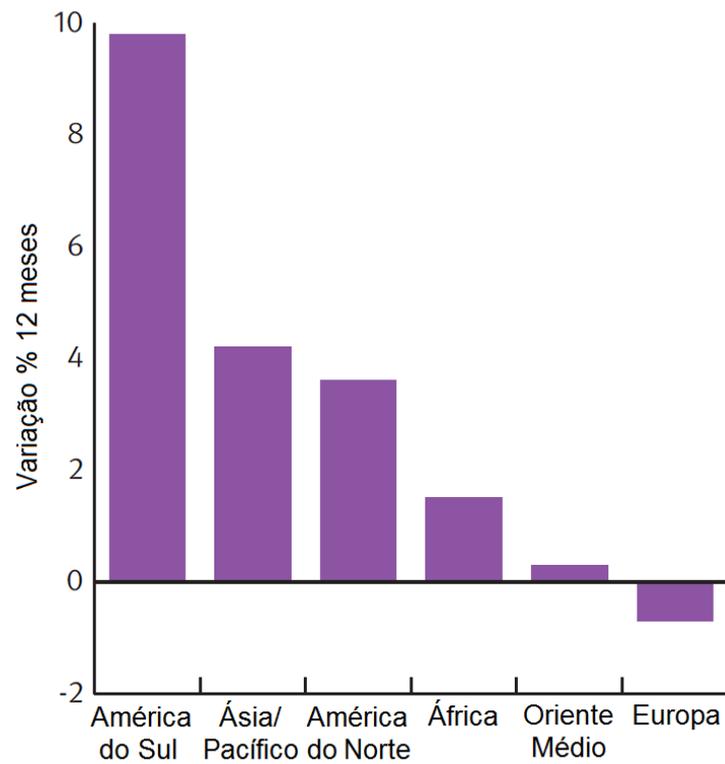


Gráfico 1 - Variação % (não ponderada) no preço das residências, por região, entre setembro/2011 e setembro/2012.

Fonte: (Knight Frank LLP, 2012a), trabalhado pelo autor.

O relatório acrescenta ainda que os preços aferidos neste levantamento representam crescimento de 5,2% em relação àqueles colhidos no segundo trimestre de 2009, durante a crise, e que, no mesmo período, as propriedades de luxo sofreram aumento de 18,7% em seu valor.

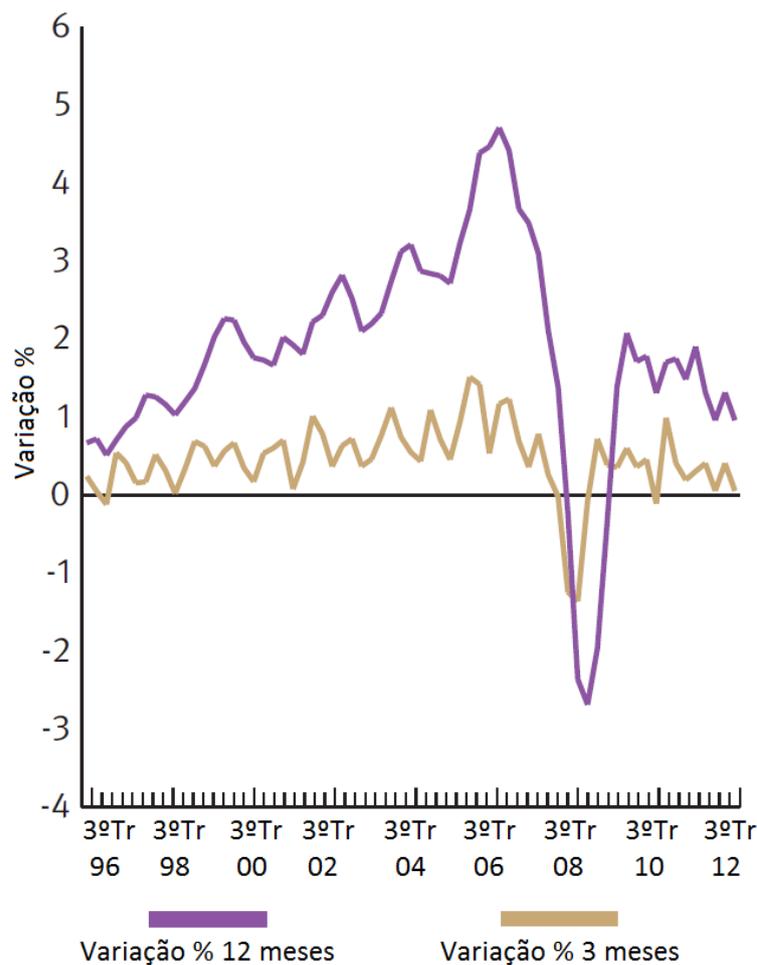


Gráfico 2 - Variação média % (não ponderada) no preço das residências

Fonte: (Knight Frank LLP, 2012a), trabalhado pelo autor.

O mercado de locações também é utilizado como termômetro da construção civil, uma vez que a construção de edifícios e residências para locação é uma das atividades desenvolvidas por algumas construtoras, incorporadoras e fundos de investimento imobiliário. Estes agentes buscam uma valorização do preço de locação por metro quadrado e uma relação vantajosa entre o investimento ou custo do imóvel e seu valor de mercado para locação. Os edifícios de alto nível (cujos parâmetros de enquadramento variam grandemente devido a fatores socioeconômicos e culturais) tendem a ser investimentos mais atraentes e rentáveis, pois são muito visados por clientes multinacionais e governamentais, de baixa rotatividade e alto poder econômico.

De maneira análoga, o mercado de locação residencial de luxo é o mais observado por investidores e o que mais interage com as forças e agentes internacionais. O relatório *Prime*

Global Rental Index da consultoria Knight Frank mostra aumento nos aluguéis de luxo⁴ em 2,7% nas regiões pesquisadas entre o terceiro trimestre de 2012 e o mesmo período do ano anterior. Com relação ao segundo trimestre de 2009, quando, em decorrência da crise financeira do sistema imobiliário americano, foram atingidos os menores preços da série, o índice atual subiu 13,5%. Seu comportamento, no entanto, foi muito influenciado pelos contextos locais das cidades onde foi pesquisado. Em cidades como Nova Iorque e Londres, condições desfavoráveis para o financiamento de aquisições levaram compradores em potencial ao mercado de aluguéis. A taxa de imóveis vazios na cidade americana ficou em 1,59%, queda em relação aos 2,32% do período anterior. Já na capital inglesa, o aluguel caiu 2,3% no ano, o que, segundo o documento, reforça a ligação entre a criação de empregos e o mercado de aluguéis – a expectativa é de que Londres fechasse 2012 com 30.000 menos postos de trabalho que em 2011.

Em outros mercados, o desempenho foi variável, e somente o Oriente Médio apresentou queda como região. Muito ligadas ao mercado financeiro, Singapura e Hong Kong obtiveram as menores variações anuais positivas, enquanto, ao lado de Londres, a Cidade do Cabo (África do Sul) e Manama (Bahrein) sofreram queda nos aluguéis.

Tabela 3 - Variação nos aluguéis residenciais entre setembro de 2011 e setembro de 2012

Posição	Cidade	Variação % em 12 meses	Variação % em 6 meses	Variação % em 3 meses
1º	Nairóbi (Quênia) *	17,2%	11,1%	5,0%
2º	Nova Iorque (EUA)	7,0%	4,2%	-2,6%
3º	Pequim (China)	6,8%	7,6%	4,0%
4º	Guangzhou (China)	6,5%	2,1%	0,2%
5º	Xangai (China)	6,2%	2,3%	0,9%
6º	Tel Aviv (Israel)	5,6%	2,3%	0,6%
7º	Dubai (Emirados Árabes Unidos)	5,4%	4,0%	2,0%
8º	Zurique (Suíça)	4,8%	3,2%	3,2%
9º	Moscou (Rússia)	4,5%	-1,5%	5,7%
10º	Toronto (Canadá)	2,1%	0,4%	0,4%
11º	Genebra (Suíça)	1,4%	0,0%	1,4%
12º	Singapura	1,0%	0,4%	0,5%

⁴ No documento é usado o termo *prime*, que se refere aos 5% de imóveis mais caros.

13°	Hong Kong (Reg. Admin. Esp. China)	0,2%	3,7%	2,0%
14°	Londres (Inglaterra)	-2,3%	-1,5%	-1,3%
15°	Cidade do Cabo (África do Sul)	-8,4%	1,1%	0,0%
16°	Manama (Bahrein)	-12,7%	6,2%	6,5%
* Baseado em dados do 2º trimestre				

Fonte: (Knight Frank LLP, 2012b)

3.2 O cenário da construção civil no Brasil

O mercado da construção vive, ao mesmo tempo, um momento de expansão e enfrentamento de novos desafios no país. Por um lado, o crescimento econômico e de renda familiar observado nos últimos anos, com destaque para a valorização do salário mínimo e seu poder de compra e a migração de muitos à classe C, a atração de grandes eventos esportivos (Copas das Confederações e do Mundo e Olimpíadas) e o investimento federal em obras e concessões (Minha Casa, Minha Vida, Programa de Aceleração do Crescimento, transportes, estádios, financiamento de obras privadas via Caixa Econômica Federal e Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES) garantiram uma injeção de recursos e vitalidade ao setor, revelada pela onipresença de canteiros obras no horizonte das grandes e médias cidades, maior oferta de crédito (e a juros menores) para financiamento de imóveis⁵ e materiais de construção e incremento da participação do setor no Produto Interno Bruto (PIB). Por outro, dificuldades logísticas e de capacidade industrial, aumento de custos, excessiva especulação imobiliária e o agravamento da crise financeira internacional, somados a aspectos dos cenários locais (escassez e preço de terrenos, maior rigor nas leis de ocupação e uso do solo, dos códigos de obras e fatores ambientais) trazem inquietude a construtoras, industriais e outros profissionais do ramo, que se viram obrigados, muitas vezes, a alterar suas estratégias ou diversificar suas atividades.

A série histórica elaborada pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) revela dados interessantes sobre a importância econômica da construção civil no país:

⁵ Dados divulgados pelo Ministro da Fazenda, Guido Mantega, em 4 de dezembro de 2012 informam que o crédito habitacional ofertado pela Caixa Econômica federal passou de R\$ 4,3 bilhões em 2003 para R\$ 80,1 bilhões em 2011, com expectativa de alcançar em 2012 R\$ 92,1 bilhões.

- Crescimento de 4,8% em 2011 em relação a 2010;
- Em 2012, foi o setor com maior variação positiva no primeiro trimestre (3,3%) e segunda maior variação positiva no segundo (1,5%) e terceiro (1,2%) trimestres. No acumulado, possui o melhor desempenho, devido às perdas de 8,5% do setor agropecuário no primeiro trimestre;
- Possui trajetória ascendente de participação no Valor Adicionado Bruto (a preços básicos) ao PIB brasileiro, passando de 4,9% em 2008 a 5,8% em 2011;
- Expectativa de crescimento de 4% do setor e 2,5% a 2,7% no setor de materiais de construção em 2012, contra 1% do PIB.

A compreensão dessa importância levou o governo a adotar medidas em benefício do setor, como a manutenção do Imposto sobre Produtos Industrializados – IPI dos materiais de construção reduzido até dezembro de 2013, como demonstram as tabelas abaixo:

Tabela 4 - Materiais de construção beneficiados pela redução do IPI até 12/2013

Renovação						
Setor	Produto	Aliquota Normal	Aliquota Reduzida	Início do Benefício	Validade	Renúncia Fiscal (2013)
Material de Construção (Renovação)	Cimentos, Tintas vinílicas, Vernizes, Argamassas, Assentos e tampas de vasos sanitários, Banheiras, boxes para chuveiros, pias e lavatórios, dobradiças, cadeados, Válvulas para escoamento, Chuveiro elétrico, telhas em aço galvanizado, ladrilhos e placas, entre outros	4 – 15%	0 - 10%	30/03/2009	31/12/2013	R\$ 1,8 bilhão
Material de Construção (Pisos e Pedras) (Renovação)	Piso Cerâmico Porcelanato Pedras, Mármore, Granito	5% 5% 0%	0% 0% Manter 0%	30/03/2009	31/12/2013	

Fonte: <http://www.piniweb.com.br/construcao/custos/reducao-do-ipi-de-materiais-de-construcao-e-prorrogada-ate-266201-1.asp>, acessado em 06/01/2013

Tabela 5 - Materiais de construção incluídos em 08/2012 entre os beneficiados pela redução do IPI até 12/2013

**Inclusão de novos produtos
para até 31/12/2013**

Setor	Produto	Alíquota Normal	Alíquota Reduzida	Início do Benefício	Validade	Renúncia Fiscal
Material de Construção (Novos Produtos)	Piso Laminado	5%	0%	01/09/2012	31/12/2013	Set-dez 2012: R\$ 84,2 milhões 2013: R\$ 375 milhões
	Piso Madeira Sólida	5%	0%			
	Piso Vinílico	5%	0%			
	Drywall (placa de gesso)	5%	0%			

Fonte: <http://www.piniweb.com.br/construcao/custos/reducao-do-ipi-de-materiais-de-construcao-e-prorrogada-ate-266201-1.asp>, acessado em 06/01/2013

Além disso, em 4 de dezembro de 2012 o governo federal anunciou uma série de medidas de estímulo a diversos setores intensivos em mão-de-obra, inclusive a construção civil. Tais medidas incluem a desoneração da folha de pagamento (que passa de 20% sobre folha de pessoal para 2% sobre o faturamento), a redução de 6% para 4% na alíquota do Regime Especial de Tributação (RET) sobre o faturamento (que “unifica o pagamento do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica, da Contribuição Social sobre Lucro Líquido (CSLL), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e PIS[Programa de Integração Social]” (OTONI, 2012)), ampliação da faixa atendida pelo RET Social (alíquota reduzida de 1% paga pela incorporação de residências de interesse social) de R\$ 85 mil para R\$ 100 mil e uma linha de crédito equivalente a R\$ 2 bilhões para capital de giro a juro reduzido.

3.3 Resultados de 2012 e perspectiva para 2013

A captação recorde da caderneta de poupança em 2012, equivalente a R\$ 49,7 bilhões (METRO BH, 2013), deve influenciar positivamente o cenário dos financiamentos habitacionais em 2013, pois abastece o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, uma das principais fontes de recursos para operações imobiliárias residenciais. A alta

do preço dos imóveis representa bons ganhos para os investidores, mas pode dificultar a compra para uso próprio – o metro quadrado subiu 13,7% em 2012 pelo índice FipeZap, elaborado a partir dos preços anunciados. A elevação dos preços mostra forte desaceleração em relação a 2011, quando o índice variou 26,3%. Entre as sete regiões pesquisadas (Belo Horizonte, Distrito Federal, Fortaleza, Recife, Rio de Janeiro, Salvador, São Paulo), o valor médio foi de R\$ 7.049/m². O Rio de Janeiro foi considerado a cidade mais cara (R\$ 8,616), onde o preço do metro quadrado vale mais que o dobro de Salvador (R\$ 3.935) (METRO BH, 2013). A alta foi acima da inflação (5,84% pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (ABDALA, 2013)) e do Índice Nacional do Custo da Construção (INCC-M), de 7,23% (JAZRA, 2012), indicativo de que a rentabilidade do investimento em construção civil aumentou no período.

Outro referencial de custos usado por investidores e planejadores, o Índice Nacional da Construção Civil (Sinapi), elaborado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), acumulou alta de 5,68% em 2012, praticamente a mesma de 2011 (5,65%). Para dezembro, o custo nacional da construção era de R\$ 855,64/m², dos quais a mão de obra representa R\$ 401,85, e os materiais, R\$ 453,79. Chama a atenção a crescente participação do custo com a mão de obra na composição do índice. Enquanto o acumulado anual para os materiais foi de apenas 1,67%, os gastos com pessoal subiram 10,61% no mesmo período. Na região Sudeste é onde mais se gasta para construir no país (R\$ 886,58/m²), enquanto o Nordeste apresenta o menor custo, (R\$ 805,66/m²) (JAZRA, 2013b).

Prova da rentabilidade crescente do investimento em imóveis é o desempenho de fundos imobiliários em 2012, muito acima da poupança (6,47% nas regras antigas e 6,05% nas regras novas, válidas a partir de maio (VILLAS BÔAS, 2012)), renda fixa (Certificado de Depósito Interbancário – CDI, que rendeu 7,82%) e bolsa (Ibovespa, que sofreu alta 7,40%). O Ifix, índice elaborado a partir dos fundos negociados na BM&FBovespa, registrou valorização de 35,02%, beneficiado pelo aumento de investidores que, face à redução da taxa básica de juros (Selic, que fechou 2012 em seu nível histórico mais baixo, em 7,5%), decidiram diversificar suas aplicações em busca de maior rentabilidade. A quantidade de investidores subiu 175%, para 96,2 mil (INFOMONEY, 2013).

Hoje o principal agente financiador da produção e aquisição de imóveis no país, a Caixa Econômica Federal tem agido como indutora do crescimento da atividade imobiliária. Seu orçamento para o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS – para 2013, publicado em 4 de janeiro no Diário Oficial da União, é de R\$ 48,9 bilhões, cerca de 2,6% maior que o do ano anterior. Para financiamento de habitações a famílias com renda mensal bruta de até R\$ 3.725, no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida, serão destinados R\$ 20 bilhões. Outros R\$ 5 bilhões serão usados para financiar produção ou aquisição de imóveis novos, também dentro do programa. Para financiamentos que não se enquadram em programas sociais será destinado R\$ 1 bilhão (PEREIRA, 2013). Além disso, cortou juros em cerca de meio ponto percentual para financiamento de imóveis acima de R\$ 500 mil, teto para uso de recursos do FGTS, privilegiando clientes que já possuem relacionamento com o banco e conta-salário. Agora as taxas foram de 9,9% a 9,4% (cliente de financiamento sem relacionamento com banco), entre as mais altas, e de 8,9% a 8,4% para clientes com relacionamento com o banco que possuam conta-salário, ou de 8,7% a 8,3% se, além disso, o interessado for servidor público. O objetivo foi, além de aproximar as taxas dessa categoria de imóveis às daqueles cobertos pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH, que foram alvo de redução de juros em 2012, incluir o público de média e alta rendas e estimular a economia, induzindo outros bancos a também realizarem cortes nas taxas (METRO BH, 2013).

Entre janeiro e outubro de 2012 o nível de emprego no setor cresceu 6,57% e atingiu 3,415 milhões de trabalhadores, embora a formalidade ainda seja muito baixa – somente 859 mil possuíam carteira assinada (OTONI, 2012). O Gráfico 3 mostra a evolução da criação de empregos formais no setor:

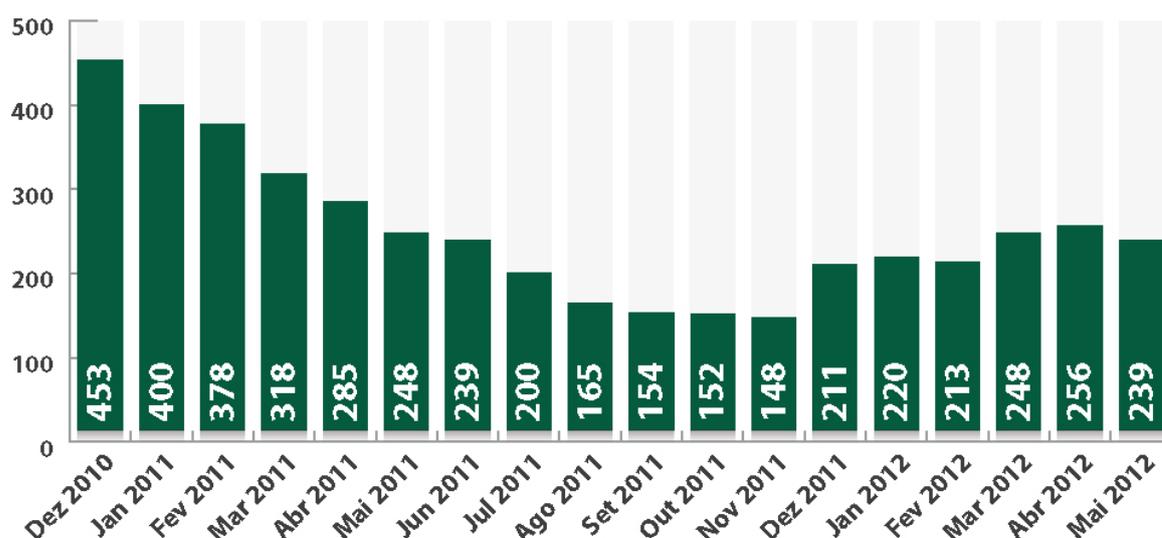


Gráfico 3 - Criação de empregos formais na construção civil, em milhares de postos de trabalho, acumulado em 12 meses

Fonte: Sinduscon/SP, FGV e TEM. Elaboração: Ministério da Fazenda. Extraído de <http://www.fazenda.gov.br/portugues/documentos/2012/LIDE%20FINAL.pdf>, acesso em 20 de janeiro de 2013

A confiança no setor, contudo, está em trajetória descendente. O Índice de Confiança na Construção (ICST), elaborado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), apresentou queda de 3,3% no último trimestre de 2012. Os segmentos de preparação de terreno, construção de edifícios e obras de engenharia civil estão em um cenário de piora (o primeiro foi de -6,8% em novembro para -7,8% em dezembro, e os demais foram de -2,4% a -2,7%). A pesquisa apurou ainda que 39,8% das empresas preveem aumento de demanda no curto prazo, contra 42,9% no mesmo período de 2011 (JAZRA, 2013a). Ainda entre as previsões menos animadoras, o Wall Street Journal afirma que o mercado imobiliário brasileiro deve observar crescimento de aproximadamente 20% em 2012, ante tendência de 50% nos últimos anos, e alcançar a marca de R\$ 95,9 bilhões. Entrevistado pelo jornal, o presidente da Caixa Econômica Federal, viu a notícia positivamente e afirmou: “Simplesmente não era possível sustentar o nível anterior de crescimento. Agora, com uma expansão mais moderada, nós vamos ver um desenvolvimento mais balanceado” (UOL, 2012).

A Knight Frank, em parceria com o Citi Private Bank, elaborou o relatório *The Wealth Report*, em que investigam as perspectivas para investimentos em imóveis feitos por milionários do mundo inteiro. O Brasil é citado algumas vezes em interessantes dados que convergem para a constatação de que sua economia está crescentemente conectada aos principais fluxos mundiais, inclusive no setor imobiliário e de construção civil. Enquanto nos EUA o crescimento esperado de pessoas com patrimônio superior a US\$ 100 milhões entre

2011 e 2016 é de 23%, no Brasil deverá ser de 59%, acima da média global (37%), da Europa Ocidental (7%), América do Norte (24%) e Oriente Médio (50%). A cidade de São Paulo é apontada pelos investidores como a oitava mais importante daqui a dez anos e a sétima que mais rapidamente cresce em importância, tendo sido a resposta preferida dos sul-americanos. Saskia Sassen prevê que a predominância de algumas cidades mundiais será substituída por redes de cidades, entre as quais uma composta pela tríade Rio de Janeiro, Brasília e São Paulo. A favor de sua previsão, ela argumenta que o BNDES é mais rico que o Banco Mundial, e que o poder econômico brasileiro é grande e em crescimento. A construção civil pode se beneficiar enormemente deste cenário em que o Brasil está em eminência e atrair investimentos estrangeiros.

3.4 O cenário da construção civil em Belo Horizonte

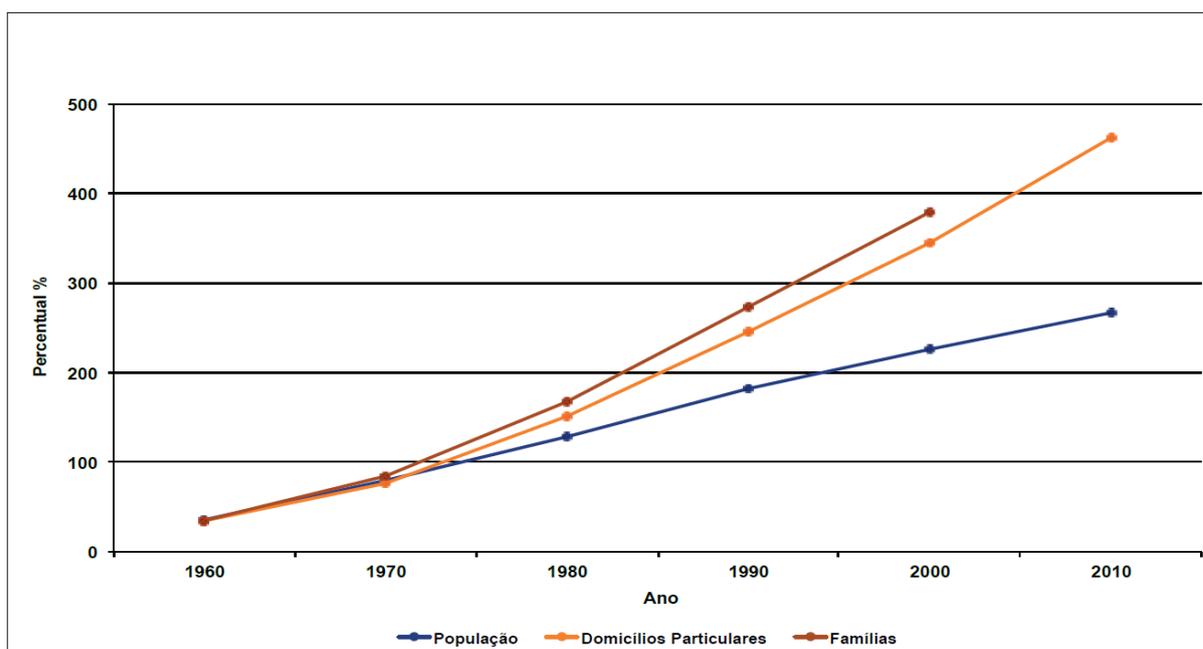
Na capital mineira, escolhida como uma das cidades-sede para a Copa das Confederações em 2013 e Copa do Mundo 2014, há diversas obras de iniciativa pública (municipal, estadual, federal ou mista), em curso ou recém-concluídas, que mostram o aquecimento do setor e sustentam seu crescimento, dentre as quais é possível enumerar:

- Reforma do Estádio Governador Magalhães Pinto (Mineirão), concluída;
- Reforma do Estádio Raimundo Sampaio (Independência), concluída;
- Corredores de transporte rápido por ônibus (BRT, da sigla em inglês *Bus Rapid Transit*) nas avenidas Antônio Carlos, Cristiano Machado, Pedro I, Santos Dumont e Vilarinho (em curso);
- Reforma e requalificação da Praça Diogo de Vasconcelos (concluída);
- Extensão do *Boulevard* Arrudas até a Avenida Tereza Cristina (em curso);
- Liberação de verbas para obras de ampliação do metrô em abril de 2012;
- Obras no Aeroporto Internacional Tancredo Neves, em Confins, com conclusão prevista entre novembro e dezembro de 2013, e anúncio de sua concessão à iniciativa privada, prevista para ocorrer através de leilão em outubro de 2013;

3.5 Aspectos demográficos e a situação habitacional brasileira

A composição demográfica do país evolui constantemente e em ritmo acelerado a partir da segunda metade do século XX, e sua apreensão é fundamental para ajudar a delinear

corretamente as políticas habitacionais. Desde então, houve importantes mudanças na população que, além de ter sofrido grande crescimento numérico, (indo de 51.944.397 em 1950 para 190.755.799 em 2010, de acordo com o IBGE (2011, p. 43)) viu mudar também sua localização espacial (fluxos migratórios, direcionados principalmente aos centros urbanos, e taxas diferenciadas de crescimento vegetativo), o aumento da expectativa de vida e novos arranjos familiares, que impactam diretamente a composição dos domicílios.



Fonte: IBGE (Censos 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010)

Nota: A informação sobre o número de famílias no Censo 2010 não foi divulgada até o momento.

Gráfico 4 – Crescimento (% acumulado) - População / Domicílios Particulares / Famílias.

Fonte: CAIXA, 2011.

O Gráfico 4 mostra o impacto das mudanças demográficas sobre o número de domicílios particulares. Entre as três grandezas representadas, a população foi aquela em que se observou menor crescimento. Comparativamente, o número de domicílios particulares aumentou em ritmo muito mais acelerado que a população, sugerindo o decréscimo de moradores por unidade habitacional. Até o Censo de 2000, o número de famílias cresceu ligeiramente acima do número de domicílios particulares, colaborando para afirmar que os núcleos familiares também diminuíram. De fato, dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) revelam que a média nacional de moradores por domicílio caiu mais de 10% entre 2001 e 2009 (passando de 3,62 a 3,27), enquanto o número de domicílios particulares permanentes cresceu quase 25% no mesmo período (passando de 46.929 a 58.646). No

entanto, esses valores sofrem apreciável variação nas diferentes regiões do país. No Sudeste, a média de habitantes por domicílio é de 3,13 (CAIXA, 2011, p.16).

3.6 Demanda e déficit habitacional

Comumente tratados como idênticos, os termos déficit e demanda habitacional guardam diferenças entre si. Pesquisadores também divergem sobre a definição de cada um deles. Para Garcia e Castelo (2006, citado por Caixa Econômica Federal, 2011, p.22), “O déficit habitacional é uma fotografia que mostra o excesso de população que necessita de habitações. Ou seja, é o excedente entre a demanda e oferta de um bem de caráter social”. A Fundação João Pinheiro questiona o emprego do termo:

Nesse sentido, a primeira questão a ser discutida, diz respeito à própria nomenclatura de *déficit habitacional*, que no sentido tradicional induz equivocadamente a expectativas de enfrentar a questão da moradia de forma setorial, além de camuflar uma complexa realidade, através de uma quantificação padronizada, atemporal e neutra. (FJP, 2005, p. 6)

Entretanto, metodologicamente, difere o déficit habitacional da inadequação de moradias, entendendo esta como reflexo de problemas de qualidade de vida dos habitantes e uma particularidade do estoque de habitações. O déficit, por sua vez, é subdividido entre “déficit por reposição de estoque”, referente a domicílios rústicos (sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada) ou depreciados, e “déficit por incremento de estoque”, que trata de habitações improvisadas, coabitação e superlotação de domicílios, em que também se agregaram as famílias que possuem renda até três salários mínimos e gastam mais de 30% dela com aluguel (FJP, 2005, pp. 7-8).

A Caixa Econômica Federal, principal órgão financiador da produção habitacional no Brasil, entende como demanda habitacional “a necessidade dos indivíduos residirem em local adequado, sob o aspecto demográfico das relações sociais e econômicas da população com o meio urbano”, e a divide entre potencial (que não leva em conta a capacidade financeira de aquisição do bem) e efetiva (quando há capacidade). (CAIXA, 2011, p. 22).

Sua metodologia de cálculo para a demanda potencial (Demanda Habitacional Total – DHT), que soma a necessidade de reposição de moradias (Demanda Habitacional Domiciliar – DHDO) com a pressão demográfica (Demanda Habitacional Demográfica – DHDE,

indivíduos com capacidade para a formação de novos arranjos familiares), estimou para 2009 uma deficiência de 9.297.214 domicílios (CAIXA, 2011, p. 29), praticamente idêntica àquela registrada para 2001, de 9.287.321 unidades. No entanto, em 2001 o déficit representava 19,76% do total de domicílios no país, percentual que caiu para 15,85% em 2009.

Devido aos fluxos migratórios em direção ao meio urbano, as demandas habitacionais rural e urbana se comportam de maneira diferente. Enquanto a Demanda Habitacional Total Rural foi de 3.061.183 unidades em 2001 para 2.437.959 em 2009, equivalente a uma redução de 25%, A Demanda Habitacional Total Urbana aumentou 10,17%, passando de 6.226.139 domicílios em 2001 para 6.859.255 em 2009. Chama a atenção, porém, que esse resultado no meio urbano seja fruto da pressão por novas moradias vinda de grupos capazes de formar um novo arranjo familiar, medido pela DHDE, que foi de 4.744.762 em 2001 para 6.112.380 em 2009, enquanto a DHDO, que mede os domicílios improvisados, sem banheiro (rústicos) ou do tipo cômodo.

3.7 Demanda habitacional em Minas Gerais

A Demanda Habitacional Total no estado era de 916.445 unidades em 2009, equivalente a 14,71% dos 6.228.722 domicílios. No caso mineiro, a DHDE, de 784.946 unidades, é muito maior que a DHDO, calculada em 131.499 habitações (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2011, p. 39).

Tabela 6 - Minas Gerais - Demanda Total – Absoluta

ANO	DHDE – DEMANDA DEMOGRÁFICA Absoluta	DHDO – DEMANDA DOMICILIAR Absoluta	DHT – DEMANDA TOTAL (DHDE+DHDO)
2001	630.863	291.132	921.995
2002	641.223	240.438	881.661
2003	666.220	206.527	872.747
2004	665.100	170.472	835.572
2005	711.253	174.574	885.827
2006	718.925	161.024	879.949
2007	759.575	146.702	906.227
2008	745.548	117.427	862.975
2009	784.946	131.499	916.445

Fonte: PNAD IBGE. Extraído de: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2011, p. 133

Entre 2001 e 2009 houve pequena queda (0,6%) na DHT no estado, mas uma significativa mudança em sua composição. Em 2001, a DHDE era de 630.863 unidades (68,42% da DHT de 921.995), e a DHDO estava avaliada em 291.132 residências (equivalente a 46,15% da DHDE e 31,58% da DHT). Em 2009, porém, a DHDE sofreu um aumento de 24,42%, indo a 784.946 domicílios, enquanto a DHDO diminuiu 54,83% e alcançou 131.499 habitações. Em termos proporcionais, a última pesquisa mostra que, da DHT, a DHDO respondia por 14,35% do valor, cerca de um terço do valor de 8 anos antes, e a DHDE bateu a marca de 85,65%, proporção 25,18% maior que em 2001.

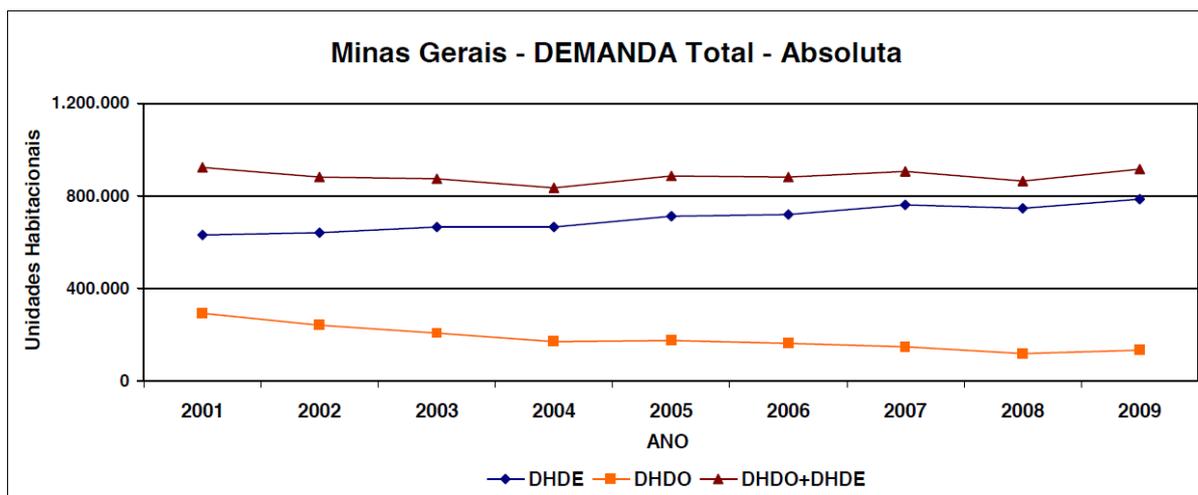


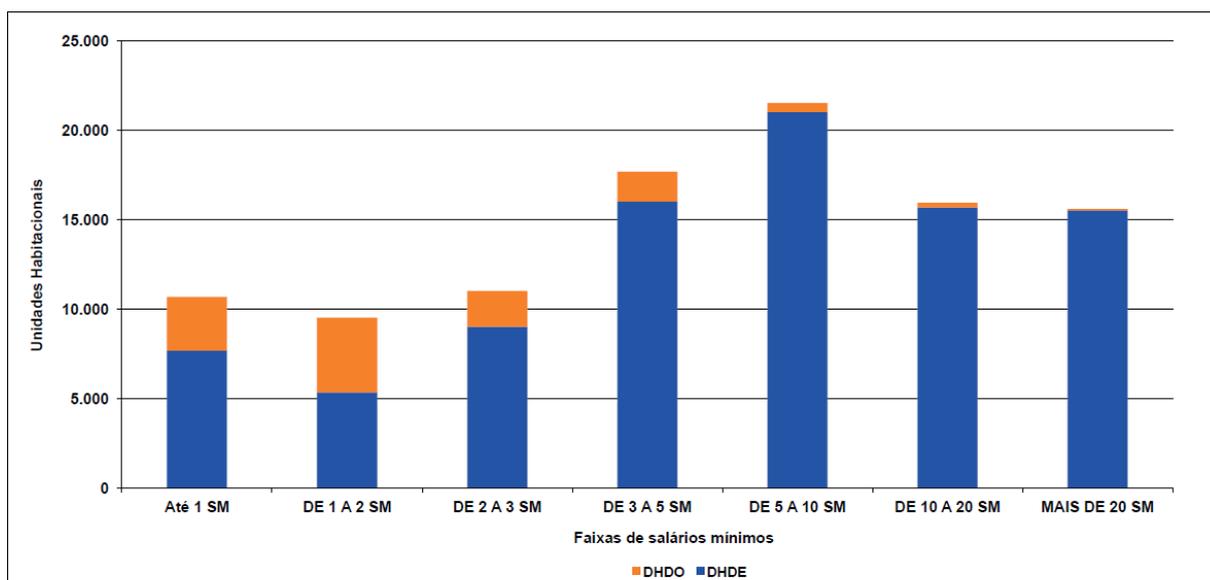
Gráfico 5 - Evolução da Demanda Habitacional em Minas Gerais.

Fonte: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2011, p. 135.

3.8 Demanda habitacional em Belo Horizonte

A capital mineira tinha, em 2009, Demanda Habitacional Total de 104.561 domicílios (16,59% de um total de 630.377), dos quais 13.289 (12,71%) por Demanda Habitacional Domiciliar e 91.272 (87,29%) por Demanda Habitacional Demográfica.

Observa-se uma tendência à prevalência da Demanda Habitacional Domiciliar entre as classes de menor renda (até 3 SM) conforme o Gráfico 6:



Fonte: GEIPA - Estudo de Demanda Habitacional 2008

Gráfico 6 - Demanda Habitacional – Belo Horizonte/MG – Estratificada por Salários Mínimos.

Fonte: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2011, p.44.

Da DHDE belo-horizontina, aproximadamente um quarto, 24,06% (21.962), vem de famílias com renda de até 3 SM, e aquelas que ganham entre 3 e 5 SM respondem por 18,09%, (16.512). Chama a atenção a participação de famílias com renda entre 5 e 10 SM, 23,17% (21.147), e famílias com renda superior a 20 SM, 34,68%, indicativo da permanência dos jovens de classe média e alta na casa dos pais por mais tempo e sua dificuldade de reproduzir seu padrão de vida em outro domicílio.

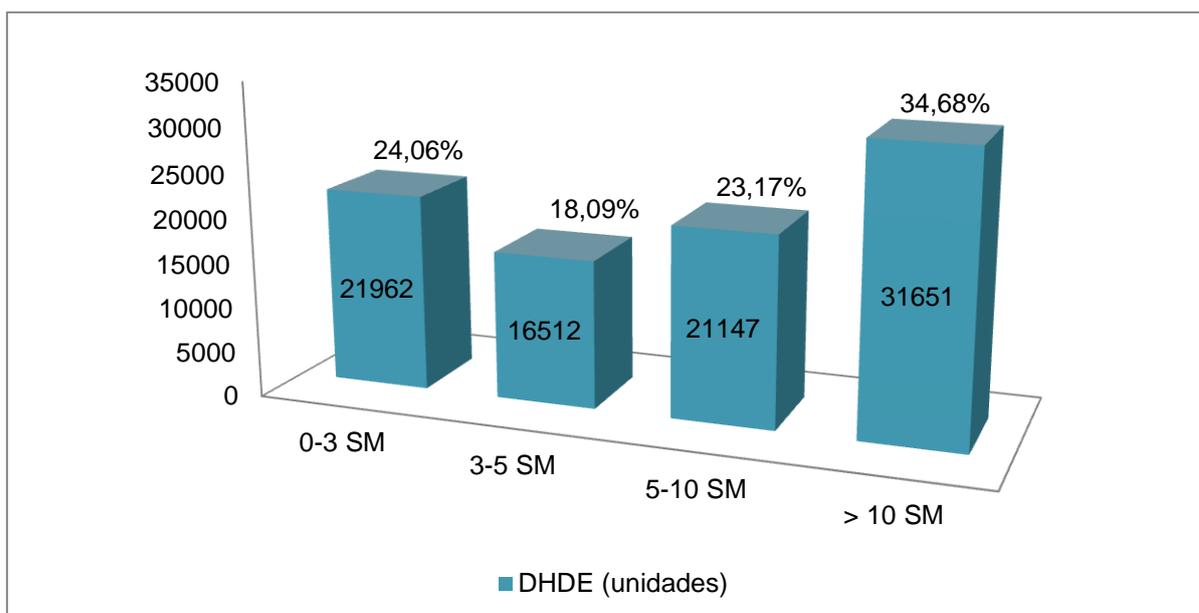


Gráfico 7 - Demanda Habitacional Demográfica em Belo Horizonte/MG – 2009 – Estratificada por Salários Mínimos.

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados extraídos de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2011, p 159.

3.9 Histórico das políticas habitacionais federais

Historicamente, existe no Brasil a necessidade de construção de grande número de moradias para suprir déficit de habitações (por crescimento populacional e formação de novas famílias) e reposição de estoque em má condição de uso. A partir de 1964, o enfrentamento deste problema passou a ser responsabilidade de órgãos públicos, com a criação do SFH e do Banco Nacional da Habitação – BNH, que visavam viabilizar o acesso à moradia às diferentes classes sociais, principalmente baixa e média com recursos do FGTS e do SBPE. Entre as atribuições do BNH estavam também o estabelecimento de diretrizes a serem seguidas pelos órgãos executivos e a criação de uma rede de agências nos estados responsáveis pela operação das políticas estabelecidas centralmente.

A atuação do Banco sofreu diversas críticas, sendo a principal a de que não atendia à população mais carente, que havia sido a justificativa para sua criação. Além disso, atacavam-se o modelo centralizador, incapaz de levar em consideração as particularidades das diversas regiões do país, a implantação das obras no tecido urbano e o modelo financeiro em que operava (BRASIL, 2004, p. 9).

No fim dos anos 1970, o país entrou numa crise econômica que levaria à extinção do BNH em 1986, sendo transferida à Caixa Econômica Federal (vinculada ao Ministério da Fazenda) a responsabilidade pela operação do FGTS e outras atribuições do Banco, enquanto a área de habitação permaneceu vinculada ao Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU). No ano seguinte, o MDU seria transformado em Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente (MHU), somando às suas antigas funções a gestão das políticas de transportes urbanos e incorporando a Caixa Econômica Federal.

A Constituição Federal de 1988 introduz mudanças nas políticas de habitação: passa a ser atribuição de municípios e estados a gestão da habitação, fosse por iniciativa própria ou adesão a programas de instâncias superiores.

Novas mudanças introduzidas em 1989 criam a Secretaria Especial de Habitação e Ação Comunitária (SEAC), subordinada ao Ministério do Interior, enquanto as atividades financeiras da Caixa e SFH voltaram a ser vinculadas ao Ministério da Fazenda. Também na década de 1980 se agravaram os problemas de miséria e favelização nas principais capitais brasileiras, levando a um aumento do número de domicílios em situação inadequada (CAIXA, 2011, p. 9).

Em 2003, foi criado o Ministério das Cidades e, em 2004, aprovada a Política Nacional de Habitação – PNH, viabilizada pelo Sistema Nacional da Habitação. Tal sistema articula ações nos níveis municipal, estadual/distrital e federal, e se divide em Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, para atendimento à população com renda até cinco salários mínimos e Sistema de Habitação de Mercado, que atende principalmente às faixas entre cinco e dez salários mínimos (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2011, p.10).

A PNH reconhece a grande quantidade de domicílios vazios nos grandes centros urbanos e traz informações a seu respeito. Afirma que entre 1991 e 2000 houve um aumento de 55%, o que corresponde a 4,6 milhões de domicílios urbanos vagos, dos quais 2 milhões e 250 mil estavam situados em aglomerados metropolitanos. Nas Regiões Metropolitanas do Sudeste já constituídas legalmente à época, havia imóveis vagos em quantidade superior às necessidades habitacionais. Além disso, observa a relação existente entre o crescimento e adensamento periféricos e outras mazelas do processo de urbanização brasileiro e os mercados imobiliários formal e informal, frequentemente reproduzida pelo poder público, e os problemas sociais e urbanos que são acarretados, especialmente relativos à mobilidade e segregação territorial (BRASIL, 2004, pp.20-21).

Entre as premissas do Plano, foram incluídas preocupações com os aspectos sociais e urbanos da produção e recuperação de habitações, como a integração urbana de assentamentos precários, a locação social pública ou privada e a reabilitação em áreas urbanas centrais, o uso de terrenos e imóveis públicos para habitação, o impacto da política de financiamento habitacional sobre o valor do solo urbano, mobilidade e transporte urbano (*Ibidem*, pp. 36-55).

Para sua concretização, o Plano previu a criação dos seguintes instrumentos:

- Sistema Nacional de Habitação – SNH, uma instância de gestão e controle, articulada e integrada pelo Ministério das Cidades, Conselhos Estaduais e Municipais, Fundos Nacional, Estaduais e Municipais de Habitação de Interesse Social – FNHIS, FEHIS e FMHIS, agentes financeiros, promotores e técnicos e ligada aos subsistemas de habitação de interesse social e de mercado;
- Sistema de Informação, Avaliação e Monitoramento da Habitação – Simahab, integrante da Política de Informação das Cidades, para o qual foram previstos

“mecanismos capazes de garantir a articulação, a sistematização e a validação de informações relativas ao conjunto de políticas, programas e ações dispersas e fragmentadas afetas à área habitacional no âmbito da Política de Desenvolvimento Urbano, produzidas pelos demais agentes públicos, privados e da sociedade civil organizada”. (*Ibidem*, p. 56)

- Plano Nacional de Habitação (posteriormente denominado PlanHab), que deveria considerar as disparidades sociais e regionais brasileiras e articular diagnóstico,

monitoramento e avaliação, implantação e cumprimento de metas, programas e ações dos três níveis de governo. Foi publicado em 2009 e prevê suas ações até 2023, com previsões de revisão simultâneas à elaboração dos Planos Plurianuais (que são elaborados no primeiro ano de cada ciclo de governo) – 2011, 2015 e 2019.

No ano de 2007 foi lançado o Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, que previu recursos, dentre outras áreas, para a habitação, geridos pela CAIXA. Apenas no ano seguinte, contudo, seria lançado o Programa Minha Casa, Minha Vida, operado pelo mesmo banco. Os recursos para financiamento das unidades destinadas a famílias com renda de até R\$ 1600,00 são oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR. Famílias com renda até R\$ 3275,00⁶ recebem subsídios com recursos do FGTS, e aquelas com renda até R\$ 5000,00 têm acesso ao Fundo Garantidor da Habitação. Hoje em sua segunda etapa, é o principal responsável pela construção de habitação de interesse social no país (entre 2009 e 2010 foram contratadas mais de um milhão de unidades habitacionais). Tal programa representou grande injeção de recursos em um setor até então pouco atraente para a indústria da construção civil, com subsídios que alcançam 88% do valor do imóvel (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2011, p.10).

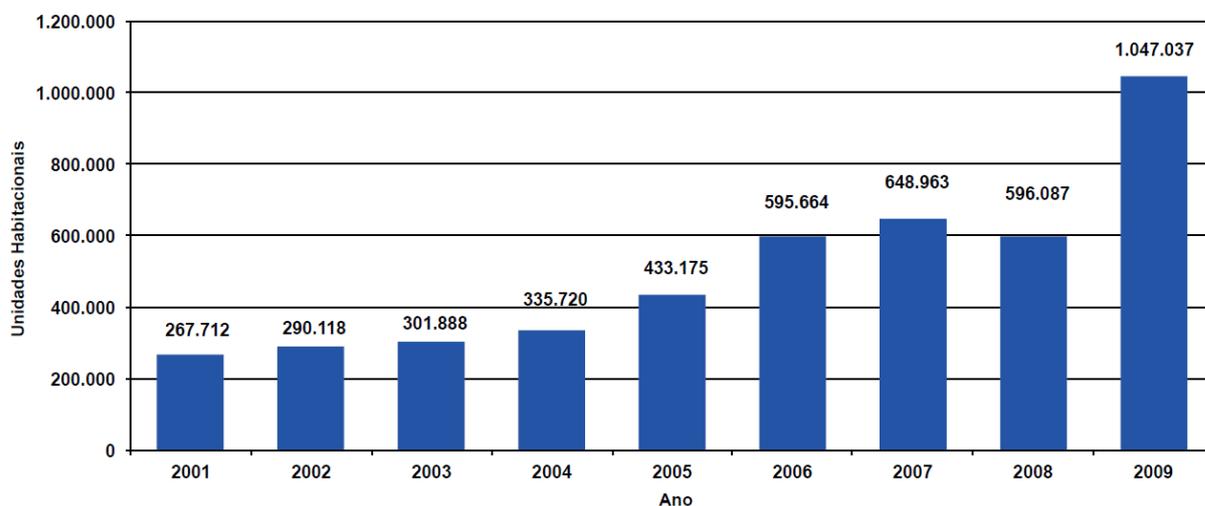


Gráfico 8 - Financiamentos e repasses - quantidades de unidades habitacionais.

Extraído de CAIXA, 2011.

⁶ Inicialmente, a faixa 2 do programa atendia a famílias com renda até R\$ 3100,00. O valor foi alterado pelo Decreto Nº 7.825, de 11/10/12.

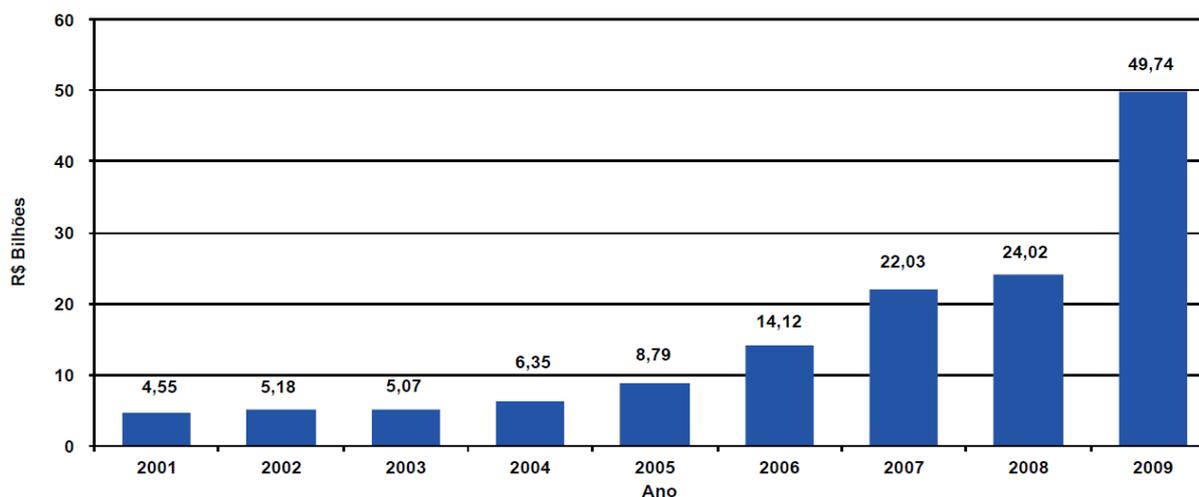


Gráfico 9 - Financiamentos e repasses – valores.

Fonte: CAIXA, 2011.

Os gráficos acima mostram grande aumento nos valores de repasses e financiamentos de unidades habitacionais em 2009 na comparação com os anos anteriores.

O Minha Casa, Minha Vida sofreu em outubro de 2012 alterações em seus valores⁷. O valor limite para a contratação de unidades sofreu acréscimos de R\$ 10.000,00 a R\$ 20.000,00, conforme a Tabela 7:

Tabela 7 - Valores reajustados Programa Minha Casa, Minha Vida

Localidade:	Valor inicial (R\$):	Valor reajustado (R\$):
Distrito Federal e regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro	170.000,00	190.000,00
Municípios com população $\geq 1.000.000$	150.000,00	170.000,00
Municípios com população ≥ 250.000	130.000,00	145.000,00
Municípios com população ≥ 50.000	100.000,00	115.000,00
Demais municípios	80.000,00	90.000,00

Os subsídios a fundo perdido concedidos pelo governo federal para a faixa 1 (até R\$ 1.600,00), passaram de R\$ 23.000,00 a R\$25.000,00. As demais faixas de renda recebem subsídio com o objetivo de reduzir os juros e o valor do seguro, cujo limite passou de R\$

⁷ O reajuste nos valores das unidades e subsídios também faz parte do Decreto Nº 7.825.

13.000,00 para R\$ 16.000,00. Os juros para a faixa de renda mais alta (até R\$ 5.000,00) foram reduzidos em um ponto percentual, ao valor de 7,16%.

Em dezembro de 2012 foi anunciada pelo governo que o programa havia alcançado a marca de um milhão de moradias entregues. A meta de construção para sua segunda fase, que vai até 2014, é de um total de dois milhões de unidades, com orçamento é de R\$ 71,7 bilhões de reais.

Existem ainda outros programas para aquisição de imóveis em vigência, integrados ao sistema bancário, como consórcios e financiamentos particulares. Pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), destinada a famílias com renda mensal de até R\$ 1800, o arrendatário paga uma taxa mensal que equivale a um percentual do imóvel e permite sua ocupação. Ao fim do prazo de arrendamento, ele se torna proprietário se estiver em dia com as taxas e quitar um eventual saldo residual. Opcionalmente, pode quitar antecipadamente o imóvel a partir de cinco anos de ocupação. Profissionais de segurança pública podem participar do programa com um teto de renda familiar igual a R\$ 2.800,00.

3.10 O Hipercentro de Belo Horizonte, Aspectos legais e Instrumentos de Política Urbana

3.10.1 Definição

O Hipercentro é considerado o núcleo da área central da cidade (BELO HORIZONTE, 2011). O Plano Diretor, instituído pela lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996, definia assim seu perímetro:

“§ 1º - Hipercentro é a área compreendida pelo perímetro iniciado na confluência das avenidas do Contorno e Bias Fortes, seguindo por esta, incluída a Praça Raul Soares, até a Avenida Álvares Cabral, por esta até a Rua dos Timbiras, por esta até a Avenida Afonso Pena, por esta até a Rua da Bahia, por esta até a Avenida Assis Chateaubriand, por esta até a Rua Sapucaí, por esta até a Avenida do Contorno, pela qual se vira à esquerda, seguindo até o Viaduto da Floresta, por este até a Avenida do Contorno, por esta, em sentido anti-horário, até a Avenida Bias Fortes e por esta até o ponto de origem.” (BELO HORIZONTE, 1996, Título II, Capítulo II, Artigo 7º, Inciso XXV).

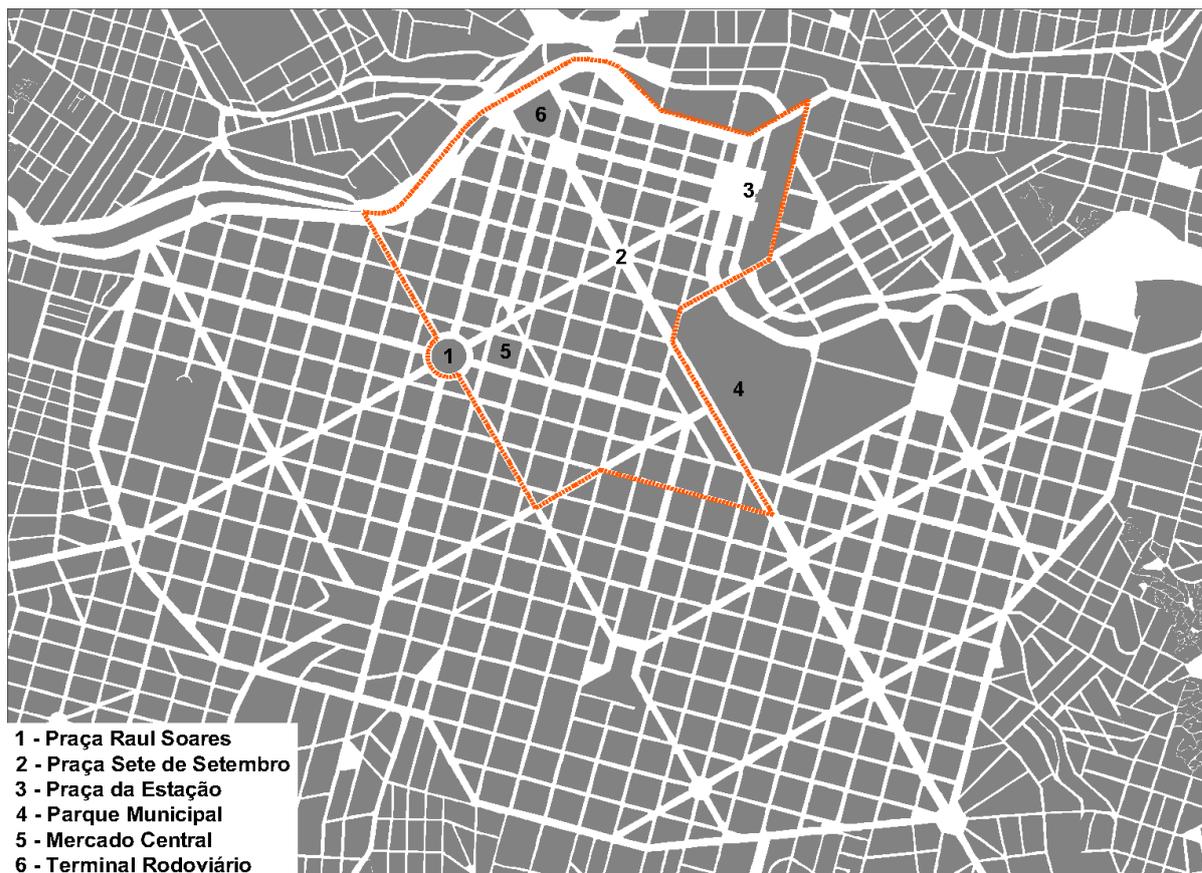


Figura 7 - Perímetro do Hipercentro de Belo Horizonte instituído pelo Plano Diretor.

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de base cartográfica Prodabel

A lei Nº 9.959, de 20 de julho de 2010, modificou seu perímetro, incluindo algumas quadras, e deu nova redação ao parágrafo:

§ 1º - Hipercentro é a área compreendida pelo perímetro iniciado na confluência das avenidas do Contorno e Bias Fortes, seguindo por esta até a Rua Rio Grande do Sul, por esta até a Rua dos Timbiras, por esta até a Avenida Bias Fortes, por esta até a Avenida Álvares Cabral, por esta até a Rua dos Timbiras, por esta até a Avenida Afonso Pena, por esta até a Rua da Bahia, por esta até a Avenida Assis Chateaubriand, por esta até a Rua Sapucaí, por esta até a Avenida do Contorno, pela qual se vira à esquerda, seguindo até o Viaduto Jornalista Oswaldo Faria, por este até a Avenida do Contorno, por esta, em sentido anti-horário, até a Avenida Bias Fortes, e por esta até o ponto de origem. (BELO HORIZONTE, 2010, Título I, Capítulo I, Artigo 1º)

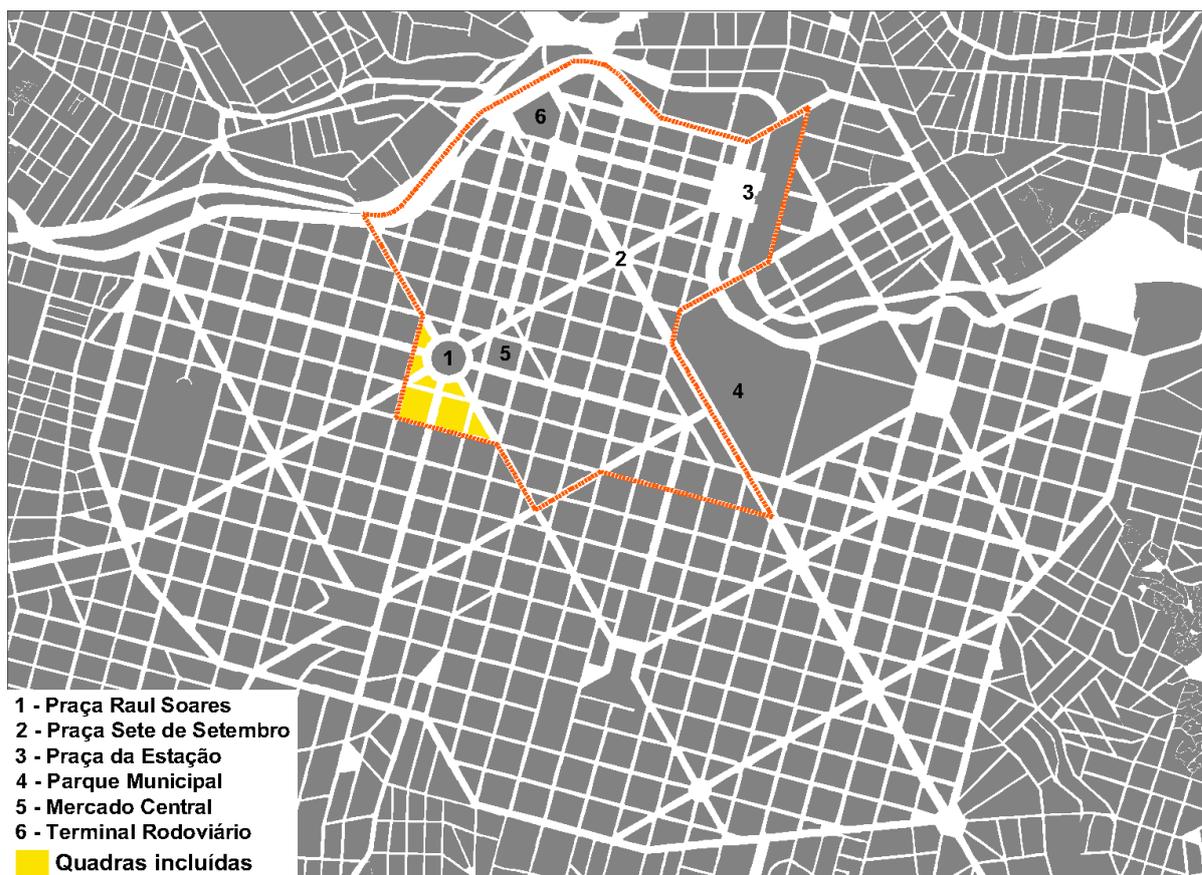


Figura 8 - Hipercentro com perímetro modificado pela lei N° 9.959, de 20 de julho de 2010.

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de base cartográfica Prodabel

Com esta modificação dada pela lei, foram incluídas sete quadras, nas quais se situam edifícios importantes do ponto de vista sociocultural e histórico de Belo Horizonte, como o conjunto Governador Juscelino Kubitschek de Oliveira (conjunto JK, marco da arquitetura vertical na cidade de autoria de Oscar Niemeyer) e a Primeira Igreja Batista de Belo Horizonte. Nestas quadras também se situam parte das intervenções executadas no entorno da Praça Raul Soares, que incluíram travessias elevadas para pedestres (*traffic calming*), alargamento e ajardinamento de passeios, paisagismo e iluminação.

3.10.2 O Plano Diretor e a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de 1996

O Plano Diretor e a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LPOUS) foram sancionados em conjunto, em 27 de agosto de 1996, pelas leis N° 7.165 e 7.166, respectivamente. O Artigo 1º do Capítulo I do Plano Diretor descreve sucintamente o que é o instrumento e seus objetivos:

O Plano Diretor do Município de Belo Horizonte é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano - sob o aspecto físico, social, econômico e administrativo, objetivando o desenvolvimento sustentado do Município, tendo em vista as aspirações da coletividade - e de orientação da atuação do Poder Público e da iniciativa privada.

Dessa maneira, por mais que as diferentes gestões da Prefeitura e Câmara venham a modificar a LPOUS parcialmente, o Plano estabelece um direcionamento para as políticas públicas municipais e sua relação com a sociedade, bem como disciplina a interação da iniciativa privada com os agentes mencionados.

Seus objetivos estratégicos buscam reafirmar e intensificar a polarização que Belo Horizonte exerce nos níveis metropolitano e estadual, bem como combater as mazelas da cidade, promover a melhoria da qualidade de vida e preservar o patrimônio cultural.

Devido à sua importância, a área central, delimitada pela Avenida do Contorno, e o Hipercentro, nela contido, recebem do Plano tratamento diferenciado. Para a preservação de seu caráter histórico-cultural, são impostas restrições às atividades que ali podem se instalar, nos termos do Artigo 11. Foram vedados investimentos públicos na ampliação ou construção de:

- “I - sedes de órgãos federais, estaduais e municipais;
- II - sedes de concessionárias ou permissionárias de serviços públicos de água e esgoto, energia, telecomunicações, correios e telégrafos ou transporte ferroviário;
- III - quartéis;
- IV - presídios;
- V - fóruns e tribunais;
- VI - autódromos, hipódromos e estádios esportivos;
- VII - campi universitários e escolas superiores isoladas;
- VIII - centros de convenções ou de exposições.”

Em 2007, a Lei 9.326, que trata da adaptação e implantação de atividades específicas situadas no Hipercentro revogou tais proibições, com exceções dos incisos IV e VI.

São estabelecidas como diretrizes de intervenção pública na região a criação de instrumentos, incentivos urbanísticos e obras que preservem seu traçado viário original, recuperem as áreas públicas e verdes, preservem exemplares e conjuntos arquitetônicos de valor histórico e

cultural, delimitem polos de atividades artísticas, culturais e educacionais, promovam a circulação de pedestres, o aumento e melhoria do setor hoteleiro⁸ e criem condições para a preservação e conservação de edificações. As diretrizes do sistema viário também reconhecem a importância de se reduzir a preponderância da área central como sua principal articuladora (Artigo 18, Inciso III).

Em relação ao Hipercentro, especificamente, o Plano busca sua valorização urbanística, com o resgate da habitabilidade e sociabilidade locais (Artigo 7º, Inciso XIII), e institui como diretrizes de intervenção pública, nos termos do Artigo 12:

- A promoção de sua recuperação, restituindo-lhe a condição de moradia, lugar de permanência e ponto de encontro (Inciso I);
- a priorização da circulação de pedestres e valorização dos espaços públicos, com recuperação de calçadas, revitalização de marcos e paisagismo (Incisos II, IV e V);
- a racionalização do transporte coletivo e redução do tráfego de passagem individual, a estruturação da circulação dos diferentes veículos e o escalonamento do horário de funcionamento das atividades (Incisos III, VII e IX);
- O combate à poluição visual, violência e mendicância (Incisos VI e VIII).

Já a Subseção IV, que trata da proteção do patrimônio, estabelece diretrizes para a preservação de diversos conjuntos urbanos e paisagísticos da cidade. Vários deles estão total ou parcialmente localizados no Hipercentro, incluindo os conjuntos das avenidas Afonso Pena e Álvares Cabral, das ruas dos Caetés e da Bahia e das Praças Rui Barbosa e Raul Soares.

A LPOUS de 1996 foi a primeira a usar a densidade como principal parâmetro de regulamentação, reduzindo significativamente coeficientes de aproveitamento que chegavam a ser mais de duas vezes e meia maiores (como no centro da cidade, em que se chegou a adotar coeficiente 8 – após a sanção da nova lei, foi reduzido a 3. Até então, o tipo de ocupação e os modelos de implantação eram mais enfatizados. Ao usar o critério de densidade

⁸ A Lei Nº 8.137, de 21 de dezembro de 2000, acrescenta os setores de entretenimento, lazer e cultura ao texto.

como parâmetro norteador de Ocupação e Uso, a lei reforça a ideia de que as regiões hipercentral, especialmente, e central (Zona Central de Belo Horizonte – ZCBH, interna ao perímetro da Avenida do Contorno, com exceção do Hipercentro e bairro Floresta) são as mais apropriadas, por sua localização e infraestrutura, entre outras características, para receber adensamento. A Tabela 8 mostra os parâmetros urbanísticos impostos pela LPOUS de 1996 no Hipercentro (definido como ZHIP – Zona Hipercentral).

Tabela 8 - Parâmetros Urbanísticos para a Zona Hipercentral da LPOUS de 1996

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL	TAXA DE OCUPAÇÃO
3,0	10m ² por unidade	-
TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA MÁXIMA DA DIVISA	OBSERVAÇÕES
20%	10,8 m (para divisa de fundo)	Ver § 2º do art. 45

Fonte: Tabulação do autor a partir de dados do Anexo VI da Lei 7.166, de 27 de agosto de 1996.

O § 2º do artigo 45, a que se refere o campo observações da tabela estabelece que: “Na ZHIP, no caso de edificações de uso exclusivamente residencial ou de uso misto em que a parte não residencial não ultrapasse 2 (duas) vezes a área líquida do pavimento-tipo, o CA [Coeficiente de Aproveitamento] será de 3,5 (três e meio)”. A introdução desse mecanismo expõe o interesse do município em promover a ocupação residencial na região, criando uma maneira de torná-la mais atrativa aos empreendedores. Além da ZHIP, somente a ZCBH permitiu Coeficiente de Aproveitamento tão alto.

3.10.3 Lei Nº 8.137, de 21 de dezembro de 2000

Ainda em consonância com o Plano Diretor, a Lei Nº 8137/2000 não o modifica radicalmente. De modo geral, são incorporados preceitos relativos à promoção da acessibilidade e inclusão de pessoas com mobilidade reduzida, turismo receptivo e de negócios, indústria de entretenimento e lazer, economia popular e preservação ambiental e patrimonial, dentre outros. Assim, diversos incisos são acrescentados, revogados ou têm sua redação modificada para contemplar esses aspectos. Também passam a ser previstos os programas de Revitalização Urbana, que podem ser de iniciativa pública ou particular.

Chama atenção a mudança no Inciso XIII do Artigo 9º (diretrizes da política de desenvolvimento econômico), que trata do incentivo à construção civil. A redação original previa que o desenvolvimento dessa indústria fosse estimulado em locais onde a lei previesse “o adensamento e a revitalização de áreas degradadas ou subutilizadas”, e foi modificada para estabelecer que deverão ser implantados “programas de incentivo à tecnologia, à pesquisa e ao desenvolvimento de segmentos produtivos do setor da construção civil, preferencialmente em áreas passíveis de adensamento e/ou que se pretenda revitalizar por meio de parâmetros construtivos definidos em lei, adotando novas tecnologias alternativas ambientalmente corretas”. Essa mudança qualifica os incentivos e, ao mesmo tempo, exige como retorno que o empreendimento ou projeto também se qualifique. Ela é importante ao mudar a abordagem da revitalização e adensamento antes vigente, mas, quase treze anos depois de sancionada, é incerto que tenha provocado uma alteração significativa na produção e modificação do espaço nas áreas contempladas, especialmente no Hipercentro – o *Boulevard* Arrudas, uma das obras recentes mais emblemáticas na região, foi bastante questionado por seu impacto paisagístico e promoção do transporte rodoviário predominantemente individual.

O Inciso XX do mesmo artigo, que prevê “a criação e promoção de programas e mecanismos que possibilitem a inserção, em parâmetros legais, de atividades da economia popular e informal”, foi importante para viabilizar a transferência de vendedores ambulantes e camelôs aos chamados *shoppings* populares, como o Oiapoque e Tupinambás. Essa medida, levada a cabo pelo então prefeito Fernando Damata Pimentel em 2003 foi importante sob vários aspectos: aumentou a segurança e conforto de pedestres, que deixaram de disputar espaço nas calçadas com os vendedores; deu maior visibilidade às lojas e galerias do comércio formal; permitiu a organização e associação de vendedores, bem como a qualificação de seus espaços de venda e posicionamento de mercado; e trouxe, para os consumidores, a segurança de poderem comprar em locais mais seguros, submetidos às regras de licenciamento de edificações, prevenção e combate a incêndios, acessibilidade e vigilância. No entanto, em sua respectiva escala, os *shoppings* populares repetem os problemas que seus pares tradicionais provocam no entorno. Por maior que seja a acessibilidade por transporte público ao Hipercentro, existe uma grande demanda por estacionamento na órbita dos principais centros populares, que não raro ocupam edificações de interesse cultural, demolem edifícios existentes menos viáveis do ponto de vista econômico e, de modo geral, não utilizam todo o potencial construtivo dos terrenos. Murados e com poucas aberturas, tanto grandes estacionamentos como *shoppings* populares acabam atuando como barreiras e fragmentadores

do espaço, comprometendo a requalificação da região. Existem também queixas de comerciantes formalizados quanto ao real aspecto popular destes shoppings, já que, organizados, os comerciantes informais passaram a ter acesso à publicidade e concorrer diretamente com o varejo tradicional, sem estarem submetidos às mesmas políticas tributárias e exigências quanto à origem das mercadorias – o que se reflete na diferença de preço entre as mercadorias.

No Artigo 22 (diretrizes de meio ambiente) foram incorporados incisos que buscam promover a qualidade de vida urbana, sob o aspecto ambiental. O inciso XXVIII trata da promoção do conforto acústico, uma das principais queixas dos moradores do Hipercentro. Como uma das regiões de maior circulação de veículos da cidade, também seria beneficiada pelo Inciso XXIX, que amplia a rede de monitoramento da qualidade do ar e cria a chamada frota verde de táxis, carros oficiais e de prestadores de serviços à municipalidade. Já os incisos XXXIV e XXXV visam a estimular a adoção de medidas de controle e promoção de qualidade ambiental em ações públicas e privadas e nos empreendimentos urbanos, levando em conta indicadores de conforto e sustentabilidade.

O Artigo 31 (diretrizes de política habitacional) foi bastante modificado. Passou a ser priorizada a inclusão em programas habitacionais de famílias residentes no município há pelo menos dois anos. Antes, eram priorizadas, em ações de remoção, as famílias que vivessem em Belo Horizonte há pelo menos cinco anos. Foram também incluídas noções de conforto, sustentabilidade ambiental, acessibilidade e incorporação de novas tecnologias nos programas habitacionais e, no Artigo 32, revogado o inciso IV, que previa “a utilização preferencial de áreas cujo padrão das edificações seja compatível com o das já instaladas” e poderia limitar o uso de terrenos em áreas centrais para criação de empreendimentos habitacionais de interesse social.

A introdução do Capítulo V, “Dos programas de Revitalização Urbana”, foi a maior modificação ao Plano Diretor gerada pela Lei Nº 8137/2000, e a que mais impacta o Hipercentro. O caput do Artigo 74-A estabelece que tais iniciativas têm o objetivo de requalificar áreas específicas e reinseri-las ao contexto urbano. O § 1º prevê que, entre os objetivos específicos dos programas, está “a realização das potencialidades de áreas centrais” (Inciso I) e a valorização de marcos e preservação do patrimônio arquitetônico (Inciso III).

Entre os princípios gerais, estão a “recuperação de edificações existentes, através de mecanismos e incentivos fiscais” (§ 2º, Inciso III), o que veio ao encontro das necessidades específicas de atuação da indústria da construção civil e na região – tornar os empreendimentos mais viáveis financeiramente. Além disso, fica prevista a possibilidade de utilização dos instrumentos de política urbana e criação ou flexibilização de mecanismos jurídicos, além da permissão para que os programas sejam desenvolvidos com recursos privados.

Quanto à LPOUS, a lei introduz poucas inovações. No Artigo 51, o § 5º estabelece as condições para a permissão de uso do afastamento frontal como estacionamento na ZHIP – exigência de maior afastamento frontal, largura mínima do passeio, faixa de circulação de pedestres no afastamento e demarcação das áreas.

São também modificadas regras para afastamentos laterais, que passam a permitir sua dispensa até a altura construída na divisa, evitando situações que propiciavam baixa ventilação e iluminação e ocorriam por força de lei.

O Capítulo III e os anexos VI e VII tratam da regulamentação do funcionamento de atividades causadoras de repercussões negativas e medidas mitigadoras e foram um instrumento importante para o controle da qualidade e conforto ambientais, tendo sido a base para a instituição, na revisão da lei em 2010 (Lei Nº 9.959, de 20 de julho), do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

3.10.4 Lei Nº 9.326, de 24 de janeiro de 2007

Após a definição legal do Hipercentro e os parâmetros para sua ocupação serem instituídos pelo Plano Diretor e pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LPOUS) de 1996 (Lei 7.166, de 27 de agosto de 1996), respectivamente, sua regulação foi modificada por leis instituídas posteriormente e pelas revisões de 2000 (Lei 8137, de 21 de dezembro) e 2010 da LPOUS. Em 2007, foi sancionada a Lei Nº 9.326, que introduziu mecanismos que visam facilitar e estimular a adaptação de edifícios ociosos, especialmente para fins residenciais. Alguns mecanismos introduzidos pela lei foram:

- Estímulo à implantação de equipamentos voltados à cultura na região ao permitir que “edificações de destinação cultural” usem parâmetros diferenciados dos estabelecidos pela Lei 7.166,

“relacionados ao Coeficiente de Aproveitamento, Quota de Terreno por Unidade Habitacional, Taxa de Permeabilização e Áreas de Estacionamento, de acordo com o projeto de adaptação apresentado, que serão analisados e aprovados pelos COMPUR. (...) O Coeficiente de Aproveitamento para adaptação de edificações de uso cultural não poderá exceder o dobro do valor constante na Lei nº 7.166/96 para a Zona do Hipercentro”. (Art. 2º);

- Impede a redução do número de unidades residenciais em adaptações de edifícios. Tal medida pode, ao mesmo tempo, evitar a expulsão de certos segmentos que ocupam moradias com área pequena, e impedir, em edifícios existentes, a criação de unidades muito grandes, ou seja, promove o adensamento da ocupação (Art. 3º);
- Dispensa edificações existentes que venham a ser adaptadas de seguir parâmetros (Coeficiente de Aproveitamento, Quota de Terreno por Unidade Habitacional, Taxa de Permeabilização e Áreas de Estacionamento) da LPOUS, de acordo com o projeto apresentado (Art. 5º);
- Em adaptações, permite área útil interna mínima da unidade habitacional de 24m², inferior ao vigente para outras regiões (Art. 8º, Inciso I);
- Permite área de ventilação (1/8 da área do piso) inferior à exigida em outras regiões (Art. 8º, Inciso III);
- Permite que o banheiro e equipamentos de área de serviço ocupem o mesmo compartimento, simplificando modificações na hidráulica em adaptações (Art. 8º, § 2º);
- Promove a inclusão de portadores de necessidades especiais com reserva de 2% das unidades residenciais em edifícios com mais de quatro pavimentos destinados a uso residencial multifamiliar (Art. 9º);
- Deixa de considerar como empreendimento de impacto aqueles enquadrados nestes critérios, simplificando o licenciamento (Art. 10º);
- Permite acréscimo de área líquida até o limite de 20% acima do coeficiente praticado, contanto que o acréscimo seja destinado a unidades habitacionais ou áreas de uso comum, se o empreendimento for considerado de interesse social (EHIS – Empreendimento Habitacional de Interesse Social), participante de algum programa

de financiamento público subsidiado (Art. 11 e 12, § 1º), o que aumenta a gama de edifícios existentes passíveis de enquadramento em adaptação;

- Isenta o empreendimento de taxas de aprovação e define que o Executivo Municipal crie procedimentos que facilitem a aprovação de projetos (Art. 13 e 14);

3.10.5 Lei N° 9.959, de 20 de julho de 2010.

A revisão do Plano Diretor e da LPOUS gerada pela Lei 9.959/2010 foi mais abrangente que sua predecessora e, por isso, traz as maiores modificações aos instrumentos desde sua sanção em 1996. São acrescentados ao Plano diversos mecanismos de política urbana, oriundos do Estatuto da Cidade, Lei Federal N° 10.257, de 10 de julho de 2001. Já na LPOUS, as mudanças visaram à aplicação e normatização das mudanças do Plano Diretor e alteração nos coeficientes e critérios legais de uso do solo.

No Plano Diretor, passam a fazer parte do Hipercentro sete novas quadras em torno da Praça Raul Soares, de acordo com a nova redação do § 1º do Artigo 7º, como mencionado no item 3.10.1.

A Política Habitacional, regulada pela Subseção XII, é alterada com a instituição do Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS pelo acréscimo do Artigo 32-B, destinado “suprir a demanda habitacional, vinculado a programas de financiamento público subsidiado, e que atenda aos critérios vigentes na Política Municipal de Habitação” (caput do artigo). Sua implantação pode ser iniciativa do Executivo ou de terceiros, que recebem o nome de Empreendedores Sociais e devem obedecer critérios regulamentados pelo Executivo e às deliberações do Conselho Municipal de Habitação. A introdução deste instrumento vem ao encontro dos projetos habitacionais nacionais, especialmente o Minha Casa, Minha Vida, e vincula a construção destes empreendimentos aos critérios locais.

O Artigo 60 (Capítulo I do Título IV), que trata da Transferência do Direito de Construir – TDC, é modificado e passa a estabelecer que o imóvel receptor poderá sofrer aumento proporcional no número de unidades habitacionais – sem isso, as transferências obrigavam o empreendedor a absorver a área a construir em unidades oriundas de cálculo que desconsideravam o acréscimo, fazendo com que aumentassem de tamanho (o que nem sempre

é interessante do ponto de vista comercial). Da forma como foi aprovado, o aumento acaba por manter a Quota de Terreno por unidade.

O Artigo 61, que estabelece imóveis que podem ou não gerar TDC, recebe nova e mais completa redação, aproximando-se do estabelecido pelo Estatuto das Cidades (a regulamentação inicial da TDC no município foi feita pelo Decreto Nº 9.616, de 26/06/1998, anterior ao Estatuto). Com isso, passam a ser contemplados os imóveis considerados necessários para “atendimento a interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural” (Inciso II). Os critérios anteriormente vigentes consideravam aptos os dotados de cobertura vegetal delimitada pela LPOUS e os sujeitos a formas de acautelamento e preservação que restringissem o potencial construtivo, limitando a aplicação do instrumento a locais submetidos a processos legislativos e/ou jurídicos nem sempre rápidos, o que poderia inviabilizar sua aplicação e, ao final, gerar a desistência do empreendedor em usar a TDC – que poderia, se o terreno ou edificação não possuísem proteção legal, destruir aquele patrimônio. Ainda na esteira das heranças do Estatuto das Cidades, são incluídos “programas de regularização fundiária e de urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda” (Inciso III) ou para a “implantação de equipamentos urbanos e comunitários” (Inciso IV), ampliando as possibilidades em relação ao texto anterior. Quanto aos imóveis que não podem originar TDC, são excluídos do texto os desapropriados e os situados em áreas *non aedificandae*.

É possível afirmar que, por suas características, no Hipercentro, a maioria dos imóveis poderia se encaixar em algum dos critérios. Existem, porém, na Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte, restrições à transferência, expressas, por exemplo, no § 1º do Artigo 191 a que se refere o Inciso I do Artigo 61 da Lei 9.959/2010 – o imóvel usado para implantação de programa habitacional de interesse social somente poderá transferir 50% do saldo de seu potencial. Essa limitação é negativa, pois pode onerar o Município ou outro agente que execute o programa, já que, para a aquisição do imóvel, pagará seu preço de mercado, influenciado pelo potencial construtivo integral e, ao realizar TDC, não poderá fazê-la de todo o saldo. Assim, a diferença, se não for absorvida em algum acréscimo de área na própria obra, será perdida.

No Artigo 62, são modificados os imóveis que podem ser receptores de TDC, passando a ser elegíveis, além do entorno do imóvel de origem e de área indicada em lei específica de projetos urbanísticos especiais, a ZCBH e a ZHIP (desde que o imóvel gerador esteja em uma das duas zonas), as Zonas de Adensamento Preferencial – ZAP, a Zona Adensada – ZA (desde que proveniente da mesma zona ou da Zona de Proteção – ZP) e “áreas receptoras previstas nos conjuntos urbanos tombados, respeitadas suas diretrizes de proteção cultural e ambiental” – o que abre brecha para que tal área receba TDC de outro zoneamento. As modificações flexibilizam o uso do instrumento e podem ser aplicadas na substituição de imóveis no Hipercentro, em edificações não consideradas relevantes do ponto de vista patrimonial, e em terrenos vazios ou utilizados por estacionamentos. Essas alterações corrigiram um vício da legislação anterior: como os principais geradores costumam ser imóveis de interesse histórico em regiões degradadas, a aplicação limitada ao entorno era pouco atraente ao mercado financeiro (BRASIL, 2001, p. p. 75). A ZHIP e a ZCBH possuem o mesmo sistema viário e vários parâmetros urbanísticos em comum, o que justifica que possam realizar TDC entre si.

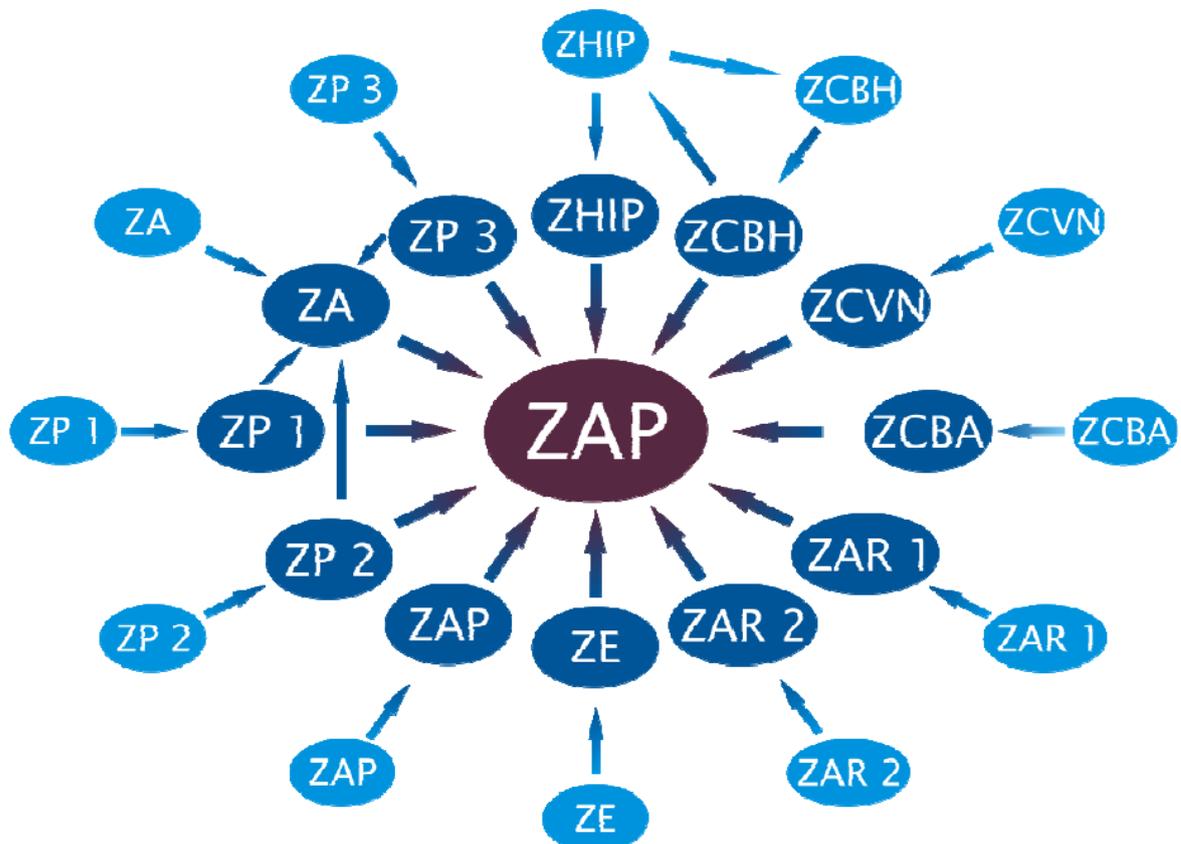


Figura 9 - Possíveis recepções de Transferência do Direito de Construir a partir da Lei 9.959/2010

Fonte: Belo Horizonte (2011, p. 37)

No Capítulo II do Título IV (Da Operação Urbana), a nova lei modifica algumas premissas e é reorganizada para introduzir a distinção entre Operações Urbanas Simplificadas (OUS), “sempre motivadas por interesse público” (caput do Artigo 66), e Consorciadas (OUC), com participação de agente privado – usando o Estatuto das Cidades como referência. Fica estabelecido, através do Artigo 66, que as OUS passam a ser destinadas também à regularização de edificações e usos em qualquer área da cidade (anteriormente, visavam regularizar somente edificações em áreas não parceladas oficialmente) e à requalificação de áreas públicas. No Artigo 67, que trata do conteúdo da lei que aprovar a OUS, a exigência de um plano urbanístico para área é substituída por “as obrigações do Executivo e de cada um dos agentes envolvidos”. As OUC são aquelas que, segundo o caput do Artigo 69, têm “a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados”. As finalidades de sua instituição são similares às das OUS e incluem também a “ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo” e “dinamização de áreas visando à geração de empregos” (Incisos IV e VIII, respectivamente) – diferenciais que são facilmente aplicáveis ao Hipercentro. A Seção II, que trata das OUC, estabelece ainda a possibilidade de que sejam modificados índices, características e normas de ocupação do solo e edificações, e regularizadas construções em desacordo com a legislação. Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal como contrapartida de proprietários, usuários e investidores somente poderão ser aplicados na própria operação.

No Artigo 69-A ficam delimitadas áreas para OUC, que ainda necessitam de lei específica para saírem do papel. No Hipercentro, ocorrem três delas, a saber:

1. Entorno de Corredores Viários Prioritários (avenidas dos Andradas e do Contorno), que tem por finalidade, segundo o Artigo 69-K:
 - Implantação de equipamentos estratégicos;
 - Melhoria e ampliação da rede viária estrutural (levando a crer que o trecho da Avenida do Contorno, entre ruas Rio de Janeiro e Mato Grosso, no lado sul do Complexo da Lagoinha, será também transformado em *Boulevard* ou sofrerá alguma modificação).
2. Áreas localizadas em um raio de 600 metros das estações de transporte coletivo existentes ou que venham a ser implantadas (estações Lagoinha e Central do metrô), que tem por finalidade, de acordo com o Artigo 69-M:

- Melhoria na rede viária local e no acesso às estações;
 - Rever o adensamento, devido à maior capacidade de suporte provida pelo sistema de transporte.
3. Áreas indicadas como preferenciais para Operação Urbana nos termos do Plano de Reabilitação do Hipercentro (Guaicurus/Rodoviária, Mercados e Casa do Conde de Santa Marinha/*Boulevard* Arrudas), cujas finalidades são descritas no Artigo 69-N:
- Implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano, Programas de Habitação de Interesse Social e espaços públicos;
 - Valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
 - Dinamização de áreas, visando à geração de empregos.

Em comum, as três operações têm como objetivo a otimização de áreas envolvidas em grandes intervenções urbanísticas e reciclagem daquelas consideradas subutilizadas, além da restrição à ocupação ao limitar o CAb – Coeficiente de Aproveitamento Básico – a 1,0, o que aparenta ir de encontro à proposta de revisão de adensamentos, mas foi adotado na França em 1975 para toda a cidade de Paris (ao mesmo tempo em que foi estabelecido que no restante do país seria 1,5), visando corrigir as enormes diferenças entre o valor dos terrenos onde era possível adensar e aqueles em que o limite era menor (BRASIL, 2001, p. 66). Entretanto, nas áreas afetadas por esta limitação, densidades maiores (limitadas ao CA_M – Coeficiente de Aproveitamento Máximo), poderão ser atingidas através da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODC, sendo nelas vedada a TDC.

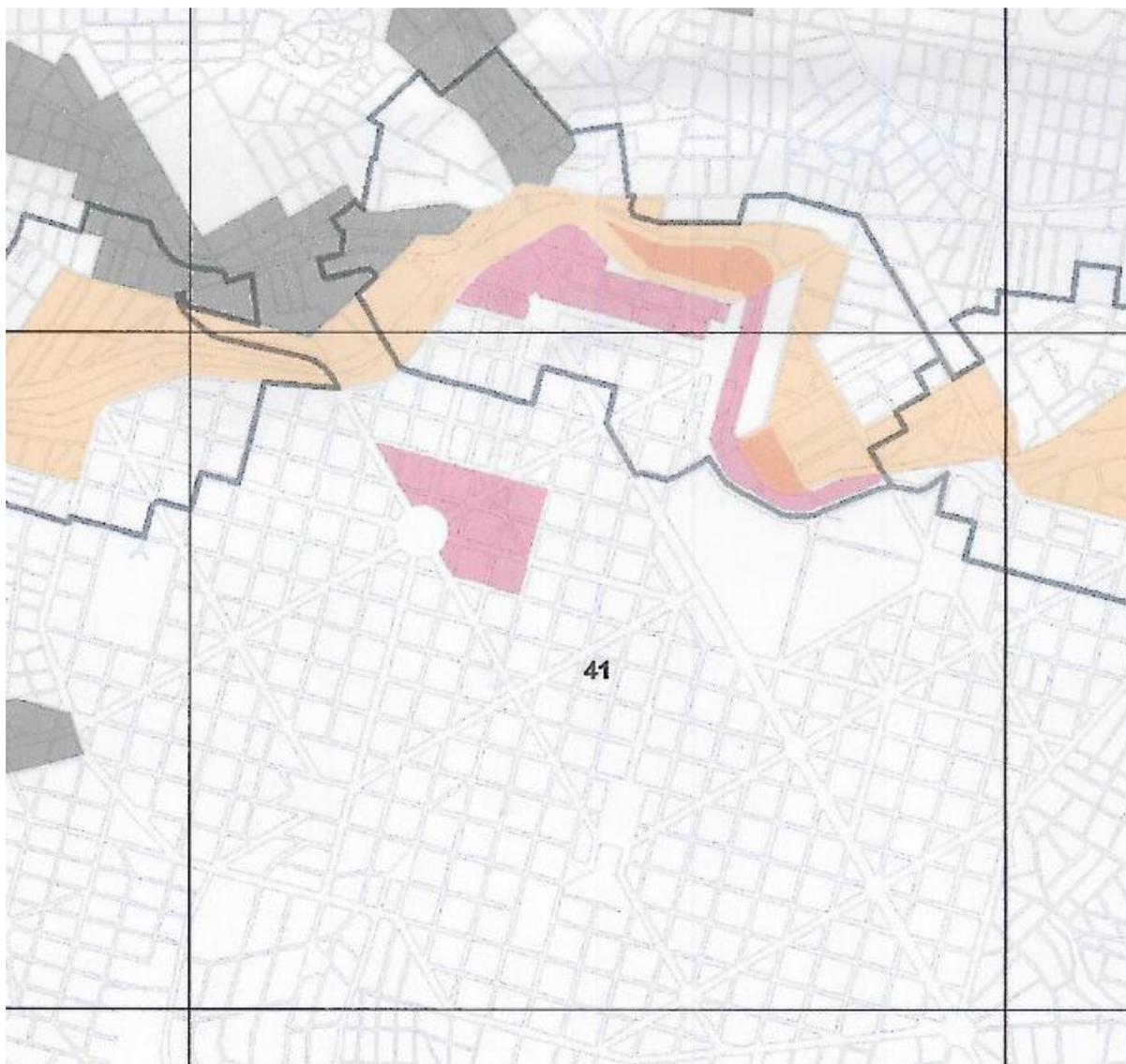


Figura 10 - Áreas para Operações Urbanas Consorciadas no Hipercentro (em rosa)

Fonte: Anexo IV da Lei Nº 7.165/1996

O Capítulo IV (Dos mecanismos de Intervenção Urbana), que tratava do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU – Progressivo, foi revogado. São acrescentados os Capítulos V a XI. Destes, apenas o Capítulo V não introduz “instrumento de política urbana” previsto pelo Estatuto das Cidades.

O Capítulo VI (Do Parcelamento, da Edificação e da Utilização Compulsórios, do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública) introduz no Plano Diretor instrumentos de indução ao desenvolvimento urbano previstos pela Constituição Federal (e até então não aplicados por sua dependência de leis complementares) com o objetivo de dar ao poder público a capacidade de intervir contra a especulação

imobiliária e assegurar o cumprimento da função social da propriedade. Os alvos são as propriedades não utilizadas ou subutilizadas e, de acordo com o Estatuto, cabe aos municípios estabelecer critérios de enquadramento para parcelamento, edificação ou utilização compulsório, desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública ou aplicação de IPTU progressivo no tempo. Nos termos do Inciso I do Artigo 74-D, são considerados imóveis não utilizados, dentre outros, o lote não edificado, edificação abandonada há mais de cinco anos, obras paralisadas (sem Alvará de Construção em vigor ou Certidão de Baixa de Construção). São considerados subutilizados, de acordo com o Inciso II, lotes com área total edificada inferior ao aproveitamento mínimo de 15% do CAb, exceto aqueles ocupados por uso não residencial, “desde que a atividade exercida no local faça uso de toda a área não construída existente” (Parágrafo Único). Os estacionamentos são um exemplo desta exceção e constituem um ramo de negócio extremamente rentável na região. No Hipercentro, como em outros locais da zona central, muitas edificações (inclusive exemplares valiosos não tombados da arquitetura dos primeiros anos da capital e do modernismo) de pequeno porte dão lugar a bolsões áridos de asfalto, concreto ou brita. Possuem baixíssima qualidade ambiental e demandam investimento inicial irrisório se comparado ao valor da terra. Exigir, naquela região, que estacionamentos se verticalizem e adensem, aumentando a oferta num mesmo lote, poderia ser uma maneira de evitar que outras edificações (potencialmente destinadas a usos mais produtivos do ponto de vista da requalificação urbana) sigam o mesmo caminho. No entanto, isso exigiria algum tipo de controle para evitar aumento excessivo na oferta de vagas e atração de veículos para a região.

O Consórcio Imobiliário, regido pelo Capítulo VII, permite que proprietário de imóvel atingido pelo parcelamento, edificação ou utilização compulsório transfira ao Município seu imóvel e receba, como pagamento, unidades imobiliárias nele urbanizadas ou edificadas, no valor do imóvel antes da intervenção. Embora constitua uma alternativa à desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública e garanta que a destinação do imóvel seja dada pelo Executivo, supostamente de acordo com sua política de desenvolvimento urbano, o Consórcio e a desapropriação não punem a especulação imobiliária, pois eximem o dono da propriedade de riscos: se for atingido por um destes mecanismos, recebe integralmente o valor da posse. A aplicação de um coeficiente que minorasse o valor recebido pelo proprietário poderia fazer com este se antecipasse e construísse voluntariamente, ou ainda que o vendesse a parte interessada em ocupá-lo.

O Capítulo VIII trata do Direito de Preempção, que “confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares” (Artigo 25). Seu capítulo 74-H estabelece que o exercício da preempção se dará nos mesmos termos e condições do Estatuto da Cidade, que determina que, para se valer deste direito, é necessário que seja aprovada lei municipal, baseada no Plano Diretor, delimitando as áreas em que incidirá e seu prazo de vigência (não superior a cinco anos, porém renovável por um ano). O Artigo 74-I tem redação idêntica ao Artigo 26 do Estatuto das Cidades e trata das situações previstas para uso do Direito de Preempção:

Art. 74-I - O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de equipamentos públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico ou paisagístico. (BELO HORIZONTE, 1996)

No Capítulo IX, que introduz a ODC, são também criados os conceitos de CAb e CAm, já tratados no item relativo às OUC. Tais conceitos são necessários para dar sustentação à ideia de “solo criado” por trás da ODC (e também da TDC, inspirada no *development right transfer* instituído pelo Plano de Chicago de 1973 (BRASIL, 2001, p. p. 66)). Em Belo Horizonte, sua aplicação vem alinhada à de diversas cidades do mundo (com a experiência pioneira francesa), que diminuíram os coeficientes básicos e, com isso, combateram o uso do solo urbano como fonte de lucro e especulação. Com CAb menores em valor e variação, o valor da terra tende a ser menor e mais homogêneo, sendo facultado ao proprietário ou incorporador

exercer aproveitamento maior mediante contrapartida – assim, o Município é capaz de obter maior controle e compensação pelo incremento da densidade, além contribuir para evitar a concentração da atividade imobiliária em uma região limitada da cidade e por poucas empresas, que deveriam ser, necessariamente, de grande porte, dados os altos custos envolvidos na construção de edifícios que aproveitassem completamente o potencial. É vantajosa também ao setor de incorporação da construção civil, que passa a ter maior controle sobre a formatação do produto a ser vendido.

Sob a perspectiva da diminuição das disparidades no solo urbano, inclusive no valor da terra, a adoção de baixo CAB em OUC (inclusive nas que ocorrem no Hipercentro), aliada à possibilidade de ODC, colabora para que se efetivem os objetivos de requalificação nessas áreas e evita que a legislação atenda aos interesses do capital especulativo.

Em São Paulo, a aplicação de ônus a um direito de construir foi feita antes da criação do Estatuto da Cidade com a Operação Urbana Faria Lima (Lei Nº 11.732/1995). Nela foram usados CEPACs, negociados em bolsa, cuja emissão, inicialmente, não se viabilizou, e os pagamentos da contrapartida foram feitos em moeda corrente. A primeira OUC da Cidade, chamada Água Espriada (Lei Nº 13.260/2001 e Lei Nº 15.416/2011), também incorporou CEPACs, e hoje o instrumento é usado em ambas as operações. Seus recursos foram usados no financiamento das intervenções previstas nas próprias OUC (conforme § 1º do Artigo 33 do Estatuto). Se por um lado os CEPACs permitiram ao poder público angariar recursos privados para financiar obras no local antes da ocupação pretendida pela operação, por outro sua adoção foi criticada por alguns especialistas por ‘financeirizar’ a especulação. Desvinculado do lote, o potencial construtivo se tornava um investimento, acessível somente àqueles com capital para compra dos títulos à espera de sua valorização. Além disso,

(...) são encarados apenas como uma fonte de recursos. Como a Prefeitura precisa de dinheiro, buscará, se adotar essa lógica, multiplicar ao máximo as operações urbanas. Nesse caso, institucionaliza-se a especulação imobiliária como elemento motivador da renovação urbana na cidade. A conformação de seu desenho não se dá em função da ação planejada do Poder Público (...), mas se subordina ao interesse de mercado, que justificará ou não as operações. (FERREIRA; FIX, 2001)

As regiões paulistanas em que foram executadas as operações acima descritas estão entre as mais valorizadas da cidade e as preferidas pelo mercado corporativo. Em uma OUC em região central, no entanto, como nas áreas delimitadas no Hipercentro de Belo Horizonte, é

importante controlar a especulação para promover a efetiva integração dos beneficiados por Habitação de Interesse Social implantada no local – ou seja, garantir que a região não se supervalorize e expulse essa camada da população. Mesmo que a propriedade seja protegida do aumento do preço da terra, uma região gentrificada exclui as classes de renda mais baixa a partir das relações de consumo e trabalho. Assim, a ODC belo-horizontina, mais alinhada ao texto do Estatuto das Cidades, ao promover os efeitos redutores do valor da terra e não se constituir em investimento financeiro especulativo como o CEPAC, é mais eficiente no cumprimento das propostas de inclusão social.

O imóvel que alcançar o CAM por meio de ODC poderá ainda ser receptor de TDC, exceto nas OUC, de acordo com o § 3º do Artigo 74-J. Esse benefício é limitado a 20% do CAB, nos termos da legislação pertinente.

Nas Áreas de Diretrizes Especiais – ADE, OUS ou OUC, a aplicação da ODC pode ter regulamentação diferenciada.

Para ser aplicada, a ODC depende de estudos que determinem, na zona ou em parte delas, o Estoque de Potencial Construtivo Adicional. O § 1º do Artigo 74-K determina que tais estoques podem ser diferenciados por uso residencial e não residencial. No Hipercentro, essa distinção é positiva, pois a região já é adensada e segue tendo os coeficientes de aproveitamento mais altos da cidade, porém, tem baixa população residente. Como o preço do terreno na região é alto, investir em apartamentos pode se tornar mais atraente para o investidor. O texto do parágrafo estabelece ainda quais aspectos deverão ser considerados pelo Executivo no estudo técnico para o cálculo do Estoque (capacidade viária, infraestrutura, limitações ambientais e de paisagem e políticas de desenvolvimento urbano). O § 2º ordena que este estudo seja submetido ao Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR e publicado até 24 meses após a publicação da Lei. Sua validade é de, no mínimo, dois anos. Para que seja aumentado o Estoque é necessário, nos termos do § 4º, que se verifique “a ocorrência de intervenção estruturante que, comprovadamente, demonstre o aumento de capacidade na área respectiva”. As revisões também devem ser submetidas e aprovadas pelo COMPUR.

Os recursos obtidos por ODC serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação e deverão ser utilizados para as mesmas finalidades previstas para o Direito de Preempção, nos termos do Artigo 26 do Estatuto das Cidades. Poderão ser aplicados em qualquer área do município. Em edificações situadas nos Conjuntos Urbanos Protegidos, imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, pelo menos 10% dos recursos serão aplicados em projetos públicos de recuperação ou proteção do patrimônio histórico e cultural da cidade. O Executivo é autorizado a receber imóveis como pagamento pela ODC. Empreendimentos residenciais podem superar o CA_m para acréscimo de vagas de estacionamento.

A Tabela 9 mostra os valores de CA_b e CA_m permitidos na ZHIP.

Tabela 9 - Coeficientes de Aproveitamento Básico, Máximo, e via TDC na ZHIP

CA _b	CA _m	TDC permitida	CA _m + TDC
2,7	3,4	2,7 x 20% = 0,54	3,94

Fonte: Tabulação e cálculos feitos pelo autor a partir de informações do Anexo V da Lei Nº 9.959/2010

Enquanto o CA_b é 10% inferior ao Coeficiente de Aproveitamento de 3,0 válido antes da publicação desta lei, o CA_m é cerca de 13,3% maior ao limite até então permitido. Se o imóvel receber TDC, poderá exercer aproveitamento até 31,3% maior que aquele estabelecido em 1996 e válido até então.

O Capítulo X introduz o instrumento da concessão urbanística, que autoriza o Executivo municipal a delegar a empresa ou consórcio, mediante licitação, a realização de obras para implementação de diretrizes do Plano Diretor do Município. O concessionário será responsável pelo pagamento de indenizações, aquisição de imóveis – podendo se valer inclusive do Direito de Preempção –, elaboração de projetos, gerenciamento e execução das obras. Como remuneração, poderá explorar os terrenos e obras envolvidos e obterá a renda derivada da exploração de espaços públicos. Sua regulamentação será feita por lei específica.

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, instituído pelo Capítulo XI, é uma evolução do licenciamento ambiental e das medidas mitigadoras de impacto nas atividades com repercussões negativas já previstas em outras leis municipais anteriores ao Estatuto das Cidades. Passam a ser contemplados pontos do texto do Estatuto, como as exigências mínimas de conteúdo do estudo, nos termos do § 1º do Artigo 74-P:

- “I - o adensamento populacional;
- II - os equipamentos urbanos e comunitários;
- III - o uso e a ocupação do solo;
- IV- a valorização imobiliária;
- V - a geração de tráfego e a demanda por transporte público;
- VI - a ventilação e a iluminação;
- VII - a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural.”

O § 2º submete a lei municipal a definição de quais empreendimentos ou atividades estarão sujeitos a EIV. Aqueles sujeitos a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA e Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, devem incorporar ao escopo do EIA as exigências de conteúdo do EIV. Elaborado por profissional habilitado e submetido ao COMPUR, o EIV poderá ainda ser objeto de audiências públicas ou outros instrumentos de gestão democrática que assegurem a participação da população afetada e da sociedade em geral. Ainda, deverão ser disponibilizados para consulta os documentos integrantes do EIV.

No novo Título V-A, que trata do instrumento de Áreas de Especial Interesse Social – AEIS – previsto pelo Estatuto das Cidades, são atendidos critérios do Artigo 31 da Lei 9.959/2010, que trata das diretrizes da política habitacional. São identificadas pelo Executivo como regiões que apresentam características adequadas para o assentamento humano e onde há interesse público em implantar programas e empreendimentos habitacionais de interesse social, e onde os parâmetros e critérios urbanísticos são diferenciados, visando à viabilização do acesso à moradia formalizada pela população de baixa renda e a extensão a esse grupo do direito de cidadania. Em Belo Horizonte já existia um instrumento similar, aplicado à LPOUS, que é a Zona de Especial Interesse Social – ZEIS. Embora no Estatuto as AEIS e ZEIS sejam nomes diferentes de um mesmo instrumento, elas são diferentes das ZEIS previstas pela legislação municipal no sentido de serem uma interpretação que “(...) agrega uma referência de qualidade ambiental para a requalificação do espaço habitado das favelas, argumento distinto da antiga postura de homogeneização, baseada rigidamente em índices reguladores”. (BRASIL, 2001, p. 156)

Na LPOUS, a Lei Nº 9.959/2010 normatiza as mudanças e instrumentos alterados ou acrescidos ao Plano Diretor.

É acrescentado o Capítulo II-A, que regula a aplicação dos Instrumentos de Política Urbana. São introduzidas regras e fórmulas matemáticas para a TDC (Seção I), a aplicação do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios, do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública (Seção II), A ODC (Seção III) e o Direito de Preempção (Seção IV).

Para a TDC, o cálculo é feito a partir de Unidades de Transferência do Direito de Construir – UTDCs – criadas pelo imóvel gerador ou exigidas pelo imóvel receptor, que levam em consideração o valor do metro quadrado dos terrenos. O potencial proveniente do imóvel gerador, segundo o Artigo 14-A, é dado por:

$$UTDC = \frac{AT \times VG}{R\$ 1000,00}$$

Onde:

'AT' é o saldo de área líquida transferível (calculado pelo CA_b);

'VG' é o valor venal, em reais, do metro quadrado do terreno do imóvel gerador.

O potencial a ser acrescido ao imóvel receptor, segundo o Artigo 14-B, é dado por:

$$UTDC = \frac{AR \times VR}{R\$ 1000,00}$$

Onde:

'AR' é a área líquida adicional a ser construída;

'VR' é o valor venal, em reais, do metro quadrado do terreno do imóvel receptor.

Assim, quanto maior for o preço da terra, mais UTDCs do imóvel são criadas pelo gerador ou exigidas pelo receptor, conforme o caso. Isso se explica pois, ao se transferir potencial de um imóvel de valor alto a um de valor baixo, por exemplo, é gerada maior área edificável, porém com menor valor venal. Assim, o proprietário terá sempre, teoricamente, a mesma renda da

terra. Empresas que transfiram direito de construir de imóveis da ZHIP podem gerar grande quantidade de área se o imóvel receptor estiver em uma ZAP.

A aplicação dos instrumentos constitucionais de parcelamento, edificação e utilização compulsórios é dada por prazos estabelecidos pelo Artigo 14-C: dois anos para protocolação de projeto de parcelamento; um ano para protocolação de projeto de edificação; dois anos, contados a partir da aprovação de projeto, para início de obras; e um ano, contado a partir da conclusão das obras, para utilização da edificação. São prazos largos se comparados aos praticados em média pela iniciativa privada, principalmente porque aos projetos de empreendimentos de grande porte pode ser prevista a conclusão da obra por etapas.

Descumpridos os prazos previstos acima, o município procederá à aplicação de IPTU progressivo no tempo, de acordo com os termos do Artigo 14-D:

I - 1,8 (uma vírgula oito) vezes a alíquota vigente para o imóvel, no primeiro ano de cobrança;

II - 2,6 (duas vírgula seis) vezes a alíquota vigente para o imóvel, no segundo ano de cobrança;

III - 3,4 (três vírgula quatro) vezes a alíquota vigente para o imóvel, no terceiro ano de cobrança;

IV - 4,2 (quatro vírgula duas) vezes a alíquota vigente para o imóvel, no quarto ano de cobrança;

V - 5 (cinco) vezes a alíquota vigente para o imóvel, no quinto ano de cobrança.

A cobrança pela alíquota máxima poderá ser mantida pelo Executivo até que seja cumprida a obrigação de dar destinação adequada ao imóvel.

O Artigo 14-E fixa a fórmula para cálculo da ODC:

$$CT = (CP - CAb) \times AT \times V$$

Onde:

‘CT’ é o valor que deverá ser pago pelo beneficiário;

‘CP’ é o Coeficiente de Aproveitamento praticado no projeto, menor ou igual ao CAM;

‘AT’ é a área do terreno;

‘V’ é o valor venal, do metro quadrado do terreno.

No Paragrafo Único é determinado que aos empreendimentos caracterizados como EHS será aplicado um fator redutor que gera um desconto maior ou igual a 20% no resultado da equação. Não fica claro, contudo, a qual critério se submete a concessão de benefício além do mínimo estabelecido. Já no Artigo 14-F é descrita a fórmula para cálculo de ODC relativo às vagas de estacionamento adicionais, que podem ser exercidas além do CAM, limitadas ao previsto no Anexo V da Lei Nº 7.165/96. O Artigo-G, por fim, isenta da cobrança de ODC os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, lazer, assistência social e segurança, hospitais e estabelecimentos culturais destinados, exclusivamente a cinemas, teatros, auditórios, bibliotecas e museus. O Hipercentro tem vocação cultural e tal isenção é importante para estimular o surgimento de outros centros com esse uso na região.

A Seção IV define áreas onde o Município detém o Direito de Preempção, vigente por cinco anos e renovável a partir de um ano após o decurso deste prazo:

“Art. 14-H - Ficam definidas como áreas nas quais o Município detém o Direito de Preempção:

I - as áreas de Projetos Viários Prioritários, definidas no Anexo II da Lei nº 7.165/96, para atendimento das finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/01;

II - as áreas definidas como Zonas de Especial Interesse Social – ZEISs –, para atendimento das finalidades previstas nos incisos I, II, III, V e VI do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/01;

III - as áreas definidas como AEISs, para atendimento da finalidade prevista no inciso II do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/01;

IV - as áreas de Operações Urbanas Consorciadas estabelecidas no art. 69-A da Lei nº 7.165/96, para atendimento das finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/01;

V - os imóveis tombados, para atendimento da finalidade prevista no inciso VIII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/01”.

O entorno do Viaduto Jornalista Oswaldo Faria (antigo Viaduto da Floresta), divisa do Hipercentro com os bairros Floresta e Colégio Batista, é demarcado pelo Anexo II da Lei Nº 7.165/96 como Projeto Viário Prioritário, previsto no Anexo III da mesma lei como meta que

deveria ter sido cumprida no segundo ano do programa de melhorias no sistema viário e de tráfego do cronograma de investimentos prioritários com a descrição de duplicação do viaduto e construção de novo viaduto sobre a Avenida dos Andradas. Os incisos IV e V também ocorrem na área de estudo. Assim, somadas as possibilidades, o Executivo Municipal é capaz de ter maior controle sobre a região durante a vigência do instrumento.

Já na Subseção I, que trata do Coeficiente de Aproveitamento, é excluído o § 2º do Artigo 45, um mecanismo que visava estimular o uso residencial na ZHIP. Edificações em que este uso fosse exclusivo ou cuja parte não residencial fosse igual ou inferior à área líquida do pavimento-tipo poderiam exercer aproveitamento de 3,5. Durante sua vigência, tal regra não foi capaz de estimular, sozinha, o mercado imobiliário a apostar neste investimento na região. Além disso, sua revogação era necessária para dar validade aos outros mecanismos e alterações legais que entraram em vigor na região, notadamente a diferenciação de CAb e CAm, a ODC, TDC e os objetivos das OUC e OUS.

No Artigo 46, ainda nesta Subseção, são modificadas as áreas não computadas no cálculo de aproveitamento. As destinadas aos estacionamentos são regidas pelo Inciso I. Anteriormente, na ZCBH, ZHIP ou em terrenos lindeiros a vias arteriais ou de ligação regional, aqueles com até três vezes o tamanho do terreno eram descontados. Em outras regiões da cidade, até o dobro. Pela nova regra, válida para todos os zoneamentos, o limite para desconto é dado pela multiplicação do CAb pela área do terreno. Como estes são menores que os Coeficientes de Aproveitamento válidos até então e como somente a ZCBH e ZHIP possuem CAb maior que 2 (vale 2,7), os descontos para estacionamento foram bastante reduzidos. Se na ZHIP, ZCBH, Zona Central de Venda Nova – ZCVN e Zona Central do Barreiro – ZCBA (ambas com CAb de 1,8) a perda foi de 10%, nas Zonas de Adensamento Restrito – ZAR, que têm CAb igual a 1,0, o desconto foi reduzido à metade. Áreas de estacionamento maiores podem ser construídas por ODC, inclusive além do CAm, nos termos do Anexo V do Plano Diretor, acrescentado pela Lei Nº 9.959/2010:

“1 – Ao potencial construtivo outorgado onerosamente e limitado ao CAm poderá ser acrescida outorga onerosa destinada, exclusivamente, a vagas adicionais de estacionamento de veículos, da seguinte forma:

I - uma vaga adicional de estacionamento de veículos para cada unidade residencial com área líquida entre 90m² (noventa metros quadrados) e 180m² (cento e oitenta metros quadrados);

II - duas vagas adicionais de estacionamento de veículos para cada unidade residencial com área líquida acima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados)”.

O pagamento da ODC vinculada às vagas de estacionamento segue fórmula diferente daquela aplicada para outras áreas, dada pelo Artigo 14-F:

$$CT = \left(\frac{30 \times N \times V}{CAb} \right) \times FV$$

Onde:

‘CT’ é o valor que será pago pelo beneficiário;

‘30’ corresponde à área, em metros quadrados, de cada vaga de garagem a ser acrescida;

‘N’ é o número de vagas adicionais, igual ao inferior ao Anexo V da Lei Nº 7165/96;

‘FV’ é o fator de volumetria, medido em função do impacto urbano das vagas adicionais e limitado a 0,5.

Tomando por base a metragem média de mercado dos apartamentos à venda em Belo Horizonte, podemos afirmar que é muito pouco provável que unidades de dois quartos possam usar este benefício. Além da redução dos coeficientes, a redução das áreas de estacionamento é defendida por correntes de urbanismo que visam desestimular o uso do automóvel no meio urbano e, principalmente, que a legislação incentive ou mesmo imponha uma grande quantidade de vagas de garagem por unidade habitacional.

São alteradas as áreas comuns isentas de inclusão no cálculo de aproveitamento. Anteriormente, não eram computadas áreas destinadas a estacionamento de veículos ou lazer de uso comum em edificações residenciais multifamiliares (ou de uso misto com pavimento-tipo residencial – Inciso II) e um pavimento de pilotis destinado a serviços de uso comum em outras edificações (Inciso III). Nas edificações não residenciais deixa de ser descontado o pavimento de pilotis destinado a serviços de uso comum do condomínio. Somente serão beneficiadas as edificações residenciais ou mistas com pavimento-tipo residencial, que poderão descontar um único pavimento de pilotis (nova redação do Inciso III).

Foram revogados instrumentos interessantes para a qualidade das edificações, como o Inciso XV, que descontava as áreas das jardineiras até 60 cm de projeção a partir da fachada, e a área equivalente a 120% da parte da instalação sanitária acessível a portadores de necessidades especiais (Inciso XVI).

A taxa de permeabilização, que passa a se chamar Taxa de Permeabilidade, regulada pela Subseção V, incluiu a possibilidade de ser atendida por área dotada de vegetação “sobre lajes, jardineiras ou pavimentos elevados” (Artigo 50, § 7º). Essa concessão explica a revogação do desconto dado às jardineiras para cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas acaba desestimulando sua construção nas áreas privativas, locais cuja manutenção é de responsabilidade do morador e não onera o condomínio. Contadas como área construída, ficam menos atraentes aos olhos do incorporador, que tende a preferir usar seu potencial construtivo em área útil da unidade. Um equacionamento possível seria permitir – e estimular, dados seus benefícios à cidade – a construção, sem cômputo no cálculo de aproveitamento, de jardineiras nas áreas privativas, desde que seguissem critérios geométricos e dimensionais diversos daquelas destinadas ao cumprimento da Taxa de Permeabilidade. Assim, pequenas jardineiras em sacadas, varandas e peitoris seriam incorporadas por opção projetual, enquanto espaços maiores e mais efetivos seriam projetados para o cumprimento dos objetivos da Taxa de Permeabilidade, dotados de “vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana” (caput do Artigo 50).

No Hipercentro e em algumas outras regiões da cidade, a Taxa de permeabilidade deverá ser de 10% para terrenos com área até 360m², e 20% para aqueles com área superior (Artigo 50, § 1º).

Adicionalmente, o proprietário de terreno lindeiro a via arterial poderá usar sua área permeável como pagamento de ODC se implantar no afastamento frontal a área permeável exigida por lei e a mantiver inteiramente visível do logradouro público (Artigo 50, §§ 8º e 9º). Nesse caso, cada 1m² de área permeável implantada no afastamento frontal equivale a 1m² de área líquida adicional, até o limite da área mínima exigida por lei (BELO HORIZONTE, 2011, p. p. 29). No Hipercentro, no entanto, a aplicação deste mecanismo fica condicionada ao uso de área além do afastamento frontal mínimo de 4m exigido por lei, que deverá ser tratado como prolongamento do passeio.

Na Subseção VI, “Do Afastamento Frontal”, são flexibilizados critérios para permissão de uso, na ZHIP, do afastamento frontal para estacionamento de veículos. Antes era exigida uma faixa de circulação mínima de 90 cm “em frente à edificação e nas divisas laterais, ou junto ao acesso à garagem, quando este estiver junto às divisas laterais”, que foi alterada para excluir a faixa contínua à frente da edificação (Artigo 51, § 5º, Inciso IV). Com isso, o afastamento frontal mínimo para obtenção de anuência do órgão de trânsito cai de 5,90 m para 5,00 m, ou de 8,30 m para 7,40 m, caso o passeio tenha menos de 2,40 m.

As exigências para áreas de estacionamento recebem nova redação. É dada nova redação ao § 4º do Artigo 61, fixando em 1/3 do número de unidades o número mínimo de vagas de estacionamento em hotéis. Com a introdução dos §§ 7º, 8º e 9º, as vagas existentes em edificações já construídas antes da entrada em vigor da lei na ZHIP são consideradas satisfatórias em adaptações de edificações para o uso residencial, mas para substituição ou instalação de novo uso não residencial, a concessão dependerá de parecer favorável do COMPUR ou do Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM, conforme o caso, que também podem reduzir a exigência do número mínimo de vagas em edificações públicas destinadas ao uso institucional.

Na ZHIP, a construção de edifícios-garagem era limitada a terrenos lindeiros às avenidas dos Andradas, Olegário Maciel, Santos Dumont, Oiapoque e do Contorno (§ 6º do Artigo 67, revogado). Como já discutimos, a expansão dos estacionamentos no Hipercentro subutiliza diversos lotes e dá destinação inadequada a edificações de interesse histórico, notadamente os cinemas em estilo *Art Déco*. A limitação acabava por estimular a ocorrência desta situação.

Outra antiga exigência revogada era a da separação, por pilotis, dos usos residencial e não residencial nas edificações de uso misto com mais de três pavimentos (Artigo 68). Somente o uso residencial era permitido na parte superior. Esta limitação padronizava projetos de arquitetura sem agregar-lhes qualidade, já que, caso se deseje incluir área de uso comum no programa de projeto, o pilotis não é necessariamente a melhor opção, especialmente se muito sombreado ou enclausurado pelos edifícios vizinhos. A opção por área de uso comum em coberturas, por exemplo, diminui o desconforto causado pelo ruído e tende a favorecer a insolação e ventilação locais. Além disso, o impacto causado no projeto – em rotas de fuga e exigências do Corpo de Bombeiros, cálculo e consumo de elevadores – poderia fazer com que

edificações mistas se tornassem menos viáveis aos incorporadores. Na cidade, de uma forma geral, e no Hipercentro, em específico, o uso misto é considerado desejável por dar mais animação e vida por mais horas do dia a uma região, desconcentrar a atividade comercial e a oferta de empregos e serviços e reduzir os deslocamentos e as disparidades no preço da terra.

A Seção IV, anteriormente “Do Direito de Permanência dos Usos”, passa a ser denominada “Dos Usos Não Conformes”, dividida entre as subseções I (“Do Direito de Permanência dos Usos”) e II (“Da Substituição dos Usos Não Conformes”), e se torna mais rigorosa. De acordo com o Artigo 72, para permanecer no local, independentemente de proibição por lei posterior à instalação, a atividade deverá possuir Alvará de Localização e Funcionamento ou ser desenvolvida por empresa regularizada e instalada, em ambos os casos, antes da publicação da lei causadora do impedimento, ou ainda “estar instalada em edificação construída especialmente para o uso admitido à época de sua instalação” (Inciso III).

São revogados os §§ 1º e 2º do artigo que permitiam, respectivamente, a substituição de uso não residencial em desconformidade com a legislação vigente por outro admitido em lei anterior e a isenção de realização de obras, para fins de conformidade legal, em edificações não aprovadas cujo uso permaneça no local ou seja substituído por outro permitido para o local. Os novos §§ 9º e 10º, por outro lado, permitem que a edificação que tenha direito de permanência seja modificada ou ampliada, desde que exista parecer favorável do COMPUR e mitigação dos impactos.

Na Seção V, “Dos Empreendimentos de Impacto”, é incluída no Artigo 74 a possibilidade de exigência de licenciamento urbanístico pelo COMPUR dos empreendimentos que gerem impactos preponderantemente urbanísticos. Nesse caso, deverão apresentar estudos que contenham análise dos impactos funcionais, paisagísticos e urbanísticos do empreendimento, bem como as medidas mitigadoras e a elaboração do EIV. Os artigos 74-A e 74-B determinam, respectivamente, quais empreendimentos estão sujeitos a licenciamento ambiental pelo COMAM e urbanístico pelo COMPUR. Dentre aqueles listados como geradores de impactos ambientais significativos, os mais prováveis de serem instalados no Hipercentro são terminais rodoviários e ferroviários (ou melhor, a ampliação ou modificação dos existentes); ferrovias subterrâneas ou de superfície, que incluiria a futura linha Lagoinha-

Savassi do metrô; intervenções em corpos d'água, como, por exemplo, alterações no canal do ribeirão Arrudas; postos de combustíveis; obras de arte de engenharia – viadutos, túneis e trincheiras; e hospitais. Já os empreendimentos de impacto que devem se submeter a licenciamento urbanístico incluem edifícios não residenciais com área de estacionamento maior que 10.000 m² ou com mais de 400 vagas, como garagens verticais e subterrâneas; Os destinados a uso residencial com mais de 300 unidades; os destinados a serviço de uso coletivo com área maior que 6.000 m²; casas de shows e centros de convenções, independentemente da metragem; casas de festas e eventos com área utilizada superior a 360 m² e as intervenções em áreas urbanas consolidadas que introduzam modificações geométricas consideráveis nas vias, como o BRT.

O Capítulo VI (“Das Áreas Especiais”, anteriormente “Das Áreas de Diretrizes Especiais”) é bastante modificado e subdivido em seções I (“Das Áreas de Diretrizes Especiais”) e II (“Das Áreas de Especial Interesse Social”, que não estão atualmente previstas no Hipercentro).

Seu Artigo 79, que trata da ADE do Vale do Arrudas, passa a ter detalhada redação, em contraste com a versão anterior, que apenas estabelecia a necessidade de projetos de reurbanização face à sua localização estratégica e suas condições de subutilização e degradação. A essas premissas foram acrescentados pontos importantes, como o reconhecimento de “sua importância como eixo simbólico, histórico e de articulação viária ao longo do curso d'água mais importante do Município” e a necessidade de requalificar a área, e não apenas reurbanizá-la (caput). As diretrizes, expressas no § 1º, levam em conta esses aspectos e adotam o tratamento da paisagem urbana e o aumento no uso dos espaços públicos como meios para a requalificação. Para isso deverão ser criadas áreas de lazer e ciclovias, promovida a arborização, a acessibilidade por pedestres, a realização de grandes eventos de interesse cultural e a reintegração de áreas públicas ocupadas por terceiros. Sua regulamentação deverá considerar o planejamento do Hipercentro (§ 2º), promover o aumento das taxas de permeabilidade do solo e outras medidas de proteção da drenagem, controlar o adensamento das áreas lindeiras ao curso d'água de maneira conjugada com o maior aproveitamento dos lotes no Hipercentro, incentivar o reagrupamento de lotes e vias para viabilizar a instalação de grandes equipamentos e estimular a diversidade de usos que tragam “vitalidade à área, principalmente no período noturno” (§ 3º).

As ADEs Rua da Bahia Viva e Polo da Moda foram instituídas pelos artigos 91-D e 91-E, respectivamente. A primeira se deve à importância histórica e cultural da via, e sua vocação cultural e de lazer. Já a segunda visa incrementar a geração de renda e emprego dos setores relacionados à produção de moda nela situados. Ambas preveem a realização de estudos técnicos que permitam a instituição de parâmetros específicos e promovam o desenvolvimento local, inclusive com incentivos fiscais, apoio técnico e articulação entre parceiros. As ADEs mencionadas ainda dependem da aprovação de lei específica que as parametrize.

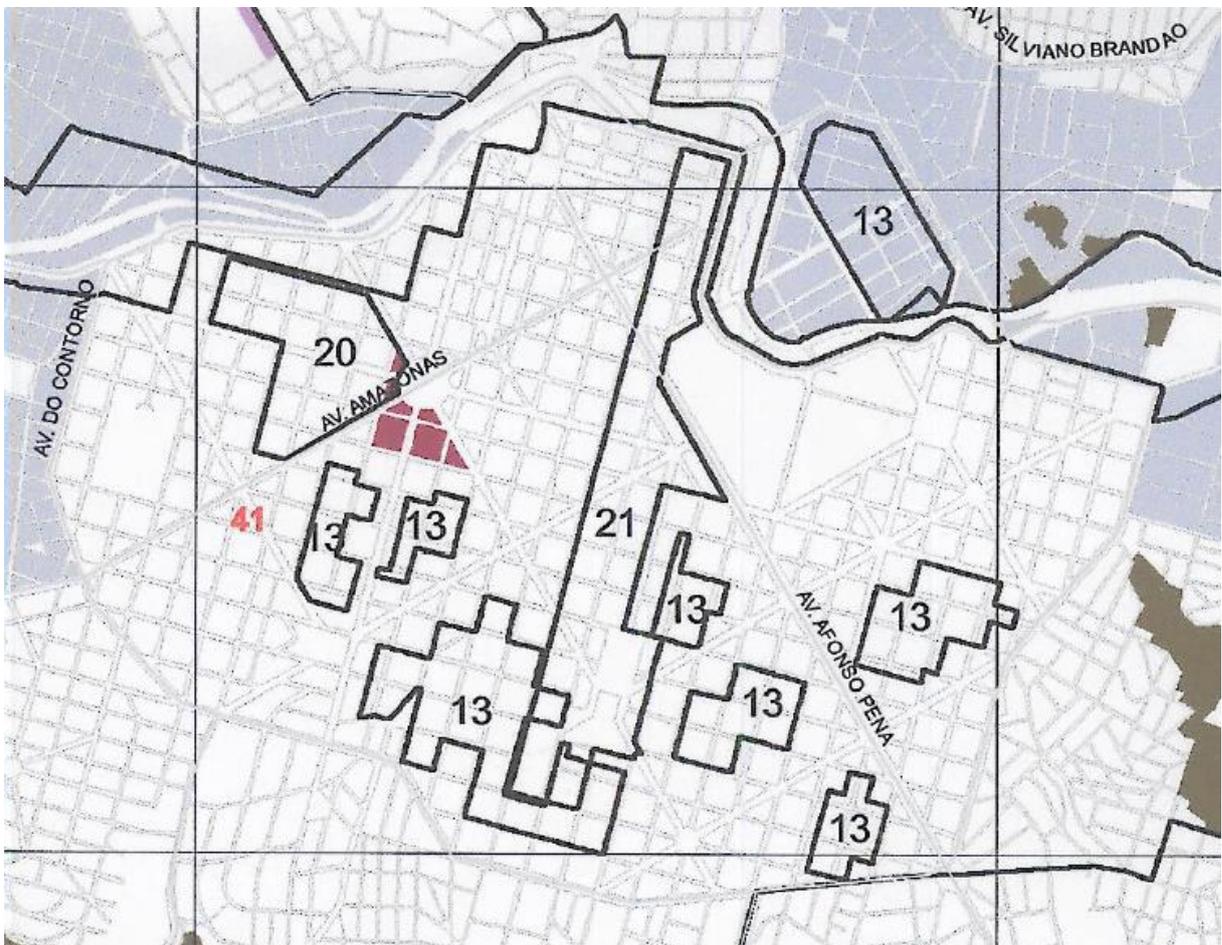


Figura 11 - Áreas de Diretrizes Especiais no Hipercentro

Fonte: Anexo XIII da Lei Nº 7.166/96

Tabela 10 - Parâmetros Urbanísticos para a Zona Hipercentral da LPOUS de 2010

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO – CAb	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO – CAm⁽¹⁾	QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL
2,7	3,4	8m ² por unidade
TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE PERMEABILIDADE	ALTURA MÁXIMA DA DIVISA
-	10% para terrenos até 360 m ² e 20% para terrenos maiores	10,8 m (para divisa de fundo)

4 A CONSTRUÇÃO CIVIL COMO FERRAMENTA DE REDINAMIZAÇÃO DO HIPERCENTRO DE BELO HORIZONTE

O Hipercentro tem presenciado uma gradual reversão do quadro de abandono e desocupação. Fazem parte deste contexto o crescimento econômico dos últimos anos, em que a construção civil se destaca; o aumento generalizado dos preços dos imóveis, que torna a região mais competitiva tanto para compra e locação quanto para investimento; as iniciativas governamentais de valorização e novos marcos legais para a região e as obras de requalificação e transporte que, aliadas ao agravamento dos congestionamentos em outras áreas da cidade, fazem com que morar perto do trabalho ou de polos de transporte público seja ainda importante.

No entanto, a maior parte dessas ações não é fruto de uma ação coordenada ou da execução sistemática dos pontos do Plano de Reabilitação do Hipercentro, o que poderia garantir a recuperação da área não apenas em menor espaço de tempo, como também em maior conformidade com as diretrizes de planejamento e de forma mais justa para a cidade e seus moradores.

São apresentadas a seguir iniciativas recentes, já concluídas ou em curso, e discutidas outras possibilidades para cada tipo de uso. Embora o estoque de imóveis desocupados ou subutilizados ainda seja grande, entende-se que sua reapropriação passa por obras de reparo e atualização tecnológica, substituição de edifícios ou ocupação dos terrenos que subutilizem o potencial construtivo e não possuam valor histórico, requalificação dos espaços públicos e verdes e intervenções viárias e de transporte público. Assim, a construção civil, como uma atividade intrinsecamente ligada à recuperação de qualquer área degradada, pode se beneficiar e expandir na região, contribuindo para sua transformação efetiva.

4.1 Os usos residencial e misto

Ainda pouco comum na cidade, a transformação ou recuperação abrangente de edifícios, também conhecida como *retrofit*, se insere nesse cenário e responde, na região, pela maior parte dos novos apartamentos. É o caso dos edifícios Chiquito Lopes, na Rua São Paulo, nº 351, e Tupis, na Avenida Amazonas, nº 749, ambos da construtora Diniz Camargos. O primeiro, concluído, possui 167 apartamentos. O prédio, antes da compra pela construtora, era

comercial, e pertencia ao fundo de pensão dos funcionários da Companhia Vale do Rio Doce. Suas unidades seguiram a tendência da cidade e se valorizaram acima de 200%: unidades que foram vendidas a R\$ 85 mil em 2007 valiam, no fim de 2012, R\$ 270 mil. (LAGUARDIA, 2012). O Tupis (conhecido popularmente como “Balança Mas Não Cai”), por sua vez, aguarda na justiça permissão para comercializar as suas 66 unidades, já que há cinco processos de usucapião e pendências na regularização das 14 fontes das quais o prédio foi comprado. Ambos possuem unidades com um e dois quartos e contam com unidades comerciais no térreo.



Figura 12 – Fachada e apartamento modelo do Edifício Chiquito Lopes

Fonte: *site* da Construtora Diniz Camargos, acesso em 18 de julho de 2013



Figura 13 – Fachada do Edifício Tupis

Fonte: http://balancamasnaocai.org/blog/wp-content/uploads/2011/11/foto_25032010221138.jpg, acesso em 18 de julho de 2013

A empresa também é responsável por um projeto de grande porte envolvendo, desta vez, uso claramente misto, no antigo edifício da seguradora Minas Brasil Zurick, na Rua dos Caetés entre as avenidas Paraná e Afonso Pena. Com 25 andares, será ocupado por uma escola profissionalizante para jovens carentes nos 16 pavimentos inferiores, e os demais serão transformados em apartamentos de dois quartos, com 40 m², sem garagem, vendidos por R\$ 280 mil (LAGUARDIA, 2012).



Figura 14 – Edifício da antiga seguradora Minas Brasil Zurick (ao centro)

Fonte: (CHOUCAIR, 2012)

A escassez de terrenos no local faz com que, para o lançamento de prédios completamente novos, seja necessário demolir uma edificação ou partir de um terreno usado para estacionamento, atividade muito rentável na região. Ainda assim, o aquecimento do mercado residencial torna justificável tais iniciativas. Na Rua Curitiba, nº 1289, próximo ao Mercado Central e Minascentro, está em construção o empreendimento Autêntico, da MASB, onde funcionava um grande estacionamento, com entrada também pela Rua São Paulo. Com unidades de dois quartos, duas vagas de garagem e área de lazer, o conjunto de 2 torres (cada uma próxima a uma das ruas), é um projeto similar aos concorrentes em outros bairros.



Figura 15 – Perspectiva do empreendimento Autêntico, da MASB

Fonte:

http://www.masb.com.br/autentico/_imagens/autentico/fotos/fachapredio.jpg, acesso em 20 de julho de 2013

Existem diversos outros edifícios que podem ser recuperados, ampliados ou construídos para uso residencial na região. Esse é o uso mais desejável do ponto de vista urbanístico (já que a região passou por esvaziamento nas décadas de 1980 e 1990) e, não por acaso, o mais beneficiado do ponto de vista da legislação.

A Figura 16, extraída do Plano de Reabilitação do Hipercentro, mostra imóveis vazios ou subutilizados à época de elaboração do documento e identificados como ideais para receber uso residencial. Entre eles, estão o edifício Tupis, abordado acima, e o Hotel Beira Rio Palace, que será efetivamente destinado a um hotel.



Figura 16 – Imóveis vazios ou subutilizados com potencial de recuperação para uso residencial

Fonte: (BELO HORIZONTE, 2007, p. 38)

4.2 Usos não residenciais

Salas para escritórios, órgãos de governo e, principalmente, hotéis surgiram no Hipercentro nos últimos anos em imóveis subutilizados.

Devido ao déficit de leitos e à realização de eventos esportivos, foi criada a Lei Municipal 9.952, de 5 de julho de 2010, que permitiu, para este tipo de empreendimento, a aplicação de Coeficiente de Aproveitamento 5,0. O benefício foi condicionado ao prazo de execução (inicialmente 30 de março de 2014, prorrogado para 15 de maio do mesmo ano) e à permanência do uso por dez anos. Levantamento aponta que 64 projetos deram entrada para aprovação na prefeitura para usufruir dos critérios diferenciados (REVISTA HOTÉIS, 2013), e estimativas de 2012 indicavam que os investimentos hoteleiros em Belo Horizonte eram de R\$ 1 bilhão, com aumento de 85% no número de leitos. Isso significa que a RMBH ganhará 25.438 leitos, com 75 hotéis a mais que antes da Copa do Mundo, e terá, ao fim do evento, 55.632 leitos (BORGES, 2012). No Hipercentro, desde 2010, vêm sendo realizadas obras de reforma no Hotel Financial, situado à Avenida Afonso Pena, nº 571. O esqueleto imponente do Hotel Beira Rio Palace, que nunca chegou a ser concluído, dá lugar a um empreendimento da bandeira Golden Tulip, que contará com 410 apartamentos de luxo com 40 m² e centro de convenções, ao custo de R\$ 200 milhões (CHOUCAIR, 2012). Há também construções novas, como o Ibis Styles Lourdes, na Rua Guajajaras próximo à esquina com Rua São Paulo, e o Bristol Center Hotel, na esquina da Avenida dos Andradas com Rua Carijós, ao lado do Viaduto Santa Tereza, com 200 apartamentos em 16 pavimentos, segundo sua página na *internet*.

Os hotéis possuem como vantagem, em comparação a outros usos não residenciais, a característica de gerar vida no entorno fora do horário comercial, além de impulsionarem os setores turístico e de lazer, criando novos empregos.



Figura 17 – Perspectiva do Hotel Golden Tulip em Belo Horizonte

Fonte: <http://goldentulipbh.siteoficial.ws/index.php/empreendimento>,
acesso em 21 de julho de 2013



Figura 18 – Fotomontagem com perspectiva do Bristol Center Hotel, em Belo Horizonte

Fonte: <http://www.bristolcenterhotel.com.br/fotos.php>, acesso em 21 de julho de 2013

O Hipercentro também atrai os usos de comércio e serviços, pois os edifícios ali existentes foram, em sua maioria, construídos em época na qual o Coeficiente de Aproveitamento era maior que o permitido atualmente. A aquisição, reforma e locação passou a se tornar uma espécie de negócio secundário para algumas construtoras. Segundo o diretor de Obras da Construtora Concreto, somente um dos edifícios adquiridos na região pela empresa (localizado na Rua da Bahia, nº 880, ao lado do Hotel Othon Palace) deverá gerar receitas de R\$ 270 mil por mês em aluguéis, que se somarão aos R\$ 300 mil mensais que a empresa já obtém de seus inquilinos no centro da capital (TAKAHASHI, 2012).

Desde 2003, com transferência dos primeiros camelôs e ambulantes para os chamados *shoppings* populares, a região da rodoviária tem visto este tipo de atividade crescer. Estes empreendimentos, vários dos quais já sofreram ampliações, se beneficiam da existência de grandes imóveis vazios ou subutilizados na vizinhança, originalmente galpões e cinemas. Além daqueles criados inicialmente pela PBH, surgiram outros, como o Popular Shopping e o

Shopping das Arábias. Para o começo de 2014, está prevista a inauguração de mais um centro de compras popular no edifício do antigo Cine México, com cerca de 200 boxes.

Além destes, foi inaugurado, em 2008, o Uai Shopping, na Rua Saturnino de Brito, nº 17, com 160 lojas e proposta muito mais próxima à dos tradicionais *malls*, baseada em âncoras, leque amplo de produtos e praça de alimentação. O empreendimento pretende dobrar de tamanho, com investimentos de R\$ 15 milhões (CHOUCAIR , 2013).

Órgãos do governo também estão presentes entre os novos ocupantes de prédios no Hipercentro. O edifício Lutétia, na Rua São Paulo, 679, esquina com Avenida Amazonas, foi transformado em Casa de Direitos Humanos, para onde foram transferidas as varas de justiça relacionadas ao tema (PORTAL TJMG, 2013). O conjunto antes ocupado pela Escola de Engenharia da UFMG, próximo à Praça Rui Barbosa, será destinado ao Tribunal Regional do Trabalho, e receberá fluxo estimado entre sete e oito mil pessoas por dia (TAKAHASHI, 2012).

A Figura 19, extraída do Plano de Reabilitação do Hipercentro, mostra imóveis vazios ou subutilizados à época de elaboração do documento e identificados como ideais para receber uso não residencial. Entre eles estão o atual Uai Shopping, o Cine México e o edifício Lutétia.

Usos culturais também têm crescido na área. Destaca-se, neste contexto, o Sesc Palladium, centro cultural inaugurado em agosto de 2011 que surgiu a partir do antigo Cine Palladium, fechado em 1999, localizado na Avenida Augusto de Lima, 420. O Museu Inimá de Paula, na Rua da Bahia, 1201, esquina com Avenida Álvares Cabral, inaugurado em 2008, o Centro de Referência da Moda, inaugurado em novembro de 2012 no mesmo quarteirão, e o CentoeQuatro, na Praça Rui Barbosa, também foram iniciativas importantes para a consolidação de um circuito de espaços culturais naquela região, que já conta com o Palácio das Artes, Museu de Artes e Ofícios e outros centros, aos quais se juntará o Cine Brasil, na Praça Sete de Setembro. Este processo ganha, em teoria, novo impulso com o lançamento do Corredor Cultural Praça da Estação pela PBH, com verba de R\$ 21,8 milhões do PAC das Cidades Históricas, que envolve obras de sinalização, melhoria nos passeios e iluminação, criação de uma Escola Livre de Artes, transformação do túnel que leva à Rua Sapucaí em galeria de arte e consolidação da vocação gastronômica desta rua. O projeto, no entanto, é visto com receio por grupos e atores culturais que já se apropriam da região e temem ser expulsos (AYER, 2013).

4.3 Obras urbanas

Outras iniciativas públicas têm mudado aos poucos a cara do Hipercentro de Belo Horizonte, e a tendência é de que o processo se acelere nos próximos anos. Várias delas são relacionadas à mobilidade urbana e algumas envolvem requalificação de espaços públicos e vias. A execução de obras vultosas, no entanto, divide frequentadores e comerciantes da região, que reclamam dos impactos e restrições à circulação e seus efeitos negativos sobre as vendas. A exemplo do que aconteceu na região da Savassi durante as obras de requalificação da Praça Diogo de Vasconcelos, as sondagens do metrô e as obras do BRT nas avenidas Santos Dumont e Paraná seriam o motivo de prejuízos e mesmo do fechamento de alguns estabelecimentos.

4.3.1 BRT Área Central

As obras para o BRT no Hipercentro fazem parte do sistema de transporte rápido por ônibus de Belo Horizonte, pelo qual deverão circular cerca de 750 mil passageiros por dia, com redução de aproximadamente 50% no tempo de viagem, segundo informações da BHTRANS – Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte. Nos corredores das avenidas Antônio

Carlos e Pedro I, a expectativa é reduzir de 75 para 40 minutos o tempo de viagem ao Centro, enquanto para a Avenida Cristiano Machado o traslado deverá durar 20 minutos após as obras, contra os 35 minutos atuais. Essas obras impactam diretamente a dinâmica da região central, pois aumentam a facilidade de deslocamento para e a partir do Hipercentro e modificam as relações de trabalho, consumo e lazer nele existentes.

O BRT da Área Central, especificamente, foi projetado para ter seis estações (três na Avenida Paraná e três na Avenida Santos Dumont) distribuídas em cerca de 1,5 km, ao custo estimado total de R\$ 55.660.808,49 (COPA TRANSPARENTE). A capacidade de transporte é de 135 mil pessoas por dia, sendo 19,9 mil por hora de pico (BRT BRASIL, 2013). As vias passarão a ser de tráfego exclusivo de veículos do sistema, ou seja, não será permitida a circulação de outros automóveis, a não ser para trânsito local (acesso a garagens e carga e descarga). Estão também previstas ciclovias (BHTRANS, 2013). A região está próxima ao Complexo da Lagoinha, que interliga as vias do centro às radiais, como as avenidas Antônio Carlos e Cristiano Machado, mencionadas anteriormente, Nossa Senhora de Fátima e Pedro II⁹. Além disso, a zona central é a que mais recebe passageiros para troca de linhas. As obras foram iniciadas em abril de 2012 (e interrompidas a pedido dos comerciantes durante a época de Natal daquele ano) e têm previsão de conclusão em dezembro de 2013, segundo a página Transparência Copa 2014, da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte – PBH. O início da operação, no entanto está previsto para ocorrer somente a partir de fevereiro de 2014.

A Figura 20 mostra o funcionamento do BRT Área Central como rotor/integrador dos demais sistemas. É interessante observar que o funcionamento planejado para o projeto abortado do BRT nas avenidas Pedro II e Carlos Luz seguia, em relação a seu percurso no Hipercentro, a mesma lógica e praticamente o mesmo traçado dos demais.

⁹ A Avenida Pedro II chegou a sofrer estudos para implantação de BRT, mas pressões da Câmara de Dirigentes Lojistas, que alegava que as desapropriações e obras para sua implantação gerariam enorme prejuízo aos comerciantes da área, acabaram por causar o cancelamento do projeto. (CDL-BH). Segundo o jornal Estado de Minas, seria implantado na avenida uma “versão simplificada” do BRT, com pista exclusiva, operação à esquerda e pagamento antecipado das passagens, mas com ultrapassagem na pista dos carros. (Lopes, 2012)

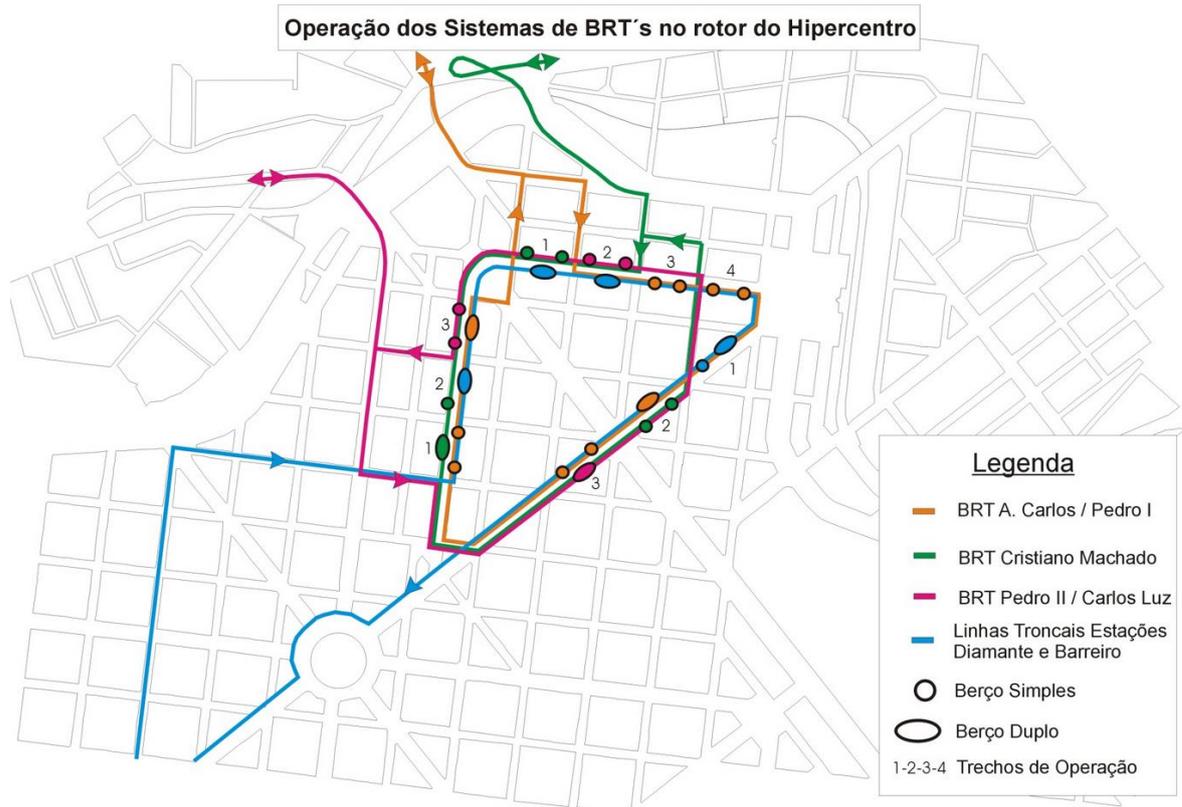


Figura 20 - Mapa do BRT na Área Central

Fonte: <http://www.brtbrasil.org.br/index.php/galeria/fotos-iii/brt-belo-horizonte/rede-brt-na-area-central-115#joomimg>, acessado em 20 de julho de 2013.

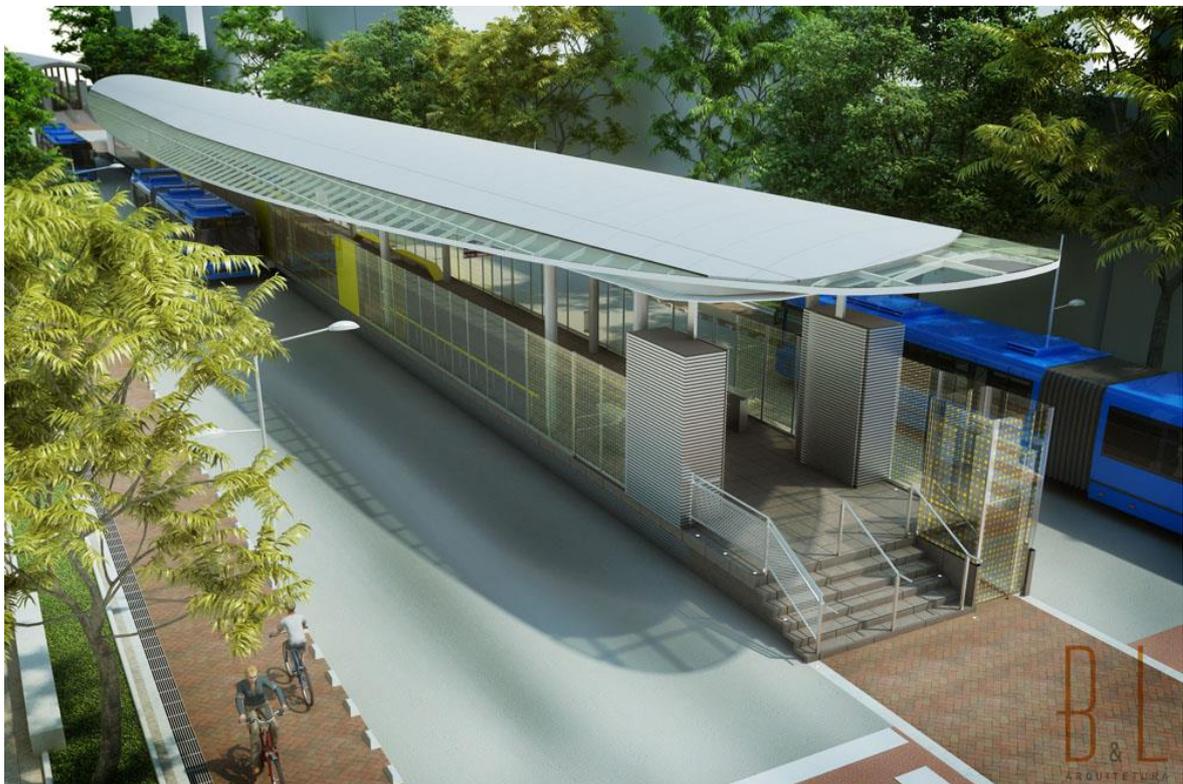


Figura 21 – Perspectiva de estação do BRT na Área Central

Fonte: http://farm8.staticflickr.com/7145/6708619151_e10e112d24_o.jpg, acessado em 20 de julho de 2013.



Figura 22 – Fotoinserção do BRT da Área Central na Avenida Santos Dumont.

Fonte: http://farm8.staticflickr.com/7168/6708619591_bbcece2b03_o.jpg, acessado em 21 de julho de 2013

5 CONCLUSÃO

A recente evolução socioeconômica e política brasileira criou um ambiente propício para o crescimento da construção civil, e os novos marcos legais nos níveis nacional e municipal incorporaram o direito à cidade e a importância das áreas centrais como alguns dos elementos centrais do planejamento. O crescimento da renda e do crédito imobiliário gerou grande demanda por habitações e um grande volume de novas construções nas cidades, especialmente nas metrópoles.

Entretanto, as áreas centrais não foram, de uma maneira geral, alvo de investimentos ou revitalizações que conciliassem, eficientemente, o interesse do mercado imobiliário, as determinações dos planos diretores e a reapropriação dessas regiões pela população na forma de novos negócios, moradias e outras relações.

Desde as primeiras experiências em recuperação destas áreas, e especialmente a partir da primeira metade do século XX, observa-se que a magnitude das intervenções físicas ditou o alcance, mais que a efetividade, das transformações. A grande escala ditava, naquele contexto, a preponderância do zoneamento e da circulação em relação à ambiência e o valor histórico, cultural e afetivo das preexistências, principalmente no contexto norte-americano.

No Brasil, as poucas grandes intervenções urbanas também privilegiaram a circulação de veículos, a renovação do ambiente construído ou a substituição da população original por outros grupos.

Em Belo Horizonte, convive-se com o crescimento horizontal do tecido urbano, seja no Vetor Sul, pela população de alta renda, seja no Vetor Norte, com os investimentos do governo estadual naquela região, especialmente com a construção da Cidade Administrativa e da Linha Verde. Em outras direções, o mercado incorporou grandes terrenos para a construção de conjuntos habitacionais cuja qualidade é, do ponto de vista urbanístico, no mínimo questionável se comparada a outras regiões melhor providas de opções de transporte, oferta de empregos e serviços de educação, saúde e lazer.

Embora existam diretrizes de planejamento e mecanismos legais que busquem induzir a reocupação das áreas centrais, especialmente para o uso habitacional (o mais prejudicado nas décadas de 1980 e 1990), muito pouco tem sido feito nesse sentido. A reativação do mercado imobiliário no Hipercentro está mais relacionada a um ambiente de melhora de cenário e crescimento geral na cidade do que a priorização da região pelos entes públicos e privados. Prova disso é a baixa quantidade de novas moradias (incluindo recuperação de edifícios) em comparação à ofertada em outros bairros, e a completa ausência da habitação de interesse social no local. Contudo, é interessante notar que a oferta de unidades habitacionais é bastante menor que a demanda. Apartamentos em edifícios requalificados tinham enormes filas de espera, como o Tupis, com 1.500 interessados para 66 unidades (LAGUARDIA, 2012).

Os novos paradigmas de planejamento urbano e mesmo os preceitos de sustentabilidade colocam as áreas centrais em posição de destaque, por sua importância para toda a cidade, e valorizam o corpo construído. Para o poder público, promover o uso adequado do suporte existente é, inclusive, mais proveitoso do ponto de vista financeiro que a transformação física radical. No Hipercentro (bem como no restante da Zona Central) está localizada a infraestrutura com maior capacidade de adensamento, mas a população que vive ali hoje é menor que aquela existente há trinta anos.

Com relação à viabilidade financeira de se reocupar o local, principalmente efetivando o acesso também das classes de menor renda, previsto em lei, pode-se estabelecer uma analogia aos programas de subsídio à construção de moradias, principalmente o maior e mais recente deles, o Minha Casa, Minha Vida. Através dos subsídios federais (e em vários contextos estaduais e municipais, inclusive em Belo Horizonte) e de um sistema de crédito e financiamento que envolveu o sistema bancário público e deu segurança aos agentes econômicos, foi possível produzir grande quantidade de moradias para um segmento que, do contrário, não atrairia tão fortemente o mercado, principalmente formal.

Promover, de forma continuada e estável, a requalificação do Hipercentro através da destinação de terrenos e edifícios vazios ou subutilizados provavelmente necessitará de um programa específico dotado de considerável aporte de verbas e ferramentas de gestão, uma vez que, sozinhos, os mecanismos legais e as obras localizadas (como as do Centro Vivo) somente foram capazes de fazê-lo de forma incipiente, lenta e excludente. Para a cidade, é um

desafio maior que o combate ao déficit habitacional, porque depende do cumprimento de diretrizes mais específicas (do PRH), em um espaço delimitado e mais relacionado ao atendimento de critérios qualitativos que quantitativos, ou seja, a forma como essa produção se daria é preponderante em relação à quantidade produzida. As intervenções físicas, ainda que em menor escala, continuam tendo um papel primordial, pois são capazes de resgatar a qualidade ambiental, criar e/ou requalificar espaços públicos e melhor compatibilizar o transporte – especialmente o público – e a circulação de pedestres e veículos.

6 REFERÊNCIAS

ABDALA, Vitor. (10 de Janeiro de 2013). *Inflação oficial fecha ano de 2012 em 5,84%, diz IBGE*. Acesso em 14 de Janeiro de 2013, disponível em Agência Brasil: <http://agenciabrasil.ebc.com.br/noticia/2013-01-10/inflacao-oficial-fecha-ano-de-2012-em-584-diz-ibge>

AYER, Flávia. (14 de março de 2013). *PBH quer criar corredor cultural na Praça da Estação*. Acesso em 20 de julho de 2013, disponível em Estado de Minas: http://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2013/03/14/interna_gerais,356890/pbh-quer-criar-corredor-cultural-na-praca-da-estacao.shtml

BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES. (2010). *Perspectivas do Investimento 2010-2013*. Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, Rio de Janeiro. Acesso em 20 de janeiro de 2013. Disponível em: http://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/export/sites/default/bndes_pt/Galerias/Arquivos/conhecimento/liv_perspectivas/09_Perspectivas_do_Investimento_2010_13_CONSTRUCAO_CIVIL.pdf

BELO HORIZONTE.. *Lei Nº 7.165, de 27 de agosto de 1996. Institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte*. Acesso em 2 de maio de 2013, disponível em http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&app=regulacaourbana&tax=7936&lang=pt_BR&pg=5570&taxp=0

BELO HORIZONTE. *Lei Nº 7.166, de 27 de agosto de 1996. Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no município*. Acesso em 2 de maio de 2013, disponível em http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&app=regulacaourbana&tax=7936&lang=pt_BR&pg=5570&taxp=0

BELO HORIZONTE. (2000). *Lei Nº 8.137, de 21 de dezembro de 2000. Altera as leis nos 7.165 e 7.166, ambas de 27 de agosto de 1996, e dá outras providências*. Acesso em 2 de maio de 2013, disponível em

http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&app=regulacaourbana&tax=7936&lang=pt_BR&pg=5570&taxp=0

BELO HORIZONTE. (2007). *Lei N° 9.326, de 24 de janeiro de 2007. Dispõe sobre normas para adaptação e implantação de atividades específicas situadas no Hipercentro de Belo Horizonte e dá outras providências*. Acesso em 2 de maio de 2013, disponível em http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&app=regulacaourbana&tax=7936&lang=pt_BR&pg=5570&taxp=0

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal de Políticas Urbanas (coord.). *Plano de Reabilitação do Hipercentro de Belo Horizonte*. 2007. 58 p.

BELO HORIZONTE. *Lei N° 9.959, de 20 de julho de 2010. Altera as leis n° 7.165/96 - que institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte - e n° 7.166/96 - que estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município -, (...)*. Acesso em 2 de maio de 2013, disponível em http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&app=regulacaourbana&tax=7936&lang=pt_BR&pg=5570&taxp=0

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal de Serviços Urbanos.(2011). *Manual Técnico Aplicado a Edificações*. Acesso em 2 de maio de 2013, disponível em http://www.pbh.gov.br/smaru/Manual_Tecnico_Edificacoes/Manual_Tecnico_Edificacoes_05_09_11.pdf

BELO HORIZONTE. (s.d.). Câmara Municipal. *Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte*. Acesso em 2 de maio de 2013, disponível em <http://www.cmbh.mg.gov.br/images/stories/secren/LOMBH%20consolidada.pdf>

BORGES, Fernanda Penna. (29 de fevereiro de 2012). *BH tem 34 hotéis em construção para a Copa 2014*. Acesso em 18 de julho de 2013, disponível em Estado de Minas: http://www.em.com.br/app/noticia/economia/2012/02/29/internas_economia,280666/bh-tem-34-hoteis-em-construcao-para-a-copa-2014.shtml

BRASIL. (2001). Câmara dos Deputados. Coordenação de Publicações. *Estatuto da Cidade. Guia para implementação pelos municípios e cidadãos*. Brasília, 2001. 273 p.

BRASIL. Ministério das Cidades. *Política Nacional de Habitação*. Cadernos M.Cidades nº 4, Brasília, 2004. Acesso em 20 de janeiro de 2013, disponível em <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/4PoliticaNacionalHabitacao.pdf>

BRASIL. Ministério da Cultura. Programa Monumenta. (11 de outubro de 2007). *Moradores do Pelourinho recebem imóveis restaurados*. Acesso em 2 de julho de 2013, disponível em Monumenta: <http://www.monumenta.gov.br/site/?p=53>

BRASIL. Ministério das Relações Exteriores. (s.d.). *BRICS - Agrupamento Brasil-Rússia-Índia-China-África do Sul*. Acesso em 5 de Janeiro de 2013, disponível em Ministério das Relações Exteriores: <http://www.itamaraty.gov.br/temas/mecanismos-inter-regionais/agrupamento-brics>

BRISTOL CENTER HOTEL. (s.d.). *Invista*. Acesso em 20 de julho de 2013, disponível em Bristol Center Hotel: <http://www.bristolcenterhotel.com.br/invista.php>

BRT BRASIL. (27 de fevereiro de 2013). *BRT Área Central*. Acesso em 14 de abril de 2013, disponível em BRT BRasil: <http://www.brtbrasil.org.br/index.php/brt-brasil/cidades-com-sistema-brt/belo-horizonte/area-central#.Ue3aY41wqSh>

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. *Demanda Habitacional no Brasil*. Brasília: CAIXA, 2011. Acesso em 10 de fevereiro de 2013, disponível em http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/documentos_gerais/demanda_habitacional.pdf

CÂMARA DE DIRIGENTES LOJISTAS DE BELO HORIZONTE – CDL-BH. (s.d.). *Cancelamento do BRT na Pedro II - Câmara de Dirigentes Lojistas de Belo Horizonte - CDL BH*. Acesso em 14 de abril de 2013, disponível em CDL-BH: http://www.cdlbh.com.br/portal/359/Nossas_Conquistas/Cancelamento_do_BRT_na_Pedro_I

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO – CDURP. (s.d.). *Apresentação do Projeto. Porto Maravilha: um sonho que virou realidade*. Acesso em 2 de julho de 2013, disponível em Porto Maravilha: <http://portomaravilha.com.br/web/sup/OperUrbanaApresent.aspx>

CHOUCAIR, G. (13 de outubro de 2012). *Lugar para trabalhar e morar*. Acesso em 18 de julho de 2013, disponível em Estado de Minas: http://www.em.com.br/app/noticia/economia/2012/10/13/internas_economia,323258/edificios-residenciais-tambem-atraem-o-interesse-de-investidores.shtml

CHOUCAIR, G. (26 de maio de 2013). *Shoppings populares investem em expansão na região boêmia de BH*. Acesso em 20 de julho de 2013, disponível em Estado de Minas: http://www.em.com.br/app/noticia/economia/2013/05/26/internas_economia,395035/shoppings-populares-investem-em-expansao-na-regiao-boemia-de-bh.shtml

CONSTRUTORA DINIZ CAMARGOS. (s.d.). Acesso em 18 de julho de 2013, disponível em Construtora Diniz Camargos: www.dinizcamargos.com.br

COPA TRANSPARENTE. (s.d.). *BELO HORIZONTE - BRT ÁREA CENTRAL - Obras - Edital SCO 145 11*. Acesso em 14 de Abril de 2013, disponível em <http://www.copatransparente.gov.br/acoes/belo-horizonte-brt-area-central-obras-edital-sco-145-11>

CHRISTALLER, Walter (1966 [1933]): *Central Places in Southern Germany*. New Jersey: Prentice Hall *apud* SOUZA, Marcelo Lopes de. (2005). *ABC do Desenvolvimento Urbano*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil. 190 p.

EMPRESA DE TRANSPORTES E TRÂNSITO DE BELO HORIZONTE – BHTRANS. (7 de Janeiro de 2013). *BRT: segurança, conforto e rapidez para usuários do transporte coletivo*. Acesso em 14 de Abril de 2013, disponível em Portal Público BHTRANS: <http://bhtrans.pbh.gov.br/portal/page/portal/portalpublico/Transporte%20P%C3%BAblico/BR>

T

FERREIRA, João Sette. Whitaker; FIX, Mariana. (17 de abril de 2001). *A urbanização e o falso milagre do CEPAC*. Folha de São Paulo.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO – FJP. Centro de Estatística e Informações. *Déficit habitacional no Brasil*. 2. ed. Belo Horizonte, 2005. 111 p.

G1. (24 de janeiro de 2013). *Prefeitura de SP afirma que projeto Nova Luz é tecnicamente inviável*. Acesso em 2 de julho de 2013, disponível em G1: <http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2013/01/prefeitura-de-sp-afirma-que-projeto-nova-luz-e-tecnicamente-inviavel.html>

GASPARINI, C. (19 de dezembro de 2012). *Número de casas em início de construção nos EUA vem abaixo das projeções - InfoMoney*. Acesso em 9 de janeiro de 2013, disponível em InfoMoney: <http://www.infomoney.com.br/mercados/noticia/2639486/numero-casas-inicio-construcao-nos-eua-vem-abaixo-das-projecoes>

GASPARINI, Carolina. (2 de janeiro de 2013). *Gastos com construção civil nos EUA contrariam projeções e caem em novembro*. Acesso em 9 de janeiro de 2013, disponível em InfoMoney: <http://www.infomoney.com.br/mercados/noticia/2650008/gastos-com-construcao-civil-nos-eua-contrariam-projecoes-caem-novembro>

INFOMONEY. (02 de Janeiro de 2013). *Fundos imobiliários rendem 35% em 2012 e deixam bolsa e renda fixa para trás - 02/01/2013 - InfoMoney*. Acesso em 20 de Janeiro de 2013, disponível em UOL Economia: <http://economia.uol.com.br/ultimas-noticias/infomoney/2013/01/02/fundos-imobiliarios-rendem-35-em-2012-e-deixam-bolsa-e-renda-fixa-para-tras.jhtm>

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. *Banco de dados do Censo 2000*. Brasil apud PONTES, Mateus Moreira. *Requalificação do Hipercentro de Belo Horizonte: Possibilidades de inserção do uso residencial*. 2006. 144 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. (2011). *Censo Demográfico 2010. Características da População e dos Domicílios: resultados do universo*. Rio de Janeiro, 2011. 270 p.

JACOBS, Jane. (2000). *Morte e Vida nas Grandes Cidades*. (C. S. Rosa, Trad.) São Paulo: Martins Fontes. *apud* PONTES, Mateus Moreira. *Requalificação do Hipercentro de Belo Horizonte: Possibilidades de inserção do uso residencial*. 2006. 144 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte.

JAZRA, Gustavo. (21 de Dezembro de 2012). *Custo da construção fecha 2012 com alta de 7,23%*. Acesso em 14 de Janeiro de 2013, disponível em PINIweb: <http://www.piniweb.com.br/construcao/custos/custo-da-construcao-fecha-2012-com-alta-de-723-275777-1.asp>

JAZRA, Gustavo. (7 de Janeiro de 2013). *Confiança na construção civil caiu 3,3% no trimestre finalizado em dezembro*. Acesso em 14 de Janeiro de 2013, disponível em PINIweb: <http://www.piniweb.com.br//construcao/carreira-exercicio-profissional-entidades/confianca-na-construcao-civil-caiu-33-no-trimestre-finalizado-em-276061-1.asp>

JAZRA, Gustavo. (10 de Janeiro de 2013). *Sinapi fecha 2012 com variação de 5,68%*. Acesso em 14 de Janeiro de 2013, disponível em PINIweb: <http://www.piniweb.com.br/construcao/custos/sinapi-fecha-2012-com-variacao-de-568-276258-1.asp>

KNIGHT FRANK LLP. (Dezembro de 2012). *Global House Price Index*. Acesso em 07 de Janeiro de 2013, disponível em Knight Frank: <http://resources.knightfrank.com/GetResearchResource.ashx?versionid=1566&type=1>

KNIGHT FRANK LLP. (Dezembro de 2012). *Prime Global Rental Index*. Acesso em 09 de Janeiro de 2013, disponível em Knight Frank: <http://resources.knightfrank.com/GetResearchResource.ashx?versionid=1589&type=1>

LAGUARDIA, Helenice. (24 de novembro de 2012). *Diniz Camargos procura mais prédios para restaurar em BH*. Acesso em 2 de julho de 2013, disponível em O Tempo: <http://www.otempo.com.br/capa/economia/diniz-camargos-procura-mais-pr%C3%A9dios-para-restaurar-em-bh-1.374699>

LEPIANI, Giancarlo. (8 de abril de 2012). *Barcelona, 20 anos depois: a Olimpíada e a nova cidade*. Acesso em 30 de Junho de 2013, disponível em VEJA.com: <http://veja.abril.com.br/noticia/esporte/barcelona-20-anos-depois-a-olimpiada-e-uma-nova-cidade>

LOPES, Valquiria. (9 de Junho de 2012). *BRT terá "versão light" na Avenida Pedro II - Gerais - Estado de Minas*. Acesso em 14 de Abril de 2013, disponível em Estado de Minas: http://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2012/06/09/interna_gerais,299084/brt-tera-versao-light-na-avenida-pedro-ii.shtml

METRO BH. (4 de Janeiro de 2013). Preço do metro quadrado sobe 13,7% em 2012. *Metro*, p. 6.

METRO BH. (8 de Janeiro de 2013). Investimentos. Poupança capta quase R\$ 50 bi. *Metro*, p. 6.

METRO BH. (16 de Janeiro de 2013). Caixa corta juro de imóveis mais caros. *Metro*, p. 6.

NAPOLITANO, Giuliana. (18 de maio de 2011). *A maior alta de imóveis do mundo*. Acesso em 21 de julho de 2013, disponível em EXAME.com: <http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/0992/noticias/a-maior-alta-do-mundo>

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – OCDE. (27 de novembro de 2012). *Real gross domestic product forecasts 2012*. Acesso em 20 de dezembro de 2012, disponível em OECDiLibrary: http://www.oecd-ilibrary.org/economics/real-gross-domestic-product-forecasts-2012-2_gdp-kusd-gr-table-2012-2-en

OTONI, Luciana. (4 de Dezembro de 2012). *Governo desonera folha e reduz impostos da construção civil*. Acesso em 5 de Janeiro de 2013, disponível em Reuters Brasil: <http://br.reuters.com/article/topNews/idBRSPE8B304720121204?pageNumber=3&virtualBrandChannel=0&sp=true>

PEREIRA, Vivian. (04 de Janeiro de 2013). *Caixa divulga orçamento de quase R\$ 49 bi para FGTS em 2013 - 04/01/2013 - Geral - Reuters*. Acesso em 20 de Janeiro de 2013, disponível em UOL Economia: <http://economia.uol.com.br/ultimas-noticias/reuters/2013/01/04/caixa-divulga-orcamento-de-quase-r49-bi-para-fgts-em-2013.jhtm>

PONTES, Mateus Moreira. *Requalificação do Hipercentro de Belo Horizonte: Possibilidades de inserção do uso residencial*. 2006. 144 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte

PORTAL PBH. (s.d.). *Estatísticas e Indicadores - Resultados do Censo Demográfico 2010*. Acesso em 20 de julho de 2013, disponível em Portal PBH: http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&app=estatisticaseindicadores&tax=26720&lang=pt_BR&pg=7742&taxp=0&

PORTAL PBH. (s.d.). *Obras e infraestrutura - Programa resgata a importância da região central*. Acesso em 21 de julho de 2013, disponível em Portal PBH: http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&app=politicasurbanas&tax=16903&lang=pt_br&pg=5562&taxp=0&

PORTAL PBH. (s.d.). *TRANSPARÊNCIA COPA 2014 - BRT Área Central*. Acesso em 14 de Abril de 2013, disponível em Prefeitura Municipal de Belo Horizonte: http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&app=transparenciacopa2014&tax=26884&lang=pt_BR&pg=9841&taxp=0&

PORTAL TJMG. (22 de fevereiro de 2013). *Casa de Direitos Humanos é inaugurada em Belo Horizonte*. Acesso em 20 de julho de 2013, disponível em Portal TJMG: <http://www.tjmg.jus.br/portal/imprensa/noticias/casa-de-direitos-humanos-e-inaugurada-em-belo-horizonte-2.htm#.UeyRMI1wqSi>

REDIMOB. (1 de novembro de 2012). *http://www.redimob.com.br/post/c01d55bb-70b4-4bcf-aa7b-f9424cd65066/gastos-com-construcao-civil-nos-eua-sobem-06-em-setembro*.

Acesso em 20 de dezembro de 2012, disponível em Redimob - Rede Global do Mercado Imobiliário: <http://www.redimob.com.br/post/c01d55bb-70b4-4bcf-aa7b-f9424cd65066/gastos-com-construcao-civil-nos-eua-sobem-06-em-setembro>

REVISTA HOTÉIS. (10 de julho de 2013). *Novos hotéis de Belo Horizonte ganham novo prazo para conclusão*. Acesso em 18 de julho de 2013, disponível em Revista Hotéis: <http://www.revistahoteis.com.br/materias/12-Mercado/11934-Novos-hoteis-de-Belo-Horizonte-ganham-novo-prazo-para-conclusao>

RUCHAUD, Guilherme. (28 de setembro de 2011). *A reforma urbana de Pereira Passos no Rio de Janeiro*. Acesso em 11 de julho de 2013, disponível em Arquetônico: <http://www.arquetonico.ufsc.br/a-reforma-urbana-de-pereira-passos-no-rio-de-janeiro>

SÃO PAULO. (Julho de 2011). *Projeto Nova Luz*. Projeto Urbanístico Específico (PUE), Prefeitura de São Paulo, Secretaria de Desenvolvimento Urbano, São Paulo.

SETTI, Adriana. (28 de julho de 1999). *O Pelô é chique*. Acesso em 2 de julho de 2013, disponível em Veja: http://veja.abril.com.br/280799/p_084.html

SOUZA, Marcelo Lopes de. (2005). *ABC do Desenvolvimento Urbano*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil. 190 p.

Spinelli, Evandro. (24 de janeiro de 2013). *Haddad engaveta projeto da Nova Luz em SP*. Acesso em 3 de julho de 2013, disponível em Folha de São Paulo: <http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/1219633-haddad-engaveta-plano-de-kassab-do-projeto-nova-luz-em-sp.shtml>

TAKAHASJI, Paula. (13 de outubro de 2012). *Prédios antigos no centro de BH são alvos de projetos de revitalização*. Acesso em 20 de julho de 2013, disponível em Estado de Minas: http://www.em.com.br/app/noticia/economia/2012/10/13/internas_economia,323254/predios-antigos-no-centro-de-bh-sao-alvos-de-projetos-de-revitalizacao.shtml

TRIBUNA DA BAHIA. (25 de maio de 2013). *Estado vai investir R\$ 115 milhões na recuperação e sinalização do Pelourinho*. Acesso em 2 de julho de 2013, disponível em Tribuna da Bahia: [http://www.tribunadabahia.com.br/2013/05/25/estado-vai-investir-r\\$-115-milhoes-na-recuperacao-sinalizacao-do-pelourinho](http://www.tribunadabahia.com.br/2013/05/25/estado-vai-investir-r$-115-milhoes-na-recuperacao-sinalizacao-do-pelourinho)

UOL. (14 de Agosto de 2012). *Mercado imobiliário começa a perder força no Brasil, diz 'Wall Street Journal' - 14/08/2012 - UOL Economia - Da Redação*. Acesso em 18 de Janeiro de 2013, disponível em UOL Economia: <http://economia.uol.com.br/ultimas-noticias/redacao/2012/08/14/mercado-imobiliario-comeca-a-perder-forca-no-brasil-diz-wall-street-journal.jhtm>

VILELA, Nice Marçal. (2006). *Hipercentro de Belo Horizonte: movimentos e transformações espaciais recentes*. 170 p. Dissertação de Mestrado, Instituto de Geociências, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte.

VILLAS BÔAS, Bruno. (28 de Dezembro de 2012). *Poupança fecha 2012 com o pior rendimento em 45 anos - Jornal O Globo*. Acesso em 20 de Janeiro de 2013, disponível em O Globo Economia: <http://oglobo.globo.com/economia/poupanca-fecha-2012-com-pior-rendimento-em-45-anos-7156230>

WEBER, Max. (1999). *Economia e sociedade: fundamentos da sociologia compreensiva*. Tradução de Regis Barbosa e Karen Elsabe Barbosa. Revisão técnica de Gabriel Cohn – Brasília, DF: Editora Universidade de Brasília; São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 1999. 586 p.

7 ANEXO A – GLOSSÁRIO (ANEXO VI DA LEI 9.959/2010)**ANEXO VI - GLOSSÁRIO**

(Substitui o Anexo I da Lei nº 7.166/96)

ACRÉSCIMO - Aumento de uma edificação em relação ao projeto aprovado, quer no sentido horizontal, quer no vertical, formando novos compartimentos ou ampliando os já existentes.

ADENSAMENTO - Intensificação de uso do solo.

AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO - Menor distância permitida entre a edificação e o alinhamento do terreno, medida perpendicularmente a este.

AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO MÍNIMO - Menor distância permitida entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medida perpendicularmente a essas.

ALINHAMENTO - Limite divisório entre o lote e o logradouro público.

ALTURA MÁXIMA NA DIVISA - Distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação na divisa até a cota de nível de referência estabelecido de acordo com a topografia do terreno.

AMBIÊNCIA – Qualidade de determinado lugar, que corresponde a um conjunto de elementos físicos – naturais e construídos –, estéticos, repletos de significados, em função de valores e vivências dos grupos sociais que, historicamente, constroem a cidade.

ÁREA DE CARGA E DESCARGA - Área destinada a carregar e descarregar mercadorias.

ÁREA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO - Área livre destinada a iluminação e ventilação, indispensável aos compartimentos.

ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE - Área destinada a embarque e desembarque de pessoas.

ÁREA DE ESTACIONAMENTO - Área destinada a estacionamento ou guarda

de veículos.

ÁREA LÍQUIDA EDIFICADA - Área total edificada, deduzidas as áreas não computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, conforme previsto no texto legal.

ÁREA TOTAL EDIFICADA - Soma das áreas de construção de uma edificação, medidas externamente.

ÁREA DE USO COMUM - Área de edificação ou do terreno destinada à utilização coletiva dos ocupantes da mesma.

BRISE - Conjunto de elementos construtivos postos nas fachadas para controlar a incidência direta da luz solar nos ambientes.

CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COLETIVA - Espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.

CIRCULAÇÃO VERTICAL COLETIVA - Espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para outro em uma edificação, como caixas de escadas, de elevadores e rampas.

COBERTURA - Último pavimento de uma unidade residencial em edificação com mais de duas unidades autônomas agrupadas verticalmente.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - Coeficiente que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada, admitida no terreno.

EDIFICAÇÃO HORIZONTAL - Edificação com, no máximo, 2 (dois) pavimentos acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento, excluídos os subsolos.

EDIFÍCIO-GARAGEM - Edificação vertical destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

FACHADA - Face externa da edificação.

GABARITO - Altura máxima da edificação, incluídas a caixa d'água e a casa de máquinas.

GLEBA - Terreno que não foi objeto de parcelamento.

GUARITA - Compartimento destinado ao uso da vigilância e de proteção do acesso a uma edificação.

INFORMAÇÃO BÁSICA - Documento expedido pelo Executivo contendo as informações necessárias e suficientes à elaboração do projeto arquitetônico ou de parcelamento.

LOTE - Porção do terreno parcelado, com frente para logradouro público e destinado a receber edificação.

PASSEIO - Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

PAVIMENTO - Espaço de uma edificação situado no mesmo piso. Para os efeitos desta Lei, não são considerados pavimentos: o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino, o sótão, a caixa d'água, a casa de máquinas e a caixa de circulação vertical.

PILOTIS - Pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalações de lazer e recreação coletivas.

POTENCIAL CONSTRUTIVO – É a área líquida edificável em um terreno, calculada como o produto da área do mesmo pelo Coeficiente de Aproveitamento da zona em que se situa.

SHAFT – Vão na edificação para passagem vertical de tubulações e instalações.

SOBREZONEAMENTO – Delimitação de áreas sujeitas a critérios e parâmetros urbanísticos diferenciados, que se sobrepõem aos estabelecidos pelo zoneamento e sobre eles preponderam.

SUBSOLO:

a) terrenos em aclave: espaço de uma edificação cuja laje de cobertura esteja situada em nível inferior ao do terreno circundante, no seu todo ou em parte;

b) terrenos planos ou em declive: espaço da edificação que atenda, pelo menos, a uma das seguintes condições:

1 - o piso esteja abaixo do ponto mais baixo do alinhamento;

2 - a laje de cobertura esteja abaixo do ponto mais alto do alinhamento.

TESTADA - Maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltada para uma mesma via.

USO MISTO - Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

USO RESIDENCIAL - O exercido em edificações, unifamiliares e multifamiliares, horizontais ou verticais, destinadas à habitação permanente.

USO NÃO RESIDENCIAL - O exercido por atividades de comércio varejista e atacadista, de serviços, de serviços de uso coletivo e industriais.

VARANDA - Área aberta com peitoril ou parapeito de altura máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

ZELADORIA - Conjunto de compartimentos destinados à utilização do serviço de manutenção da edificação.