

— O impacto do novo Plano Diretor de Belo Horizonte no valor de mercado das edificações

PALAVRAS-CHAVE

Avaliação, Coeficiente de Aproveitamento, Plano Diretor

Autor: **Matheus Henrique Nunes Maia**

Engenheiro Civil - CREA-MG 240.325/D - Belo Horizonte/MG
eng.matheushnmaia@gmail.com

Coautor: **Bruno Henrique Gazzinelli**

Engenheiro Civil - CREA-MG 235.299/D - Belo Horizonte/MG

Coautor: **Igor Almeida Fassarella**

Engenheiro de Produção/Civil - CREA-MG 142.789/D - Belo Horizonte/MG

CAPÍTULO UM (INTRODUÇÃO)

Sancionado em 08 de agosto de 2019, o novo Plano Diretor de Belo Horizonte, Lei Municipal nº 11.181/19, define as novas normas fundamentais de ordenamento da cidade. Muda as diretrizes e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município, bem como altera questões vinculadas à estrutura e ao desenvolvimento urbano, ao meio ambiente, ao patrimônio histórico e cultural, à habitação social, à mobilidade, além do tratamento e da relação dos espaços públicos e privados.

A principal alteração provocada pela nova legislação, no que tange ao impacto no valor de mercado dos terrenos, é a limitação do coeficiente de aproveitamento básico em toda a cidade a 1. Antes de tal alteração, era permitido, a depender da região, até 2,7 de coeficiente de aproveitamento básico, assim sendo, ocorreu uma redução de aproximadamente 63%. Dessa forma, só há permissão para construir edificação do tamanho do respectivo terreno. Caso deseje-se extrapolar o limite de uma vez a área do lote, será condicionada à aplicação de potencial construtivo adicional.

A outorga onerosa do direito de construir, a transferência do direito de construir, a adoção de soluções projetuais de gentileza urbana -- previstas na lei Nº 11.181 -- o benefício decorrente da produção de HIS – BPH -- nos termos da Seção V da lei Nº 11.181 -- e a utilização de Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs), quando regulamentados em regime de Operações Urbanas Consorciadas (OUC), são as formas de potencial construtivo adicional previstas na legislação.

A perspectiva dada pelo setor construtivo da região é que o pagamento de outorga à prefeitura levará a um aumento significativo nos custos para a construção, logo, este aumento será repassado ao consumidor final e, portanto, o imóvel será vendido a um preço mais elevado do que o praticado antes do impacto desta nova legislação. Juntamente a este fato, haverá pelo lado das construtoras/incorporadoras, uma redução de lançamentos de unidades, visto que deverá ser feito um maior aporte financeiro inicial.

Com menos unidades no mercado, o valor dos imóveis tende a se elevar,

segundo os princípios da economia de mercado, onde se a oferta de um produto no mercado for maior que a procura, o preço diminui; se a oferta for menor que a procura, o preço se eleva. Em outras palavras, a quantidade menor de imóveis disponíveis levará ao aumento dos preços das edificações.

Conforme publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG), o arquiteto Júlio Guerra Tôres apresentou um estudo que leva em conta as alterações no Plano Diretor e, por meio de simulações numéricas e de dados, chegou à conclusão de que o preço dos imóveis novos, aprovados após a entrada em vigor da nova legislação, serão, em média, 35% superiores aos praticados antes da sua aprovação. Para chegar ao percentual, o arquiteto fez simulações para aprovar um novo empreendimento. Foi levado em consideração o aumento do custo de construção com as novas tipologias e, na parte da prefeitura, foi utilizado 1 como coeficiente de aproveitamento da construção.

Pode-se afirmar que, na maioria das grandes cidades do mundo, há um processo de adensamento urbano, em que há alto índice de coeficiente de aproveitamento. Entretanto, com a aprovação do Plano Diretor, a Prefeitura de Belo Horizonte faz o oposto, restringe o aproveitamento urbano. A figura 1 apresenta a relação da altura dos edifícios com o coeficiente de aproveitamento de grandes cidades. Pode-se notar que Belo Horizonte fica infinitamente atrás da política aplicada em outras grandes cidades do mundo. Por passar por períodos com di-

ferentes coeficientes de aproveitamento, em que: até 1976, não apresentava limite, de 1976 a 1996, limitava a 8, de 1996 a 2010, possuía limite de 3 e, a partir de 2010 até a aprovação do novo Plano Diretor, limitava-se a 2,7, a cidade é representada no eixo do coeficiente de aproveitamento como n/a.

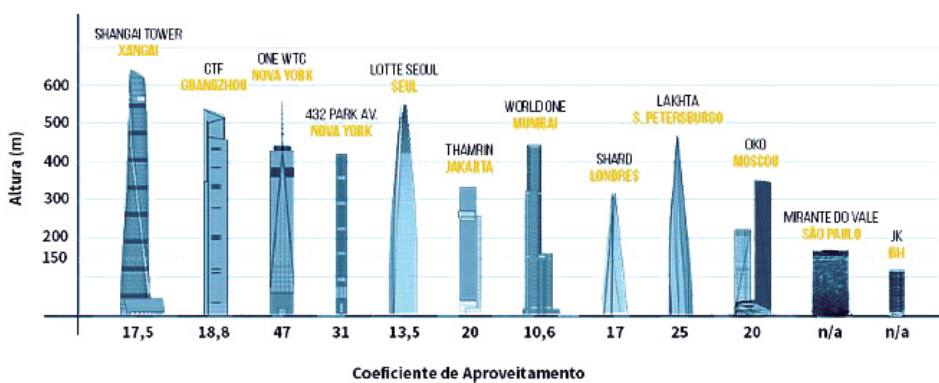


Figura 1 - Relação Altura e Coeficiente de Aproveitamento em cidades do mundo.

Fonte - Mais Impostos Não BH.

Portanto, pode-se considerar que, com o novo Plano Diretor, o município de Belo Horizonte vai em sentido oposto ao que é apresentado como desenvolvimento urbano em grandes cidades do mundo, que apresentam elevados coeficientes de aproveitamento (CA>10). Essa restrição de área construída à própria área do lote, coeficiente de aproveitamento 1, segundo o setor construtivo do município e o Sinduscon-MG, tende a levar a um aumento do valor construtivo, já que, para se extrapolar o limite de uma vez a área do lote, será posto um condicionante de aplicação de potencial construtivo adicional. Assim, a elevação do valor para iniciar uma construção tem por consequência a diminuição no número de unidades em oferta, o que, seguindo os princípios da economia de mercado, levará ao aumento do valor das edificações.

REFERÊNCIAS

BELO HORIZONTE. Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019. Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/11181/2019>. Acesso em: 19 fev. 2020.

PLANO Diretor: preço dos imóveis novos vai subir, em média, 35%. Notícias. Disponível em: <http://www.sinduscon-mg.org.br/plano-diretor-preco-dos-imoveis-novos-vai-subir-em-media-35/>. Acesso em: 25 fev. 2020.