
Nota Técnica

PL 1749/2015 - CMBH. Aprova do Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências.

Tramitação: Distribuído às comissões de Legislação e Justiça; de Meio Ambiente e Política Urbana; de Desenvolvimento Econômico, Transporte e Sistema Viário e; de Orçamento e Finanças Públicas. Recebeu parecer pela aprovação em todas as comissões. Foram apresentadas 163 emendas e 154 subemendas ao Projeto de Lei, com destaque à subemenda 154/2019, apresentada em 2º turno pela Comissão de Desenvolvimento Econômico, Transporte e Sistema Viário, substitutiva à emenda 146/2018 apresentada pelo Executivo e que foi aprovada em 1º turno. Concluso em 2º turno, já pode ir a Plenário.

Objetivo da proposição

De autoria do Ex-Prefeito Márcio Araújo de Lacerda, então chefe do Executivo, o tema em questão revela-se importante a todos munícipes de Belo Horizonte, uma vez que trata de diretrizes da organização estrutural do município, principalmente atreladas a zoneamento urbano, futuros loteamentos, obras e construções, inclusive alterações pertinentes a localização e amplitude de estabelecimentos empresariais, norteados de forma geral os investimentos da municipalidade.

Em sua justificativa à propositura, o Ex-Prefeito Márcio Lacerda, afirmou que o Projeto de Lei propõe radical simplificação do conteúdo da legislação urbanística municipal, sendo baseado na IV Conferência Municipal de Política Urbana.

Posição da Fecomércio MG: Desfavorável

Fundamentos:

Na Edição Especial nº 006 do Diário Oficial do Município – DOM de quinta-feira, 03 de dezembro de 2015, foi publicado o Projeto de Lei 1.749/2015, de autoria do Poder Executivo, que trata do Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências.

Em sua justificativa, o Ex-Prefeito Márcio Araújo de Lacerda, afirmou que o Projeto de Lei propõe radical simplificação do conteúdo da legislação urbanística municipal, sendo baseado na IV Conferência Municipal de Política Urbana, que ocorreu entre os dias 03/02/2014 e 02/08/2014.

Em 26/05/2014, o Ministério Público do Estado de Minas Gerais, ajuizou uma ação em face da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, que recebeu a numeração única 1499285-81.2014.8.13.0024 e tramitou perante a Egrégia 3ª Vara de Fazenda Municipal e culminou em acordo homologado judicialmente em 09/06/2015, onde o executivo se comprometeu a observar as deliberações da IV Conferência de Política Urbana quando da elaboração do projeto de lei do Plano Diretor.

Em 20/11/2018, o atual prefeito Alexandre Kalil apresentou uma nova emenda, de número 146/2018, que restou aprovada pelo plenário em 1º turno, reafirmando a simplificação do texto legal e a incorporação dos princípios de sustentabilidade vinculados à Nova Agenda Urbana, abrangendo ainda as emendas apresentadas pelos vereadores.

Após, o projeto retornou às comissões para apreciação em 2º turno, sendo que, no dia 13/05/2019, a Comissão de Desenvolvimento Econômico, Transporte e Sistema Viário, aprovou o parecer de seu relator Vereador Jair Di Gregório, que apresentou uma subemenda substitutiva ao texto.

O Plano Diretor do município de Belo Horizonte atende ao dever de ser formalmente regulamentado em lei, preceituado nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, regulamentado pela Lei Federal 10.257 de 2.001 e pela Lei Municipal 7165/1.996 (Plano Diretor vigente).

Primeiramente, destacamos que as questões de maior repercussão, ficam por conta da descentralização municipal, do coeficiente de aproveitamento igual a um (CA=1), além da outorga onerosa, que de maneira sucinta, implicam que a municipalidade pretende adensar mais os entornos da cidade, reduzindo o adensamento na região central, e que a edificação

em um lote só poderá ocorrer até o tamanho máximo do lote, pagando o construtor um valor pela metragem que supere.

A questão atinente à descentralização proposta no projeto de lei, amplia a política implementada pela Lei Municipal 7165/1.996 (Plano Diretor vigente), conforme pode ser verificado em seus objetivos, mais especificamente em seu artigo 3º, IV.

Isto porque, as legislações pretéritas permitiam um coeficiente de aproveitamento (CA) na área central que variava entre 4 e 8, sendo que o Plano Diretor vigente o reduziu para 3, enquanto a nova proposta o reduz para 1.

Acontece que é do censo comum e de fácil constatação que desde o ano de 1.996 aos dias atuais, o centro de Belo Horizonte não teve novas construções, envelhece e sofre deterioração, o que reflete diretamente no aprofundamento da crise econômica que a cidade está passando, com a redução da geração de riqueza, especialmente no que diz respeito ao comércio, o que é comprovado com as inúmeras lojas fechadas.

Assim, restando evidente um fracasso da ideia de redução do coeficiente de aproveitamento (CA), implementado em Belo Horizonte através do Plano Diretor vigente, a conclusão inequívoca e inafastável, é que, se reduzir ainda mais o coeficiente de aproveitamento (CA) da área central, a tendência é que a municipalidade prejudique ainda mais o centro de Belo Horizonte.

A tentativa de descentralizar só tem razão de ser, quando o centro já está absolutamente desenvolvido e utilizado, o que não é a nossa realidade, pois, como dizemos anteriormente, o centro está deteriorando, sem segurança e subutilizado, como já destacado, com diversas salas e lojas vazias.

O segundo ponto envolvido nas maiores polêmicas, o coeficiente um (CA=1) em toda a cidade, pelos mesmos motivos, se revela uma política restritiva e que freia o desenvolvimento de Belo Horizonte.

Alertamos aos nobres parlamentares, que o CA=1 em uma cidade consolidada não permite a renovação das construções. Novamente vejam o exemplo do centro de Belo Horizonte, que, com a redução do CA no Plano Diretor atual, que variava entre 4 e 8, para 3, teve o desenvolvimento estagnado, mesmo fenômeno ocorrido nas demais regiões da cidade e que forço a migração da população de menor renda para regiões cada vez mais distantes e até mesmo para cidades vizinhas, com reflexo no transporte na renda da população.

Assim, diferentemente das alegações favoráveis ao CA=1, restou comprovado que este modelo de política restritiva não deu certo e o que realmente aconteceu, foi que as construções se afastaram, muitas vezes para as cidades vizinhas, aumentando em todos os

casos, os custos com transporte e todos os problemas com o sistema viário, inclusive as questões inerentes ao meio ambiente – vide aumento da poluição.

Isto tudo, sem contar que não há meios de transporte público, frise-se, metrô capaz de atender tais áreas, ainda temos a afetação ao setor da construção civil numa escala macro, ou seja, não apenas a construção e reformas de imóveis propriamente ditos, mas também o comércio de materiais de construções, serviços como o de carpintaria, eletricista, instaladores de pisos, pintores, etc., desencadeando em uma onda de demissões que não terá precedentes.

A tendência já experimentada pela influência do Plano Diretor atual e que será majorada se aprovado o projeto de lei, é a especulação imobiliária nas áreas mais afastadas do centro, fazendo com que os imóveis novos sejam supervalorizados e atinjam a renda familiar disponível.

Ou seja, o que já vivenciamos hoje com a descentralização e com coeficientes de aproveitamento baixos, são: aumento na especulação imobiliária nas áreas mais afastadas da centralidade; maior fluxo de veículos para atender estas pessoas – agravado por restrições à ampliação do metrô; envelhecimento dos imóveis – agravado no centro da cidade; redução da qualidade de vida da população – com perda de tempo no trânsito, qualidade de vida e com restrições às atividades de consumo uma vez que seus custos com transporte e moradia irão aumentar.

O Plano Diretor atual, Lei Municipal 7165/1.996, conseguiu afastar o cidadão das regiões mais centrais, gerando uma fuga para as regiões mais afastadas, sem, contudo, resolver os problemas de transporte de um ponto a outro. Assim, além dos problemas causados pela poluição e aumento dos gastos com transporte, ainda temos que a população vem passando mais e mais horas presa dentro de veículos, com uma perda de qualidade de vida que não pode ser mensurada.

Embasando este cenário, pesquisa realizada pelo departamento de Estudos Econômicos da Fecomércio MG em novembro de 2018, revela que mais da metade da população da capital (53,1%) avaliam o trânsito como ruim ou péssimo. Tal avaliação é pior na visão dos empresários do comércio varejista: 57,4% avaliam o trânsito de forma negativa, algo que impacta diretamente o desempenho econômico do setor.

Não existe possibilidade fatídica de um modelo que não deu certo no passado, ser ampliado e com isto dar certo futuro. O Plano Diretor atual de Belo Horizonte freou a economia, empurrou a população para áreas mais afastadas, piorou o trânsito, retirou potencial de consumo e qualidade de vida da população, sendo que o projeto de lei do novo

Plano Diretor irá aumentar a crise econômica da cidade, afetando principalmente os cidadãos que possuem menor poder aquisitivo.

Quanto à outorga onerosa, diferentemente das alegações dadas pelo Executivo como necessário para solucionar os problemas de moradia, é necessário informar que ele novamente segue a legislação atual, conforme pode ser verificado no artigo 69-F, § 4º, da Lei 7165/1996, acrescido ao Plano Atual por força da Lei nº 9.959, de 20/7/2010.

O fato é que, nem na previsão mais positiva do valor, nos cálculos realizados pelo Executivo, a outorga teria condições de resolver os problemas de moradia. Ademais, ainda que possa contribuir, isto só depende de regulamentação, possível desde 2010.

Passando a outra generalidade do projeto de lei que também gera grande debate, destacamos uma grave ilegalidade vislumbrada ao confrontar o projeto de lei com o artigo 40, § 3º da Lei Federal nº 10257/2001 e com o atual Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, Lei 7165/1996, que em seu artigo 80, I, atribui ao Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR, a obrigação de realização de conferência municipal quadrienalmente, que, dentre seus objetivos, destaca-se o caráter obrigatório previsto no inciso II do artigo 82, para sugerir alteração, a ser aprovada por lei, das diretrizes estabelecidas nesta Lei e na de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

Vejamos:

Para se alterar a Lei 7165/1996, se torna obrigatória a realização de conferência pública para que seja ouvida a população e debatido o tema. O que foi realizado na IV Conferência Municipal de Política Urbana, que ocorreu entre os dias 03/02/2014 e 02/08/2014.

Acontece que a Lei Federal nº 10257/2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, em seu artigo 40 § 3º, foi categórica em afirmar que a lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

Ou seja, estamos com uma legislação que merecia ter a primeira revisão em até 2006, a segunda revisão em até 2016, quando na verdade houve apenas a conferência em 2014 e já se passaram 5 anos sem aprovação.

Ora se o prazo do § 3º, do artigo 40 da Lei Federal nº 10257/2001 é de 10 anos, não resta razoável que os debates para alteração sejam de 5 anos do passado, como se pudesse desprezar todos acontecimentos destes 5 anos, desde 2014 aos dias atuais. O mundo evoluiu e as ideias também precisam evoluir.

Conclusão:

Sendo assim, é possível concluir que a descentralização municipal, a redução do coeficiente de aproveitamento (CA), além da outorga onerosa, já se mostraram medidas ineficientes no município do Belo Horizonte, tendo prejudicado de sobremaneira as classes menos favorecidas economicamente.

Na realidade, estes serão os mais prejudicados com a atual proposta, uma vez que o custo de vida irá aumentar e, proporcionalmente, acabam tendo que gastar mais para morar e se locomover. Fato que imparcialmente afeta o comércio da cidade, pois os cidadãos ficam sem recursos para comprar os produtos e acaba gerando um efeito cascata de forma a aprofundar a crise econômica de Belo Horizonte.

Pelo exposto, estando o Projeto de Lei nº 1749/2015 na contramão das necessidades de toda a população, o posicionamento da Fecomércio MG é desfavorável ao projeto de lei, requerendo aos Vereadores Municipais, que exerçam os poderes que lhes foram conferidos pela população, para que o PL1749/2015 não seja aprovado, e, posteriormente, na forma do artigo 80, I combinado com o artigo 82 II, ambos da Lei 7165/1996, que seja realizada a conferência municipal com amplo debate da comunidade, oportunizando a todos os direitos previstos na Lei 7165/1996, cumprindo assim o estabelecido pelos arts. 182 e 183 da Constituição Federal e pela Lei Federal nº 10257/2001 para elaboração de um novo Plano Diretor que não seja restritivo e que nele se cumpra o dever de estabelecer políticas de desenvolvimento.