

CONSELHO MUNICIPAL DE POLITICA URBANA – COMPUR

Processo: 01-064.816/20-41

Objeto: Palazzo Torquetti

Interessado: Paulo Henrique de Vasconcelos

Assunto: Relatórios de Estudo de Impacto de Vizinhança – REIV

Relatores: Vereador Irlan Melo, Esterlino Luciano Campos Medrado e Renato Ferreira Machado Michel

1. HISTÓRICO

Trata-se o presente de parecer de vistas conjunto ao Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança - REIV nº REIV Nº 064.816/20, apresentado em 25/03/2021 na 278ª Reunião Ordinária do COMPUR, constante do item 4.3.1 da pauta respectiva.

Por determinação do art. 345 da Lei nº 11.181/19, o empreendimento submete-se ao licenciamento urbanístico pelo Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR por ser classificado como: (i) Edificação com área de estacionamento maior que 10.000m² (dez mil metros quadrados); (ii) Edificação com mais de 400 vagas de estacionamento; (iii) Edificação com mais de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área total edificada e (iv) Centro de Convenções.

Trata-se de empreendimento com Alvará de Construção nº 2011.15455 expedido no âmbito da Lei 9.952/2010 que instituiu a “Operação Urbana de Estímulo ao Desenvolvimento da Infraestrutura de Saúde, Turismo e de Negócios, visando atender às demandas da Copa do Mundo FIFA Brasil 2014 no Município de Belo Horizonte”.

As obras do empreendimento foram iniciadas em 2011 e paralisadas em meados de 2013 com a estrutura parcialmente concluída, sem alvenaria de vedação das fachadas e sem acabamento interno, o que criou um sério problema urbanístico com impacto visual e social devido àquela estrutura inacabada.

No ano de 2017, passados mais de três anos da paralização das obras e considerando que o empreendimento em tela não cumpriu os objetivos previstos na OUC, um novo ciclo se inicia com a retomada das obras por outro Empreendedor, já a luz da nova Lei 10.911/2016 que estabeleceu condições especiais para pagamento da penalidade prevista na Lei 9.952/2010.

Neste sentido, conforme Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta assinado entre as partes em 25/07/2016, ajustou-se multa no valor de R\$9.468.450,00 (nove milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta reais), já com o desconto de 50% (cinquenta por cento) para pagamento do crédito fiscal, desde que assegurado o funcionamento da atividade hoteleira pelo prazo mínimo de 20 (vinte) anos.

Com a retomada das obras foi solicitada a reaprovação do projeto com modificações internas e sem alteração do volume da edificação inicialmente aprovada, embora fosse legalmente permitida modificação que não excedesse 10% do coeficiente de aproveitamento. Tudo conforme previsto na Lei 10.911/16.

Deve ser ressaltado que a forma de licenciamento para o empreendimento, caso fosse solicitada na aprovação inicial do projeto, deveria ser o licenciamento simplificado, o que sugere uma forma mais simples para tal procedimento, sem contrapartidas de maior monta ou exigências equivalentes.

2. LOCALIZAÇÃO

O empreendimento será instalado em edificação existente nos lotes 011, 012, 013 e 014, da quadra 061; do Bairro Estoril, região Administrativa Oeste. Trata-se de licenciamento de atividade (s) em edificação existente a regularizar: Apart hotel, Hotel, Centro de Convenções e Atividades comerciais e de serviços em geral.

O empreendimento terá 367 apartamentos, sendo: 154 integrantes do hotel e 213 do apart-hotel. O Centro de Convenções terá capacidade para até 2.312 pessoas. Estima-se que o empreendimento poderá hospedar 521 hóspedes simultaneamente gerando 191 empregos diretos e outros tantos indiretos.

O acesso principal se dá pela Avenida Raja Gabaglia sendo o acesso de carga e descarga pela Avenida Barão Homem de Melo.

3. OBJETIVOS DO RELATÓRIO DE VISTA

Sem prejuízo aos pareceres técnicos já emitidos, este relatório se propõe a observar alguns pontos importantes previstos na legislação federal:

- Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;
- Lei 13.874/2019 - Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica e estabelece Garantias de Livre Mercado;
- Lei 13.146/2015 - Institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência).

Constituição da República Federativa do Brasil

I – Princípios constitucionais – da LIVRE INICIATIVA, do LIVRE EMPREENDEDOR e da LIVRE CONCORRÊNCIA.

Art. 170. Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.

A Constituição de 1988, no capítulo referente aos princípios gerais da atividade econômica, reforça, no parágrafo único do Art. 170, a proteção ao princípio da livre iniciativa (já contemplado, como fundamento da República Federativa do Brasil, no artigo 1º) e também prevê, expressamente, a necessidade de observância do princípio da livre concorrência.

Ainda que o texto constitucional não afaste, de forma integral, a possibilidade de intervenção estatal na economia, a atuação interventiva do Estado (administrador/legislador) não pode ensejar o esvaziamento dos princípios da livre iniciativa e da livre concorrência, tampouco ser levada a efeito sem observar a distribuição constitucional de competências na Federação brasileira e, por conseguinte, a exigência da reserva de lei editada pelo ente federativo competente.

De mais a mais, a propósito dos limites da atividade interventiva do Estado em relação às atividades econômicas, não se pode olvidar que o Excelso Pretório consolidou o entendimento de que "a intervenção estatal na economia, mediante regulamentação e regulação de setores econômicos, faz-se com respeito aos princípios e fundamentos da Ordem Econômica", como se pode observar nos seguintes excertos do v. acórdão "o texto constitucional de 1988 é claro ao autorizar a intervenção estatal na economia, por meio da regulamentação e da regulação de setores econômicos. Entretanto, o exercício de tal prerrogativa deve-se ajustar aos princípios e fundamentos da Ordem Econômica, nos termos do art. 170 da Constituição.

Assim, a faculdade atribuída ao Estado de criar normas de intervenção estatal na economia (...) não autoriza a violação ao princípio da livre iniciativa, fundamento da República (art. 1º) e da Ordem Econômica (art. 170, caput).

Lei da Liberdade Econômica

A Lei 13.874/2019 é responsável por definir normas que protegem a livre iniciativa de atividades econômicas e diminui a participação do Estado como agente de intermediação e regularização. Criou a figura do abuso regulatório, para impedir que o Poder Público edite regras que afetem a “exploração da atividade econômica” ou prejudiquem a concorrência.

O artigo 5º da Lei da Liberdade estabeleceu que, antes de modificar as normas que envolvem interesse geral de famílias, empresas, instituições financeiras ou da administração pública, os órgãos públicos federais devem verificar antecipadamente os impactos e as possíveis opções para a questão.

Essa análise ocorrerá por meio de uma Análise de Impacto Regulatório (AIR), que consiste na reflexão acerca das consequências da alteração pretendida, identificando-se, para tanto, quais indivíduos e segmentos serão afetados, bem como as melhores opções possíveis e viáveis para alcançar os objetivos almejados preservando os princípios da livre iniciativa e da livre concorrência.

A intenção é dar maior transparência e segurança ao processo de regulação, bem como subsidiar a tomada de decisão dos responsáveis, tornando as novas disposições mais efetivas e úteis à sociedade.

Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência e o conceito de Desenho Universal

Com o objetivo de promover a Inclusão da Pessoa com Deficiência, a Lei 13.146/2015, Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (LBI) é o resultado de um grande processo de discussões e conquistas históricas, obtidas por diversos atores, instituições, entre outros, no sentido de obter um país inclusivo. Assim como descrito no artigo primeiro da LBI, a lei é destinada a assegurar e promover, em condições de igualdade, o exercício dos direitos e das liberdades fundamentais por Pessoa com Deficiência, visando à sua inclusão social e cidadania.

A Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência trouxe conceitos, termos e perspectivas que antes não eram vistas na legislação brasileira, mas já consolidadas internacionalmente, principalmente após a convenção da ONU de 2006. Dentre eles está a percepção de que a Pessoa com Deficiência não precisa de ajuda, e sim uma sociedade que promova sua autonomia. Outro conceito que vem se estabelecendo é a subversão do que se imagina sobre a pessoa com deficiência: Hoje, não se pensa mais que a pessoa tem deficiências, mas o ambiente é tem deficiências por não promover a completa autonomia de todas as pessoas.

Neste sentido, um dos conceitos tomados como uma das diretrizes da lei Brasileira de Inclusão, principalmente no que se referem as construções, é do DESENHO UNIVERSAL. Obedecer ao conceito de Desenho Universal é pensar e produzir espaços que promova autonomia para todos, sem distinção ou segregação. Um espaço que promova plena autonomia para um idoso, uma criança, uma gestante, um cadeirante, um cego, entre outras pessoas e suas mais diversas particularidades.

Este conceito é definido no artigo 3º, inciso II, da LBI, que diz que o Desenho Universal é a concepção de produtos, ambientes, programas e serviços a serem usados por todas as pessoas, sem necessidade de adaptação ou de projeto específico, incluindo os recursos de tecnologia assistiva.

Já para as edificações, o artigo 55 diz que a concepção e a implantação de projetos que tratem do meio físico, de transporte, de informação e comunicação, inclusive de sistemas e tecnologias da informação e comunicação, e de outros serviços, equipamentos e instalações

abertos ao público, de uso público ou privado de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, devem atender aos princípios do desenho universal, tendo como referência as normas de acessibilidade.

Continuando o artigo 55, em seu §1º, a lei estabelece que o Desenho Universal deve ser tomado como REGRA de caráter geral. Ou seja, os empreendimentos DEVEM ser pensados, obrigatoriamente, obedecendo as diretrizes do Desenho Universais. A lei também fala que, nas hipóteses em que COMPROVADAMENTE o desenho universal não possa ser empreendido, deve ser adotada adaptação razoável.

4. VISITA TÉCNICA

No dia 22 de Abril de 2021, os conselheiros Vereador Irlan Melo, Renato Ferreira Machado Michel e Esterlino Luciano Campos Medrado realizaram uma visita técnica ao local. Os conselheiros foram recebidos pelo Diretor Técnico Marcos Paulo e o Arquiteto Diogo Campos entre outros profissionais do corpo técnico do Empreendedor.

Durante a visita os relatores fizeram alguns apontamentos em relação ao projeto, principalmente no que se refere a implementação de acordo com o Desenho Universal, como por exemplo: rampas de acesso no auditório, implementação de mapa tátil e piso tátil na entrada do Empreendimento até sua recepção.

Durante a visita foi apresentada aos relatores a preocupação do Empreendedor em relação à aplicação do Desenho Universal e acessibilidade para todo o imóvel. Além disso, o empreendedor se colocou a total disposição de trabalhar em conjunto com as instituições, com o objetivo de não apenas atender a legislação, como também oferecer mais conforto para ampliar o acesso das pessoas.

Durante a visita os relatores tiveram a oportunidade de conhecer as edificações, percebemos o cuidado dos empreendedores com a segurança do local, além de trabalhar critérios de sustentabilidade evitando desperdícios e priorizando a reutilização dos materiais empregados.

5. DIRETRIZES PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO – MODIFICAÇÃO DE CONDICIONANTE

Condicionante 1: Implantar Plano de Comunicação do empreendimento.

Nota 1: Incluir a obrigatoriedade de intérprete de libras no plano de comunicação.

Os relatores recomendam a modificação da Nota 01 em atenção ao disposto na Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei 13.146/2015).

Condicionante 11: Garantir que todas as operações de carga e descarga sejam realizadas em área interna do empreendimento.

Os relatores recomendam a modificação da altura livre para 4,50m considerando veículos de entrega urbana 6,5m, 5ton. Também poderá atender o abastecimento do empreendimento com veículos maiores já prevista no regime de autorização especial da BHTRANS.

6. DIRETRIZES PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO – EXCLUSÃO DE CONDICIONANTE

Condicionante 8: Implantar projeto viário executivo de geometria e de sinalização da Avenida Raja Gabaglia, referente ao Lote 4 do Contrato No DJ047/2019, a ser aprovado e fornecido pela BHTRANS entre a Av. do Contorno e a Av. Barão Homem de Melo.

Os relatores entendem pela exclusão da condicionante 8 por se tratar de condicionante de impacto regulatório desproporcional à luz da Lei da Liberdade econômica, afronta a

Constituição no direito à livre iniciativa e temerosa se considerado o cenário econômico gerado pela pandemia COVID 19.

A relação de custo/benefício do custo adicional não previsto inviabiliza o empreendimento, além de gerar disfunção na livre concorrência naquele mercado da região pela imposição de alto desembolso a um único empreendimento de uma obra que gera impacto em todos os empreendimentos da região.

Condicionante 9: Garantir que a operação do estacionamento ocorra com a presença de um número suficiente de manobristas, de forma a coordenar e organizar a circulação e o estacionamento dos veículos nas vagas presas, impedindo o comprometimento da capacidade das faixas de acumulação junto aos acessos de entrada de veículos pela Avenida Raja Gabaglia e pela Avenida Barão Homem de Melo.

Os relatores entendem pela exclusão da condicionante 9 por se tratar de ingerência descabida do poder público na gestão administrativa e operacional de empreendimento da iniciativa privada. A operação do estacionamento poderá, a critério do gestor do empreendimento, ser totalmente automatizada e/ou dotada de qualquer outro sistema conectado eletronicamente.

Condicionante 12: Manter abertos e desobstruídos os portões de acesso aos estacionamentos a área de carga e descarga durante o horário de funcionamento do empreendimento.

Os relatores entendem pela exclusão da condicionante 12 por se tratar de ingerência descabida do poder público na gestão operacional de empreendimento da iniciativa privada. A condicionante ataca os princípios básicos de segurança patrimonial, particularmente naquela região.

Condicionante 13: Garantir que, em dias de semana, exceto feriados, todos os eventos, com público maior que 750 pessoas, sejam iniciados após às 20h.

Os relatores entendem pela exclusão da condicionante 13 por se tratar de regulação extraordinária que afronta o mercado de eventos. O empreendimento destacou um espaço para eventos com capacidade para 2.312 pessoas. Essa característica remete inevitavelmente a grandes eventos empresariais, científicos, culturais etc. que são programados para ter início na parte da manhã com duração de dia inteiro. Ressalta-se que com o fechamento do MinasCentro Belo Horizonte não dispõe hoje de nenhum espaço para esses tipos de eventos.

7. DIRETRIZES PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO – INCLUSÃO DE CONDICIONANTE

Condicionante 16: O empreendimento deve seguir como REGRA, assim como vigora a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei 13.146/2015), as diretrizes do Desenho Universal.

Nota 09: Para seguir corretamente as diretrizes do Desenho Universal, conforme vigora a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei 13.146/2015) o empreendedor deverá:

- a) incluir piso tátil em todas as chegadas do empreendimento, até as suas respectivas recepções;
- b) ter disponível de forma presencial ou eletrônica, atendimento para pessoas surdas, com habilitação na Língua Brasileira de Sinais (LIBRAS);
- c) ter pelo menos 1 (uma) apartamento adaptado para PCD por andar e que esteja disponível em pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos mesmos, carregador adaptado para cadeiras de rodas motorizada;

d) ter carregador para cadeiras de rodas motorizada no ambiente externo (restaurante e piscina) e nas salas para eventos (auditórios);

Os conselheiros entendem pela inclusão da condicionante 16 e da Nota 09 em atenção ao disposto na Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei 13.146/2015).

4. PARECER E VOTO

Pelo exposto e pela análise do parecer técnico e das demais informações do processo, conclui-se favoravelmente à aprovação do EIV do empreendimento Palazzo Torquetti, com as propostas contempladas neste parecer de vistas conjunto.

É nosso parecer.

Belo Horizonte, 29 de abril de 2021.

Vereador Irlan Melo	Esterlino Luciano Campos Medrado	Renato Ferreira Machado Michel
Membro Titular do COMPUR	Membro Titular do COMPUR	Membro Titular do COMPUR
Representante do Poder Legislativo	Representante do Setor Empresarial	Representante do Setor Empresarial