

280ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR 27 DE MAIO DE 2021

1 No dia vinte e sete de maio de dois mil e vinte e um, às nove horas, o Conselho Municipal de
2 Política Urbana – COMPUR, reunido virtualmente por meio da plataforma de videoconferência
3 *Google Meet*, conforme condições determinadas pela Portaria SMPU Nº 21/2020, e no pleno
4 exercício de suas atribuições, instituídas pela Lei Municipal nº 11.181, de 08 de agosto de
5 2019, teve sua ducentésima octogésima (280ª) sessão aberta pelo Vice-Presidente do
6 COMPUR, Conselheiro José Júlio Rodrigues Vieira. A sessão foi oficialmente iniciada face
7 ao quórum obtido pela presença dos Conselheiros Titulares: José Júlio Rodrigues Vieira,
8 Tatiana de Melo Braga, Lisandra Mara Silva, Silvio Higino de Rezende, Guilherme de Souza
9 Barcelos, Jean Mattos Duarte, Rogério Carvalho Silva, Vereador Bráulio Lara, Vereador Irlan
10 Melo, Elisabete de Andrade, Júnia Márcia Bueno Neves, Warley Rodrigues Araújo, Paulo
11 Sérgio Campos Gomide, Edneia Aparecida de Souza, Armando Santos Guimarães, Renato
12 Ferreira Machado Michel e Esterlino Luciano Campos Medrado. Estiveram presentes,
13 também, os seguintes Conselheiros Suplentes: Gisella Cardoso Lobato, Pedro de Freitas
14 Maciel Pinto, Françoise Jean de Oliveira Souza, Tomás Alexandre Ahovagi, Thaís Braga
15 Melgaço de Moraes, Filipe Marcos Horta Nunes e Márcio Croso Soares. **1. Informes e**
16 **manifestações gerais.** O Vice-Presidente do COMPUR, José Júlio Vieira, iniciou a reunião
17 cumprimentando a todos e enfatizou que no mês desta reunião, maio de 2021, completou-se
18 um ano de realização das reuniões do Conselho em formato remoto, devido a pandemia do
19 coronavírus e a impossibilidade de encontros presenciais. Avaliou positivamente o
20 cumprimento das tarefas do COMPUR durante o período, mesmo diante das limitações
21 impostas pelo meio virtual. Em seguida, informou a necessidade de retificação de decisão
22 tomada na 279ª Reunião Ordinária do COMPUR, que aprovou a renovação do Alvará de
23 Localização e Funcionamento - ALF do empreendimento Monarca Casarão por cinco anos,
24 após o período de um ano de teste, totalizando seis anos. Porém, o período legal de validade
25 do ALF deve totalizar, no máximo, cinco anos, de modo que, após o período de um ano, ele
26 pode ser renovado por mais quatro anos. Não havendo considerações, a retificação foi
27 oficializada pelo Plenário e o conselheiro José Júlio deu prosseguimento aos demais itens da
28 reunião. **2. Aprovação de Ata da 279ª Reunião Ordinária do COMPUR (29/04/2021)** O
29 conselheiro José Júlio colocou em discussão a minuta da Ata da 279ª Reunião Ordinária do
30 Conselho e, não havendo observações sobre o documento, a ata foi colocada em votação e
31 aprovada pelo Plenário. **3. Aprovação da Pauta.** O conselheiro José Júlio colocou em
32 discussão a pauta da 279ª Reunião Ordinária do Conselho. Não havendo manifestações
33 contrárias, a pauta foi colocada em votação e aprovada pelo Plenário. **4. Assuntos para**
34 **apreciação: 4.1. Matéria: Análise de Relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança -**
35 **REIV Nº 014.433/20. Processo: 01-014.433/20-40. Empreendimento: Mart Minas – Linha**
36 **Verde. Relatoria: Elizabete de Andrade. Pedidos de vistas: Lisandra Mara Silva, Silvio**
37 **Higino de Rezende e Edneia Aparecida de Souza.** A conselheira relatora Elizabete de
38 Andrade informou sobre a realização de uma reunião com os responsáveis técnicos do
39 empreendimento Mart Minas – Linha Verde e com os conselheiros autores de pedidos de
40 vistas Sílvio Rezende e Edneia de Souza, em que foram negociados alguns pontos do parecer
41 da relatora e incorporados no parecer de vistas dos conselheiros Sílvio Rezende e Edneia de
42 Souza. A conselheira Lisandra Silva, representante da Urbel no Conselho, realizou a leitura
43 do seu parecer de vistas, que se manifesta favorável à continuidade do processo de
44 licenciamento do empreendimento com as Condicionantes estabelecidas pelo Executivo e a

45 inclusão das propostas da conselheira Elizabete, com ressalva em relação à proposta da
46 realização de melhorias paisagísticas, urbanísticas e sanitárias no beco São José. Como
47 alternativa, a Urbel propõe o acréscimo da seguinte condicionante: Ações mitigadoras
48 relacionadas à ocupação do beco São José, a serem definidas. A Companhia entende que é
49 necessário realizar estudos atualizados para avaliação das questões urbanísticas, ambientais
50 e jurídicas da área e para definição e detalhamento da ação a ser implementada. A
51 conselheira relatora Elizabete de Andrade realizou a leitura do parecer de pedido de vistas
52 dos conselheiros Silvío Rezende e Edneia de Souza, que estavam ausentes no momento. O
53 parecer destaca que, entre os anos de 2011 e 2013, a Urbel avaliou como inviável a
54 consolidação da ocupação do beco São José, devido a presença de nascentes e risco
55 constante alagamento agravado por aterro clandestino no terreno do empreendimento, de
56 modo que solicita que a Urbel apresente ao COMPUR os andamentos das ações relativas à
57 remoção e reassentamento das famílias. O parecer de vistas é favorável à continuidade do
58 processo de licenciamento do empreendimento, com as condicionantes estabelecidas pelo
59 Executivo e propostas no relatório da conselheira Elizabete, com ressalva em relação à
60 realização de melhorias paisagísticas, urbanísticas e sanitárias no beco São José, e propõe
61 a inclusão das seguintes condicionantes, já pactuadas em reunião com o empreendedor:
62 pavimentação da rua José Carcheno e avaliação, pela BHTrans, da necessidade de
63 conversão da Rua João Cacheno em via de mão única; promoção de iniciativas que
64 fomentem a geração de trabalho e renda para as famílias residentes no beco São José,
65 incluindo a formação e contratação de moradores para o trabalho no hipermercado; e
66 promoção de ações de informação e prevenção relacionadas à pandemia da Covid-19 nas
67 comunidades vizinhas, com especial atenção às famílias residentes no beco São José. A
68 responsável pelo EIV do empreendimento, Simone Maria, esclareceu que os responsáveis
69 pelo empreendimento se manifestaram favoráveis aos encaminhamentos acordados na
70 reunião citada e apresentados no parecer de vistas dos conselheiros Silvío Rezende e Edneia
71 de Souza. Em seguida, destacou que o empreendedor solicita a manutenção do acesso de
72 carga e descarga pela Rua José Carcheno e justifica que a via, embora caracterizada como
73 Via Preferencialmente Residencial – VR, possui caixa viária maior e não possui vizinhos
74 residenciais diretos, o que facilitaria o fluxo de veículos de carga e descarga. Já a Estrada
75 Antiga de Lagoa Santa, indicada pelo REIV para acesso dos veículos de carga e descarga,
76 embora seja uma Via de Caráter Misto – VM, possui caixa viária menor e áreas comerciais
77 que aumentam o trânsito local. A representante da BHTRANS, Sayonara Lopes, manifestou-
78 se favoravelmente à solicitação do empreendedor em manter o acesso pela rua José
79 Carcheno. O Diretor de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais, Isaac de
80 Medeiros, em desacordo, argumentou que a questão não se referia ao impacto de trânsito,
81 mas sim aos impactos urbanísticos e com a vizinhança causados pelo acesso de carga e
82 descarga em uma VR. Expôs que experiências semelhantes causaram degradação da via,
83 das calçadas e da ambiência da vizinhança e que novas residências podem ser prejudicadas
84 pela atividade da doca do supermercado. Por fim, esclareceu que é competência do
85 COMPUR conceder permissão a atividades em via não admitida e, portanto, cabe ao
86 Conselho a decisão sobre o assunto. Os conselheiros Luciano Medrado, Paulo Gomide e
87 Jean Duarte se manifestaram favoráveis ao pedido do empreendedor em manter o acesso de
88 carga e descarga na Rua José Carcheno e justificaram que seria mais importante analisar a
89 situação atual da via, cujas características são mais adequadas para comportar o acesso.
90 Encerradas as manifestações, o conselheiro José Júlio colocou em votação o recurso do
91 empreendedor que propõe a manutenção do acesso à área de operações de carga e
92 descarga pela Rua José Carcheno (VR), em contraponto ao REIV, que solicita que estas

93 sejam realizadas na Estrada Antiga Lagoa Santa (VM), e, sem manifestações contrárias, o
94 Plenário acatou o recurso apresentado pelo empreendedor. Em seguida, o conselheiro José
95 Júlio sugeriu que fosse votado o parecer da relatoria, já incorporando os pareceres de vistas
96 apresentados. O conselheiro Luciano Medrado sugeriu que as condicionantes do parecer da
97 relatoria fossem transformadas em recomendações. O conselheiro José Júlio sugeriu que
98 essa proposta fosse colocada em votação caso o Plenário rejeitasse o parecer original da
99 relatoria. O parecer da relatoria, com acréscimo das questões elencadas nos pareceres de
100 vistas, foi colocado em votação e aprovado pelo Plenário. **4.2. Matéria: Solicitação de**
101 **Flexibilização de Parâmetros Urbanísticos de Parcelamento do Solo para regularização**
102 **de terreno situado à Av. José Cândido da Silveira, Bairro Santa Inês, Regional Leste.**
103 **Processo: 01-165.515-13-76. Interessado: Universidade do Estado de Minas Gerais e**
104 **SETEC, FAPEMIG, FJP, SEPLAG. Relatoria: Júnia Márcia Bueno Neves.** A Gerente
105 Executiva do COMPUR, Júlia Birchall, iniciou a apresentação do processo de regularização
106 de terreno situado à Avenida José Cândido da Silveira, no Bairro Santa Inês, protocolado
107 quando a Lei 7.166/96 ainda estava vigente e enquadrado na Lei nº 9.074/05. Cabe ao
108 COMPUR a apreciação e deliberação acerca de parâmetros diferenciados dos previstos na
109 legislação urbanística em casos de regularização do parcelamento pela lei 9.074/05. Foi
110 apresentado um breve histórico da solicitação. Em 2013, foi aberto um processo único para
111 regularização do parcelamento do solo de um conjunto de glebas de propriedade do Estado.
112 Já em 2016, o COMPUR se manifestou, através do Parecer PR/COMPUR 08/2016, favorável
113 a uma série de solicitações de flexibilização de parâmetros urbanísticos de parcelamento do
114 solo, incluindo a isenção de parte da transferência do percentual desta gleba para o
115 Município. Em 2017, foram emitidas diretrizes para parcelamento do solo para toda a área e,
116 durante os anos que seguiram, algumas porções do terreno tiveram seu parcelamento
117 efetivado. Com a entrada em vigor da Lei 11.181/19, as diretrizes para parcelamento do solo
118 perderam sua validade. Por isso, o empreendedor solicita a continuidade do processo de
119 parcelamento do solo de uma porção da gleba e faz-se necessária a emissão de novas
120 diretrizes. Para tanto, o COMPUR deve manifestar-se, à luz da Lei 11.181/19, com relação
121 às flexibilizações autorizadas anteriormente. Nos termos da DN/COMPUR 02/2021, cabe
122 manifestação do Conselho somente com relação às questões referentes aos 15% da
123 transferência de área ao Município. A Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo
124 recomenda ao COMPUR a manutenção da isenção da transferência do percentual de 15%
125 da gleba para o Município, para a área em análise. A conselheira Júnia Neves fez a leitura
126 do seu parecer, conclusivo pela dispensa de transferência de 15% da gleba ao Município.
127 Aberta a discussão sobre o item, o conselheiro Luciano Medrado enfatizou a importância do
128 empreendimento para o desenvolvimento da ciência e tecnologia na cidade e, em particular,
129 na região em que se insere. Encerradas as manifestações, o parecer da relatoria foi colocado
130 em votação e aprovado por unanimidade pelo Plenário. **4.3. Matéria: Análise de Relatório**
131 **de Estudo de Impacto de Vizinhança - REIV Nº 110.047/19. Processo: 01-110.047/19-06.**
132 **Empreendimento: Esporte Clube Ginástico. Relatoria: Filipe Marcos Horta Nunes.** O
133 Diretor de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais, Isaac de Medeiros, apresentou
134 o empreendimento Esporte Clube Ginástico, localizado próximo à praça Milton Campos, na
135 Avenida Afonso Pena, no bairro Cruzeiro. Trata-se de um clube na cidade de Belo Horizonte
136 que possui forte tradição em formar atletas. Pretende-se ampliar a sua área e reformar a
137 estrutura atual para construção de uma Arena Poliesportiva, espaço de uso comercial,
138 estacionamento de veículos leves e um clube social e esportivo de pequeno porte no local. O
139 licenciamento do empreendimento se dá em função do seu enquadramento pela Lei Municipal
140 7.166/96 como serviço de uso coletivo com área maior que 6.000m², casa de shows e casa

141 de festas e eventos. Embora a obra a ser realizada não seja de grande porte, as novas
142 atividades do local possuem alto potencial de impacto em termos de mobilidade, trânsito e
143 circulação de pessoas e veículos. Assim, foram apresentadas as condicionantes do REIV
144 organizadas nos seguintes temas: impermeabilização do solo, geração adicional de resíduos
145 sólidos, impactos na movimentação de pessoas e veículos, impactos na vizinhança e geração
146 de poluição sonora. O conselheiro Filipe Nunes fez a leitura do parecer da relatoria, que
147 propõe a instalação de elementos paisagísticos e equipamentos que favoreçam o convívio
148 coletivo no “Jardim Terreno Natural”, área de permeabilidade externa ao empreendimento,
149 localizada em frente à praça Milton Campos. O parecer justifica esta proposta em razão da
150 decorrente supressão de áreas integrantes da referida praça, indicadas em parecer técnico
151 da BHTRANS, para mitigação de impactos previstos ao trânsito de veículos da região. Por
152 fim, o parecer se manifesta favorável à continuidade do processo de licenciamento urbanístico
153 do empreendimento, desde que atendidas as condicionantes, notas e pareceres dos órgãos
154 regulatórios e a proposta de condicionante citada. O empreendedor se posicionou favorável
155 às condicionantes do REIV e ao parecer da relatoria. A equipe responsável pelo
156 empreendimento pontuou que o REIV cita a entrada exclusiva de veículos leves pela Av.
157 Afonso Pena, mas o empreendimento conta com um estacionamento para funcionários na
158 Rua Albita. O Diretor de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais, Isaac de
159 Medeiros, esclareceu que esta questão será ajustada no texto do REIV. Encerradas as
160 manifestações, o parecer da relatoria, favorável ao REIV, com acréscimo de uma
161 condicionante, foi colocado em votação e aprovado pelo Plenário. **4.4. Matéria: Definição de**
162 **zoneamento em processo de exclusão de ZEIS para terrenos situados às Avenidas**
163 **Presidente Tancredo Neves e Maurette José dos Santos, Bairro Manacás, Regional**
164 **Pampulha. Processo: 01-019.750/21-61. Interessado: Santa Filomena**
165 **Empreendimentos Ltda. Relatoria: Warley Rodrigues Araújo.** A Gerente Executiva do
166 COMPUR, Júlia Birchal, apresentou a solicitação de definição de zoneamento em processo
167 de exclusão de área em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS-1 em terrenos situados às
168 Avenidas Presidente Tancredo Neves e Maurette José dos Santos, no bairro Manacás. Trata-
169 se de dois terrenos contíguos, sendo um parcelado e outro indiviso. Destaca-se que a área
170 lindeira ao terreno foi também apreciada na 275ª Reunião Ordinária do COMPUR, ocorrida
171 em dezembro de 2020, cujo pleito aprovado fora similar ao caso apresentado. A Urbel se
172 manifestou favorável à exclusão de ZEIS da área em questão, visto que: trata-se de área
173 vazia de 607,84m² referente à área remanescente dos lotes 01 e 02 e ao lote 29 do quarteirão
174 04 do loteamento não aprovado, denominado Bairro Novo Laranjeiras; a área é de
175 propriedade particular e encontra-se de posse do respectivo proprietário; segundo imagens
176 aéreas obtidas desde 2002, o imóvel não foi objeto de ocupação; a área foi recentemente
177 inserida na poligonal de Zeis pela Lei 11.181/2019 e não possui características para tal
178 classificação de zoneamento urbanístico; trata-se de área em processo de regularização de
179 parcelamento do solo que depende da presente análise do Compur. Aplica-se o disposto no
180 parágrafo único do art. 99 da Lei 11.181/19 e no parágrafo único art. 62 do Decreto 17.273/20,
181 que estabelecem que a definição de novo zoneamento e de taxa de permeabilidade, em
182 casos de exclusão de ZEIS, devem ser feitas pelo COMPUR. Faz-se necessária, ainda, a
183 definição do coeficiente de aproveitamento básico de transição, tendo em vista que as áreas
184 classificadas como ZEIS não apresentam essa especificação. Em parecer técnico, a SUPLAN
185 propõe o zoneamento de Centralidade Regional – CR, com Coeficiente de Aproveitamento –
186 CA básico de transição = 1,0, e a taxa de permeabilidade de 30%, em consonância com o
187 zoneamento e as características do entorno. O conselheiro relator Warley Araújo apresentou
188 o seu parecer, com manifestação favorável às definições propostas pela SUPLAN. Andréa

189 Michelin, representante técnica do requerente, esclareceu que o terreno com área de 607m²
190 corresponde à porção em processo de parcelamento, ao passo que o lote 041, já parcelado
191 e aprovado, possui área de 360m². Encerradas as manifestações, o conselheiro José Júlio
192 colocou em votação o parecer do relator, que foi aprovado por unanimidade pelo Plenário.

193 **4.5. Matéria: Solicitação de autorização para exercício de atividade do Grupo III, não**
194 **admitida para via específica, por empreendimento situado na Rua Décio Silveira**
195 **Marques, Bairro Goiânia-B, Regional Nordeste. Protocolo SIGESP: 55-048.447/21-50.**
196 **Interessado: Alegás LTDA. Relatoria: Esterlino Luciano Campos Medrado.** A Gerente
197 Executiva do COMPUR, Júlia Birchall, apresentou a solicitação de autorização para exercício
198 de atividade do Grupo III, não admitida para via específica, localizada na esquina das ruas
199 Décio Silveira Marques e Waldemar Teixeira Meireles, no Bairro Goiânia-B, regional
200 Nordeste. O empreendimento se insere em um lote de 420m², com área utilizada de 190m² e
201 área edificada de 25m². O requerente solicita a autorização para exercício das atividades de
202 comércio varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP), a ser implantado com acesso de
203 pedestres, veículos leves e de carga pela rua Décio Silveira Marques, logradouro onde a
204 atividade não é permitida, por se tratar de via preferencialmente residencial – VR. O local
205 funcionaria entre 7 e 20 horas, com 5 funcionários e estimativa de 7 clientes por dia. A
206 atividade pretendida causa impactos pela atração de alto número de veículos pesados e pela
207 geração de risco de segurança. O empreendedor propõe mitigar esses impactos através da
208 venda por telefone e internet e utilização da área interna para carga e descarga. Em relação
209 ao risco de segurança, afirma que terá projeto de prevenção e combate a incêndio, aplicará
210 a NBR 5514, que estabelece os requisitos mínimos de segurança das áreas de
211 armazenamento de recipientes transportáveis de gás liquefeito, e terá aprovação do Corpo
212 de Bombeiros Militar de MG. O requerente solicita a autorização para o exercício das
213 atividades de grupo III, visto que o empreendimento se insere em uma via preferencialmente
214 residencial – VR, que somente comporta atividades de menor impacto, dos grupos I e II. Nos
215 termos do artigo 83 da Lei 11.181/19, o COMPUR pode autorizar o exercício de atividades
216 classificadas no grupo III que, ainda que não admitidas para via específica, apresentem
217 compatibilidade com a dinâmica urbana local, mediante parecer favorável do órgão municipal
218 responsável pela política de planejamento urbano, o qual poderá estabelecer medidas
219 mitigadoras e contrapartidas em decorrência dos impactos ocasionados pela implantação e
220 regularização do exercício das atividades. A Suplan, em seu parecer técnico, manifestou-se
221 favoravelmente à autorização para o exercício da atividade de Grupo III no local,
222 considerando: a pequena área relativa à atividade pretendida; a utilização de veículos de
223 porte pequeno a médio; a previsão de vagas internas para carga e descarga; a previsão de
224 medidas de prevenção e combate a incêndio. Estabelece que o Alvará de Localização e
225 Funcionamento - ALF terá validade de um ano, com renovação condicionada à reavaliação
226 da Suplan. O conselheiro Luciano Medrado realizou a leitura do seu parecer, em que solicita
227 esclarecimentos a respeito as características do seu empreendimento, de acordo com a
228 Resolução 49/2016 da Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis, que
229 define os papéis das diferentes empresas na distribuição de GLP. Conclui o parecer de
230 maneira favorável ao parecer Suplan, e acrescentou a recomendação para que se faça a
231 observância da referida Resolução 49/2016. O representante do empreendimento, Daniel
232 Luiz, enfatizou que seguirá todas as normas citadas e esclareceu que o local se trata de uma
233 revendedora de gás, com plataforma baixa para armazenamento dos botijões, depósito com
234 acesso restrito a funcionários e venda a ser realizada pelas mídias sociais e telefone. O
235 conselheiro Vereador Bráulio Lara sugeriu que a população local fosse consultada
236 previamente para autorização de atividades não permitidas em determinadas vias, como a

237 apresentada, já que a vizinhança do entorno é a principal afetada pelos possíveis impactos
238 causados pelo empreendimento. O conselheiro Paulo Gomide alertou para o risco de as
239 autorizações para exercício de atividades do grupo III em vias preferencialmente residenciais
240 se tornarem regra e não exceção. O conselheiro José Júlio informou que a autorização para
241 exercício de atividade não admitida para via específica é uma inovação prevista no novo
242 Plano Diretor e que, portanto, cabe o constante aprimoramento das exigências e análises
243 realizadas pelo Conselho. Sugeriu que a proposta do conselheiro Vereador Bráulio Lara fosse
244 incluída ao parecer de relatoria de forma que, ao final de um ano de funcionamento, o
245 empreendimento passe por uma audiência pública com os moradores do entorno para
246 avaliação de seus impactos. Sem manifestações contrárias e com a aprovação do relator
247 Luciano Medrado, a proposta foi acrescida ao parecer da relatoria, que, por sua vez, foi
248 colocado em votação e aprovado pelo Plenário. **4.6. Matéria: Apresentação do conselheiro**
249 **Renato Ferreira Machado Michel pelo SINDUSCON-MG sobre o tema “Mercado**
250 **Imobiliário de Belo Horizonte e RMBH”.** O conselheiro Renato Michel realizou a
251 apresentação do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais –
252 SINDUSCON – MG sobre o tema “Mercado Imobiliário de Belo Horizonte e RMBH”. A
253 pesquisa censitária realizada abrange o Município de Belo Horizonte e mais 11 Municípios
254 pertencentes à Região Metropolitana, sendo eles: Nova Lima, Betim, Contagem, Ibirité, Lagoa
255 Santa, Raposos, Ribeirão das Neves, Santa Luzia, São José da Lapa, Sarzedo e Vespasiano.
256 Os imóveis analisados são categorizados de acordo com a faixa de valor, sendo as
257 categorias, em ordem crescente: Especial (Loft); Econômico (até 250.000 reais); Standard
258 (entre 250.001 a 400.000 reais); Médio (entre 400.001 a 700.000 reais); Alto (entre 700.001
259 a 1.000.000 de reais); Luxo (entre 1.000.000 a 2.000.000 de reais) e Super Luxo (acima de
260 2.000.000 reais). De acordo com a pesquisa, a oferta de imóveis disponíveis em Belo
261 Horizonte é baixa e não consegue suprir a demanda de compradores, sendo o índice de
262 venda maior que o índice de lançamentos. Desde o ano de 2017, o estoque de imóveis em
263 Belo Horizonte reduziu significativamente, sendo mais baixo do que em cidades de portes
264 semelhantes, como Curitiba e Porto Alegre. Em relação à Região Metropolitana, Belo
265 Horizonte apresenta menores índices de lançamentos, vendas e estoque de imóveis.
266 Segundo o conselheiro, isso significaria uma perda de clientes do setor construtivo da capital
267 e queda no desenvolvimento da cidade. Foram apresentados os aumentos nos índices de
268 venda, lançamentos e estoque de imóveis do município de Contagem, que já se aproximam
269 dos índices de Belo Horizonte. O município de Nova Lima ganha destaque no lançamento de
270 imóveis de padrão Luxo e Super Luxo, sendo que a cidade apresenta menor estoque de
271 imóveis que a capital, o que significaria mais facilidade para a venda destes imóveis. Por fim,
272 a apresentação destaca a importância da construção civil para o Município de Belo Horizonte.
273 Em janeiro de 2021, o município gerou 1.280 novas vagas com carteira assinada e foi o setor
274 com o melhor desempenho no mercado de trabalho da cidade, mesmo no período de
275 pandemia do Covid-19. Finda a apresentação, o conselheiro José Júlio colocou em votação
276 a prorrogação do horário da reunião até que fosse concluída a discussão deste ponto de
277 pauta, e, sem manifestações contrárias, a reunião foi prorrogada. Aberta a discussão, a
278 conselheira Gisella Lobato agradeceu a apresentação e pontuou uma possível incoerência
279 na comparação entre Belo Horizonte e um conjunto de municípios, sendo que alguns destes
280 possuem conurbação com a capital e dinâmicas econômicas diretamente relacionadas.
281 Também perguntou sobre a possibilidade de georreferenciar os dados para melhor
282 compreensão da localização dos imóveis lançados e o valor da terra nestas áreas, visto que
283 este fator impacta diretamente o valor e a possibilidade de aquisição do produto. O
284 conselheiro Renato Michel esclareceu que alguns dados georreferenciados estão disponíveis

285 no site do Sindicato e podem ser apresentados posteriormente. Também enfatizou a questão
286 do valor da terra e da quantidade de terrenos livres no Município são quesitos importantes
287 para a construção de imóveis. O conselheiro Vereador Bráulio Lara perguntou sobre a
288 perspectiva de desenvolvimento econômico de Belo Horizonte, diante das mudanças na
289 legislação, com a entrada em vigor do Novo Plano Diretor, e o contexto de pandemia do
290 coronavírus. O conselheiro Renato Michel respondeu que, mesmo com a pandemia, o setor
291 da construção civil alcançou recorde de vendas no ano de 2020 em Belo Horizonte. Porém,
292 o conselheiro considera que o processo de licenciamento do Município de Belo Horizonte
293 dificulta o lançamento de imóveis na cidade e se apresenta como um entrave para o
294 desenvolvimento da capital, principalmente em relação a outros municípios do seu entorno.
295 A conselheira Edneia de Souza pontuou que a saída do mercado imobiliário de Belo Horizonte
296 para a Região Metropolitana se relaciona ao custo da terra e não às alterações na legislação
297 promovidas pelo novo Plano Diretor de Belo Horizonte. A assessora técnica da Secretaria
298 Municipal de Política Urbana - SMPU, Livia de Oliveira Monteiro, realizou uma apresentação
299 complementar, em que foram esclarecidos alguns pontos do Plano Metropolitano RMBH. O
300 Plano sinaliza um policentrismo concentrado, ou seja, o crescimento das cidades polos da
301 RMBH no entorno da capital em decorrência dos investimentos feitos pelo Governo do Estado
302 de Minas Gerais e setores empresariais. Destacou a impossibilidade de reprodução, em Belo
303 Horizonte, do modelo de lançamentos imobiliários através de novos loteamentos, frequentes
304 nos municípios da Região Metropolitana, devido à área reduzida do município e ao grande
305 número de áreas já consolidadas ou ambientais. Os terrenos disponíveis na capital adquirem
306 valor do solo alto se comparados com as porções territoriais do entorno, que passam por uma
307 expansão no lançamento de lotes urbanizados. Em relação ao Plano Diretor, a Lei aumenta
308 o Coeficiente de Aproveitamento (CA) em 30% em relação à Lei 7166/96, de 1,3 para 1,7.
309 Além de aumentar para 65% os zoneamentos com CA maior que um, que antes totalizavam
310 22%, as áreas com CA limitado a 1,0 tiveram, no novo Plano Diretor, um decréscimo de 57%.
311 Por fim, foram apresentadas pesquisas que demonstram que o incremento da construção civil
312 em Belo Horizonte é maior do que nos outros municípios e a perspectiva do mercado
313 imobiliário é positiva para os próximos anos no Município. Finalizada a apresentação, o
314 conselheiro Renato Michel fez a ressalva que a pesquisa da SINDUSCON - MG abrange
315 imóveis multifamiliares e novos, o que pode causar diferenças se comparada com os dados
316 da SMPU. O arquiteto e urbanista, Hamilton Ferreira, argumentou que Belo Horizonte passa
317 por um descolamento entre a oferta existente de imóveis, baixa na faixa Econômica, e as
318 características da população. Diante disso perguntou quais seriam as propostas para reduzir
319 esse desequilíbrio. O conselheiro Renato Michel respondeu que a produção de Habitações
320 de Interesse Social precisa de maior subsídio dos governos federais e municipais para serem
321 realizadas. O conselheiro José Júlio esclareceu que a Prefeitura de Belo Horizonte busca
322 soluções para produzir habitações que atendam a faixa de renda mais baixa. A assessora
323 Livia Monteiro, destacou que a utilização de imóveis já prontos e a reforma de imóveis antigos
324 também suprem parte da demanda de compradores da cidade. **5. Assuntos gerais.**
325 Encerradas as manifestações e devido ao adiantar da hora, o conselheiro José Júlio
326 agradeceu a participação de todos e deu encerramento a reunião.