

PBH.GOV.BR

OPERAÇÃO URBANA SIMPLIFICADA REGENERAÇÃO DOS BAIRROS DO CENTRO



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA

trabalho energia coração

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DA OUS BAIRROS DO CENTRO

CONTEXTO DA OUS

METODOLOGIA DE ANÁLISE

APRESENTAÇÃO DOS CENÁRIOS (PESSIMISTA, MODERADO, OTIMISTA)

ANÁLISE COMPARATIVA

CONCLUSÕES

CONTEXTO E OBJETIVOS DA OPERAÇÃO URBANA SIMPLIFICADA (OUS)

O centro da cidade enfrenta um ciclo de estagnação econômica e degradação urbana, causado pela combinação de alto custo de terrenos, ociosidade de imóveis e parâmetros que dificultam novos investimentos.

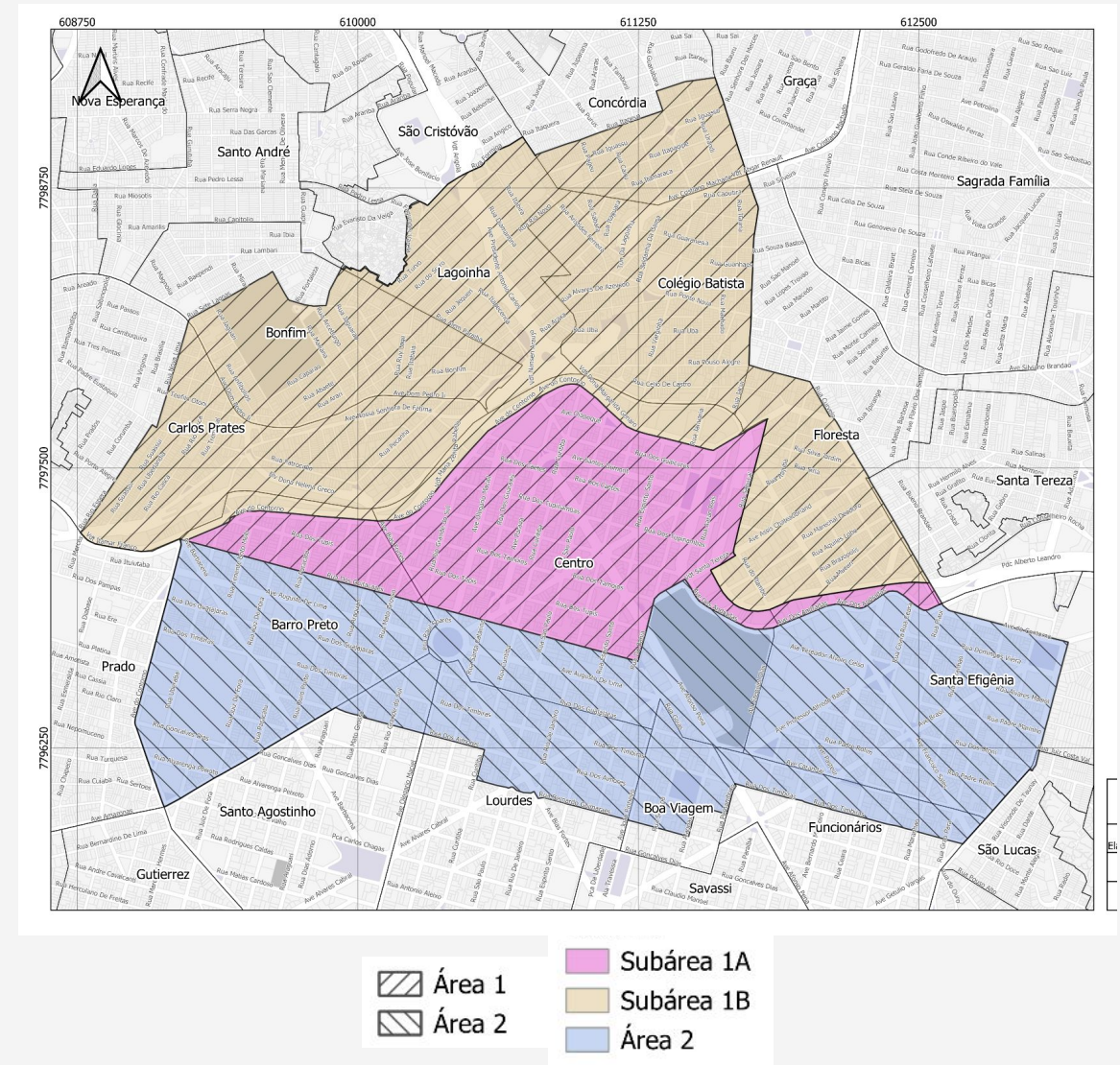
A Operação Urbana Simplificada: É uma política de requalificação que visa reverter este quadro, criando um mercado regulado de incentivos para atrair o desenvolvimento de volta à área central.



CONTEXTO E OBJETIVOS DA OPERAÇÃO URBANA SIMPLIFICADA (OUS)

A Estratégia Espacial: A OUS cria um mecanismo de financiamento cruzado entre duas áreas:

- **Área 01 (Polo Gerador):** Foco na requalificação de imóveis (Retrofit, HIS, esqueletos, galpões, estacionamentos). As intervenções aqui geram um ativo chamado "Unidade de Regeneração" (UR).
- **Área 02 (Polo Receptor):** Área de maior potencial de aplicação das unidades onde novos empreendimentos podem adquirir as URs geradas na Área 01 para aumentar seu potencial construtivo.



CONTEXTO E OBJETIVOS DA OPERAÇÃO URBANA SIMPLIFICADA (OUS)

OBJETIVOS ECONÔMICOS E DE MERCADO

- **Dinamizar a Economia:** Reverter a estagnação e criar um novo polo de dinamismo imobiliário na cidade.
- **Criar um Mercado de Requalificação:** Estruturar a "Unidade de Regeneração" (UR) como um ativo financeiro que torna a recuperação de imóveis degradados economicamente viável.
- **Atrair Novos Investimentos:** Atuar como um polo de atração de capital regional, superando a mera reorganização da demanda existente.
- **Combater a Especulação:** Gerar um "senso de urgência" com benefícios regressivos no tempo, premiando os pioneiros e desincentivando a retenção de imóveis vazios.



**BELO
HORIZONTE**
P R E F E I T U R A

trabalho energia coração

CONTEXTO E OBJETIVOS DA OPERAÇÃO URBANA SIMPLIFICADA (OUS)

OBJETIVOS URBANÍSTICOS E SOCIAIS

- **Redirecionar o Desenvolvimento:** Incentivar o adensamento em uma área com infraestrutura consolidada, otimizando o investimento público já realizado.
- **Promover Moradia Acessível:** Viabilizar a produção de um volume expressivo de Habitação de Interesse Social (HIS) em área nobre, combatendo a segregação socioespacial.
- **Renovar o Parque Imobiliário:** Transformar passivos urbanos (edifícios abandonados, galpões, esqueletos) em ativos, gerando novas moradias e usos.
- **Aumentar a Segurança e a Qualidade de Vida:** Promover a circulação de pessoas em diferentes horários ("olhos na rua") e qualificar o ambiente urbano.

VISÃO GERAL DA METODOLOGIA

O estudo parte de uma premissa fundamental: a OUS redireciona a demanda imobiliária, mas não cria demanda primária. Nossa metodologia, portanto, foi desenhada para simular a capacidade da OUS de competir e capturar uma fatia do desenvolvimento já previsto para o município.

PROJEÇÃO DA DEMANDA AGREGADA

- Qual o volume total de construção (em m²) que o município absorve anualmente?
- Análise de uma série histórica de 10 anos de projetos aprovados, aplicando um "fator de realização" (49%) para estimar o que é efetivamente construído.

MODELAGEM DA ATRATIVIDADE ESPACIAL

- Onde o mercado imobiliário já demonstra interesse, independentemente dos incentivos?
- Criação de um "mapa de calor" (Kernel Density) que identifica as zonas de maior concentração de projetos, revelando a atratividade intrínseca de cada região.



**BELO
HORIZONTE**
P R E F E I T U R A

trabalho energia coração

VISÃO GERAL DA METODOLOGIA

SIMULAÇÃO DA VIABILIDADE E DOS INCENTIVOS

- Como um empreendedor decide qual instrumento usar para construir mais (ODC, TDC)?
- Modelagem de um comportamento racional, onde o empreendedor sempre escolhe o instrumento de menor custo disponível para viabilizar seu projeto .

ALOCUÇÃO DA DEMANDA E CRIAÇÃO DOS CENÁRIOS

- Combinando demanda, atratividade e incentivos, como o desenvolvimento se distribui em diferentes cenários futuros (Pessimista, Moderado, Otimista)?
- Alocação da demanda projetada no território, simulando a "competição" entre as áreas da OUS e o resto da cidade.



**BELO
HORIZONTE**
P R E F E I T U R A

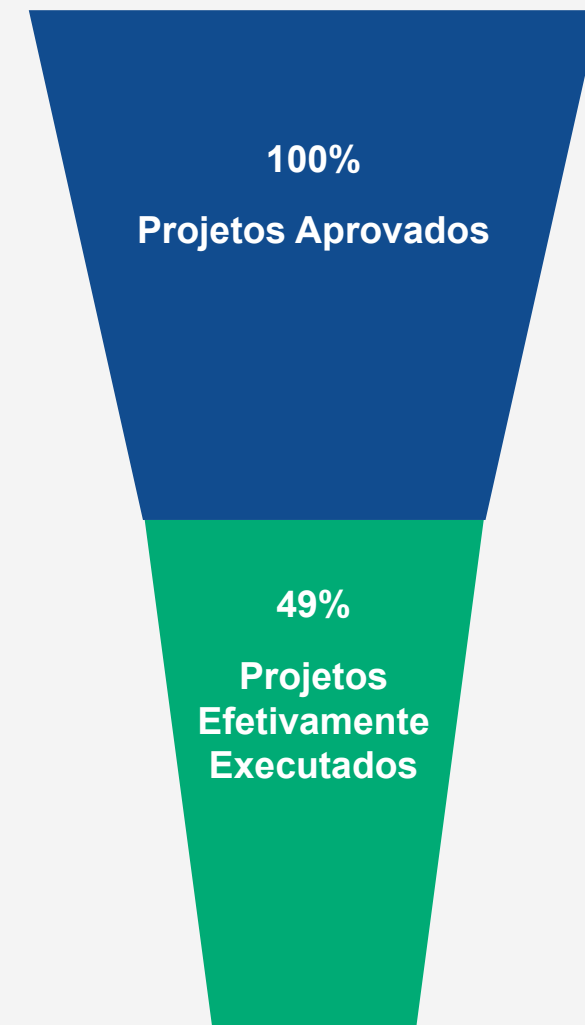
trabalho energia coração

PREMISSAS DA PROJEÇÃO DE DEMANDA

- **Premissa Fundamental:** A capacidade regulatória municipal, como a OUS, atua como um instrumento de direcionamento de investimentos, mas não de criação de demanda primária. A demanda é determinada por fatores macroeconômicos exógenos (juros, emprego, renda).
- **Abordagem Metodológica:** A análise parte da estimativa da demanda agregada municipal para, subsequentemente, modelar a capacidade da OUS de redirecionar e capturar uma fração dessa demanda para sua área de influência.
- **Objetivo desta Etapa:** Quantificar, de forma conservadora, o volume total de desenvolvimento (em m² de área líquida) que serve como base de cálculo para a simulação dos cenários de impacto da OUS.

DEPURAÇÃO DA SÉRIE HISTÓRICA

- **Fonte de Dados:** Análise da série histórica de projetos de edificação aprovados pela Subsecretaria de Regulação Urbana (SUREG/SMPU) nos últimos 10 anos.
- **Critério de Depuração:** Análise da conclusão efetiva da obra, aferida pela obtenção da "baixa de construção". Fator de Realização Apurado: 49%.
- **Distinção Crítica:** A metodologia diferencia a área líquida aprovada (que indica intenção de investimento) da área líquida efetivamente executada (que confirma a concretização do investimento).
- **Ajuste Técnico:** A análise histórica revelou que apenas 49% dos projetos aprovados atingem a fase de conclusão ("baixa de construção"). Este "Fator de Realização" foi aplicado a toda a série de dados para corrigir a projeção e refletir a demanda efetiva do mercado.

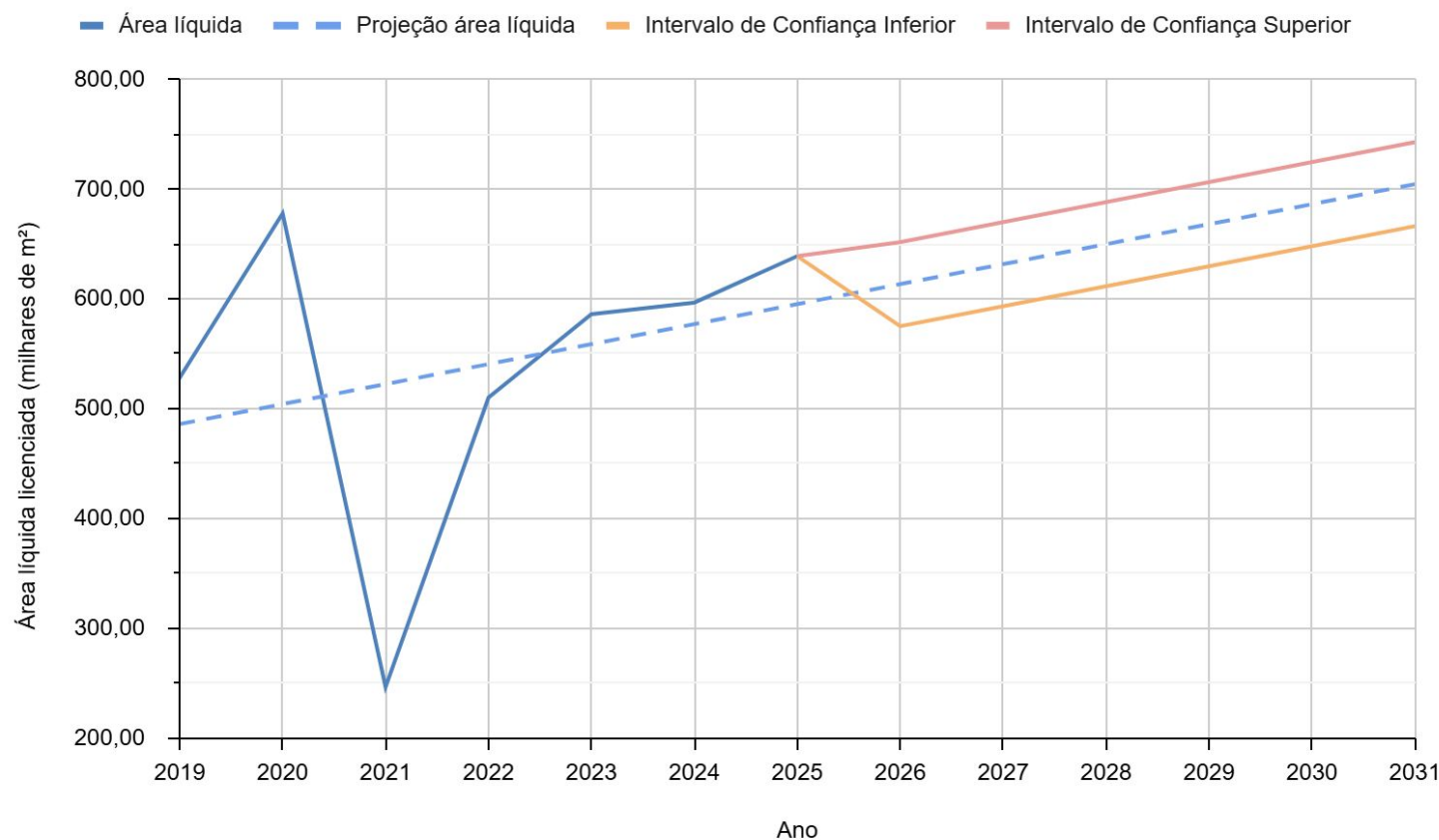


QUANTIFICAÇÃO DA DEMANDA E IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSE

Com base na análise histórica, a demanda efetiva anual de área líquida para todo o município foi projetada em 658,9 mil m². Este é o montante total que será disputado entre as diferentes áreas da cidade.

- Sobre a série histórica depurada (ajustada pelo fator de 49%), foi aplicada uma regressão linear para extrapolar a tendência de demanda futura.
- A análise projeta uma demanda anual agregada média para o município, no período de vigência do programa, de:

658,9 mil m² de área líquida (média)

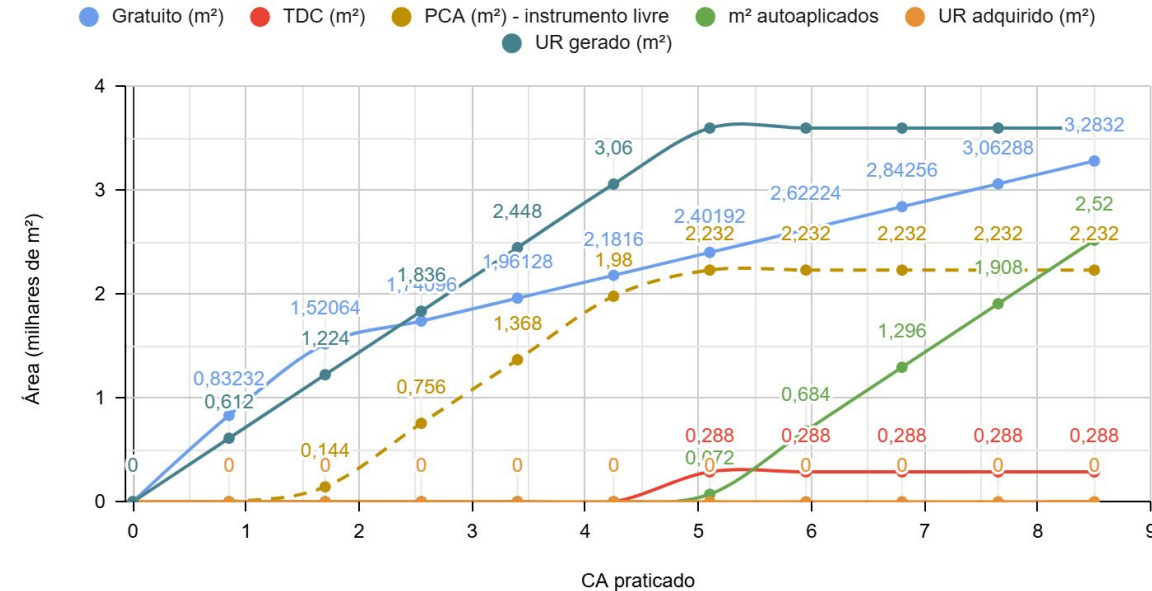


PARAMETRIZAÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

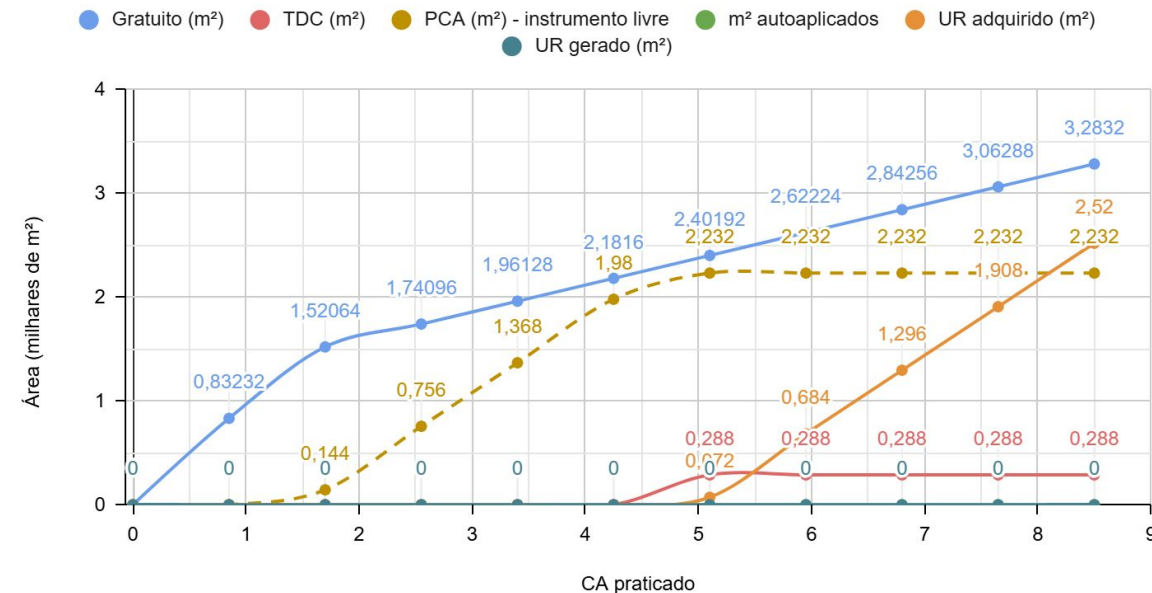
Para construir acima do potencial básico, um empreendedor tem um "menu" de opções. O modelo simula uma escolha racional, sempre buscando o menor custo:

- **TDC:** Adquirido de imóveis tombados, com preço definido pelo mercado.
- **ODC:** O pagamento direto à Prefeitura, funcionando como o "teto" de custo.
- **Unidade de Regeneração (UR):** O novo instrumento da OUS, gerado na Área 01 e usado na Área 02. Apenas no que exceder o CAmáx, sem competir com os demais instrumentos.

Área por CA praticado - Exemplo Barro Preto



Área por CA praticado - Exemplo Lourdes



A MÉTRICA-CHAVE DA VIABILIDADE: A FRAÇÃO DE TERRENO

- É necessário comparar objetivamente a atratividade de empreendimentos sob regras urbanísticas complexas, que envolvem custos de terreno, compra de potencial (ODC, TDC, UR) .
- O estudo adotou a Fração de Terreno (F), um indicador-chave que traduz todos os custos e benefícios em um único valor: o custo do terreno por metro quadrado de área de venda final.
- Numerador (Custo Total Ajustado): Soma o custo de aquisição do terreno com os custos para adquirir potencial adicional (ODC, TDC, UR) e subtrai os benefícios financeiros (como a receita da venda de UR na Área 01).
- Denominador (Área de Venda Total): Soma o potencial construtivo máximo com os bônus de área não computável.

Exemplo Prático (Impacto no Barro Preto):

- Fração de Terreno (Original): R\$ 1.605,51 /m²
- Fração de Terreno (Com incentivos da OUS): R\$ 103,85 /m²
- Conclusão: Uma Fração de Terreno menor indica maior viabilidade. O indicador comprova a eficácia dos incentivos em diluir o custo do terreno e ampliar o potencial de venda.

A MÉTRICA-CHAVE DA VIABILIDADE: A FRAÇÃO DE TERRENO

- É necessário comparar objetivamente a atratividade de empreendimentos sob regras urbanísticas complexas, que envolvem custos de terreno, compra de potencial (ODC, TDC, UR) .
- O estudo adotou a Fração de Terreno (F), um indicador-chave que traduz todos os custos e benefícios em um único valor: o custo do terreno por metro quadrado de área de venda final.

$$F = \text{Custo Total Ajustado do Potencial} / \text{Área de Venda Total} \quad (\text{em R\$ por m}^2 \text{ de terreno})$$

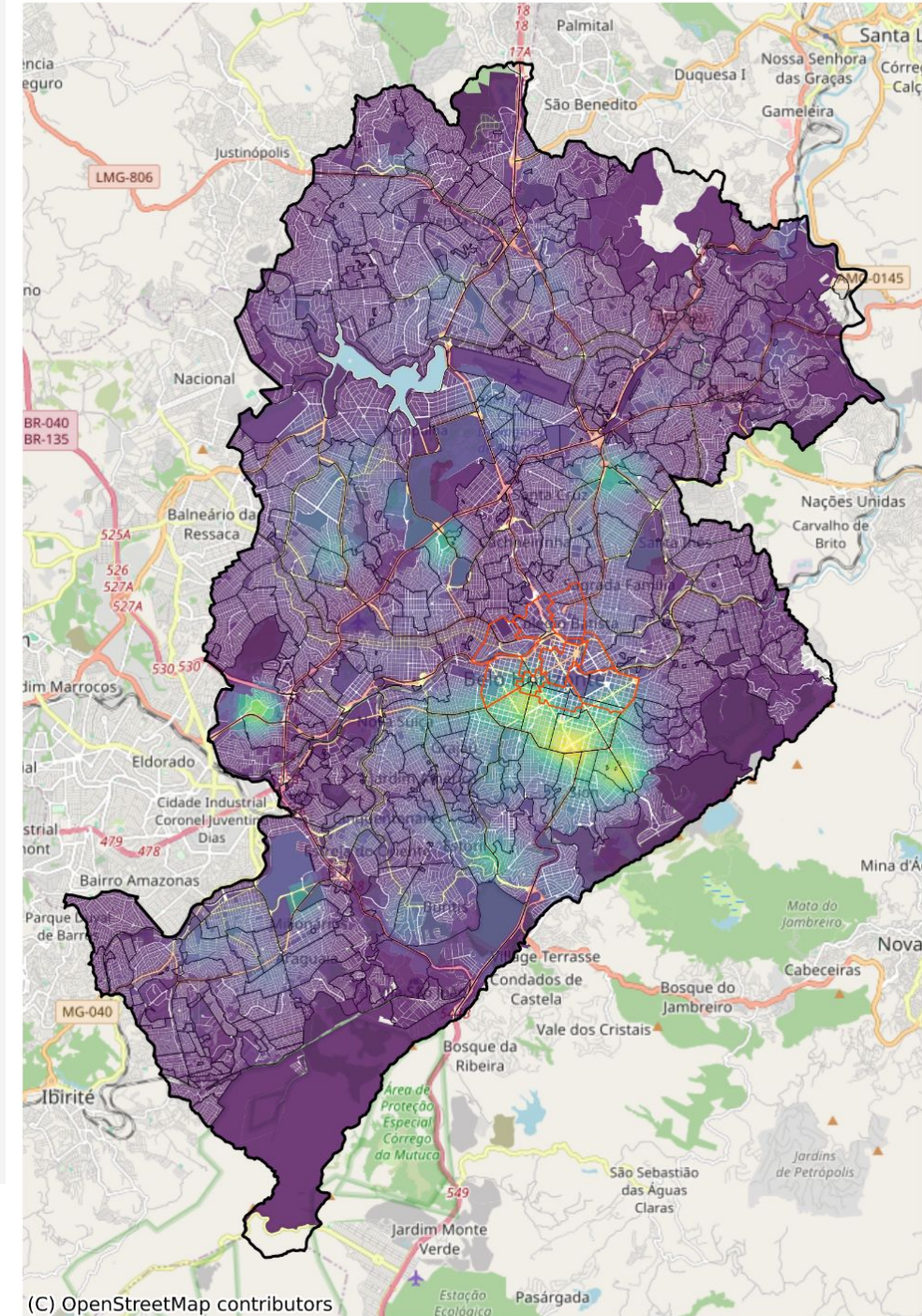
- Numerador (Custo Total Ajustado): Soma o custo de aquisição do terreno com os custos para adquirir potencial adicional (ODC, TDC, UR) e subtrai os benefícios financeiros (como a receita da venda de UR na Área 01).
- Denominador (Área de Venda Total): Soma o potencial construtivo máximo com os bônus de área não computável (como o ganho de 36% de área privativa gerado pela regra de cálculo da OUS).

QUANTIFICAÇÃO DA DEMANDA E IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSE

O "mapa de calor" revela que a atratividade histórica se concentra fortemente fora do perímetro da OUS, em bairros como Savassi, Lourdes e Santo Agostinho.

A Área 2, em contraste, é uma "zona fria", o que justifica a necessidade de incentivos robustos para torná-la competitiva.

Ele revela onde o mercado tinha interesse. No entanto, os incentivos da OUS (descontos, URs, bônus) alteram radicalmente a viabilidade financeira dos projetos.

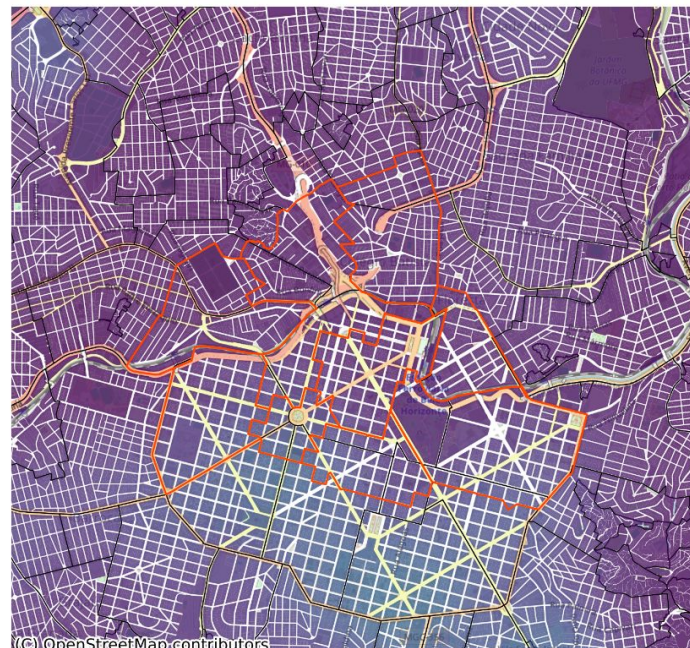


QUANTIFICAÇÃO DA DEMANDA E IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSE

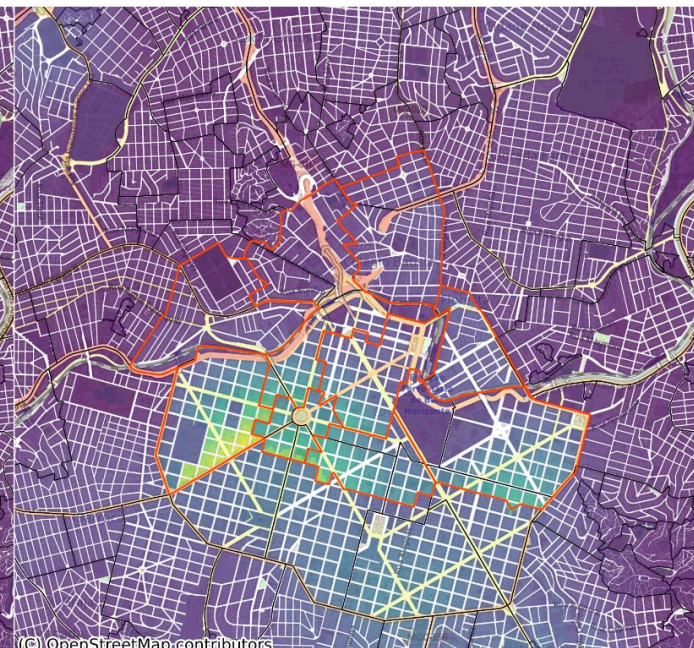
Foi desenvolvido um indicador-chave: o Fator de Impacto da Política (FIP).

- É um multiplicador que mede, para cada lote da cidade, a partir da Fração do Terreno, o quanto ele se torna mais atrativo financeiramente por causa dos benefícios da OUS.
- Se um lote não tem benefício, seu FIP é 1 (sua atratividade não muda).
- Se um lote recebe um benefício da OUS, seu FIP será maior que 1, amplificando sua atratividade.

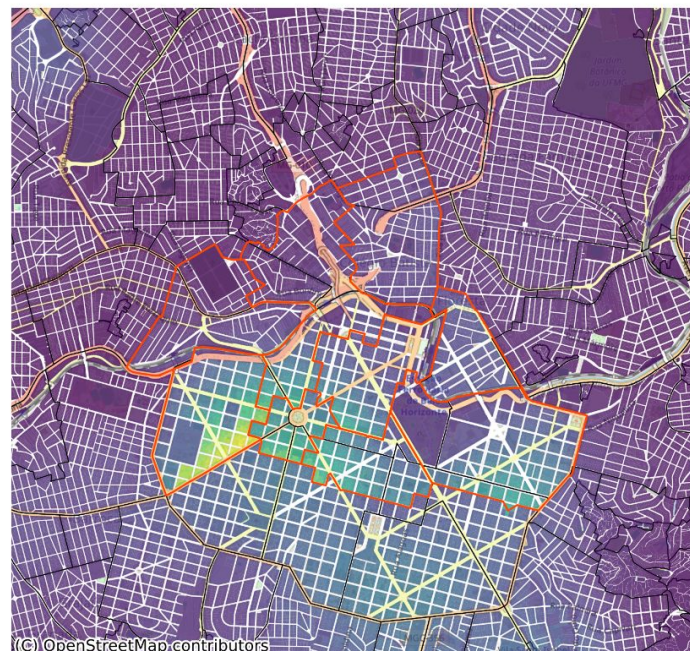
Atratividade Atual



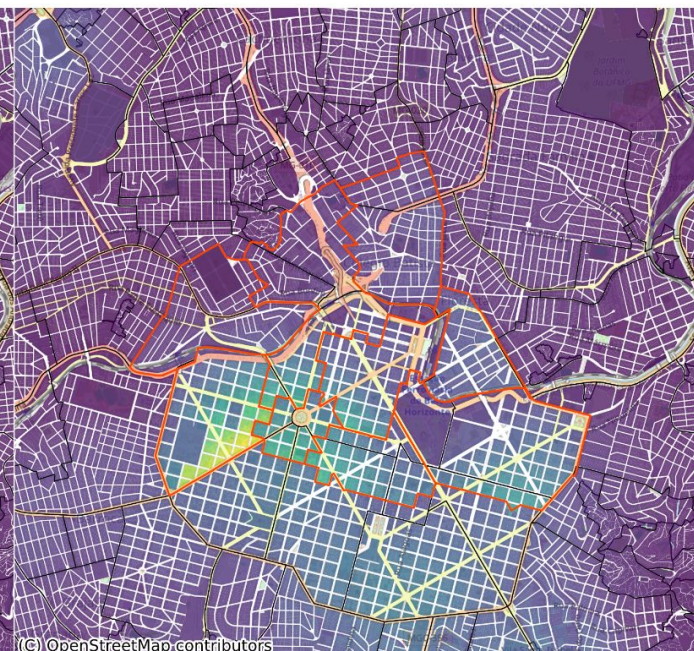
Atratividade - 2026-2027



Atratividade - 2028-2029



Atratividade - 2030-2031



QUANTIFICAÇÃO DA DEMANDA E IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSE

O FIP traduz o ganho financeiro da OUS em um fator de atratividade. A sua lógica é: quanto maior o lucro/viabilidade gerado pela política para um lote, maior será seu poder de atração de investimentos.

A Fórmula do Impacto:

$$FIP(i, t) = 1 + (F(i, 2025) - F(i, t)) / F_{média}$$

- $FIP(i, t)$: Representa a viabilidade financeira para um lote i no ano t . Este cálculo já considera o preço do terreno, custos de obra e, crucialmente, os benefícios da OUS (que mudam com o tempo).
- $(F(i, 2025) - F(i, t))$: Esta é a essência do cálculo. Mede o ganho de viabilidade absoluto que a OUS proporciona a um lote específico em um determinado ano.
- $F_{média}$: É a Fração média de um lote na cidade antes da OUS. Serve como uma régua de mercado, um ponto de referência para saber se o ganho obtido é significativo ou não.

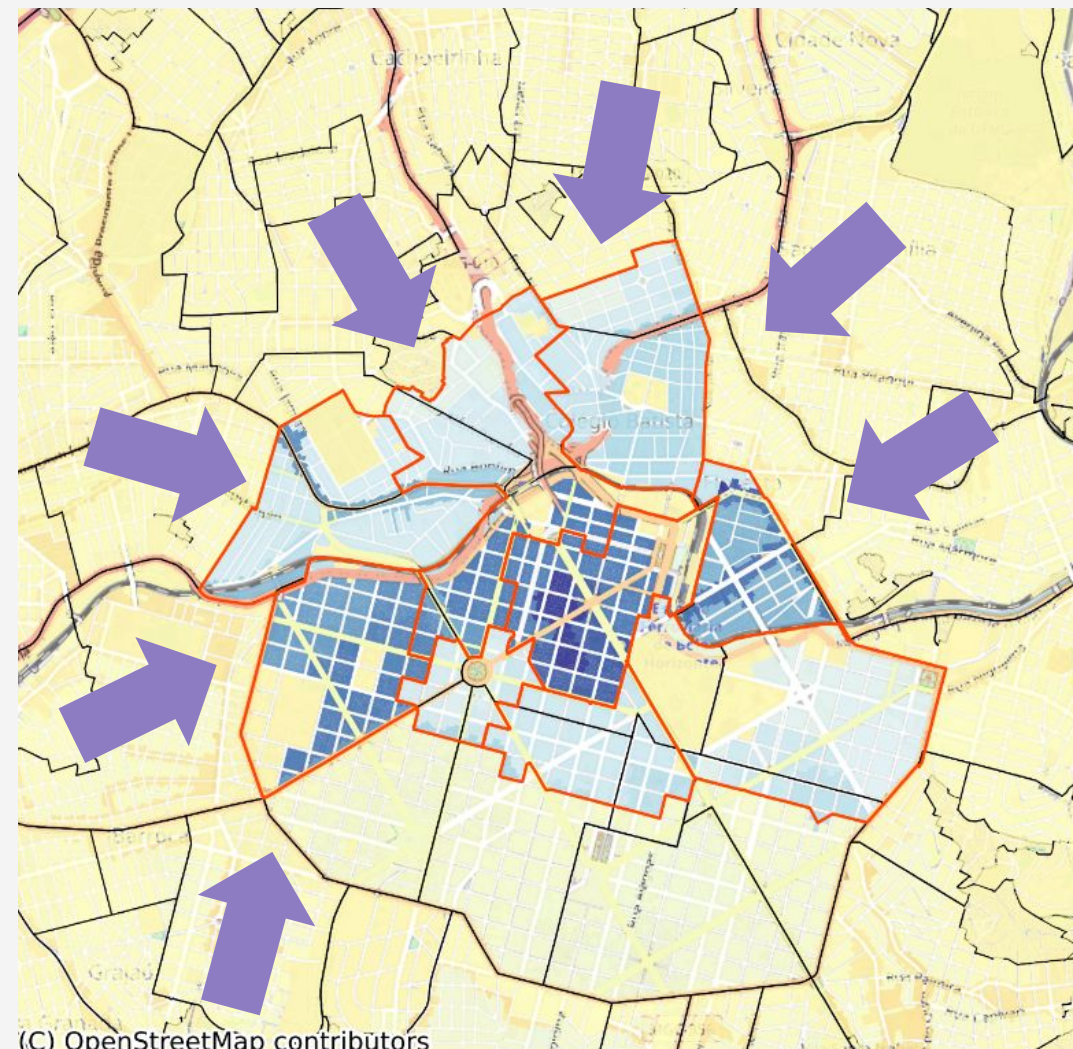
QUANTIFICAÇÃO DA DEMANDA E IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSE

O FIP traduz o ganho financeiro da OUS em um fator de atratividade. A sua lógica é: quanto maior o lucro/viabilidade gerado pela política para um lote, maior será seu poder de atração de investimentos.

A Fórmula do Impacto:

$$Atratividade_{bruta}(i, t) = Atratividade_{base}(i) \times FIP(i, t)$$

Lotes dentro da OUS têm sua atratividade amplificada ($FIP > 1$), tornando-se "ímãs de investimento". Como a demanda do mercado é finita, o modelo simula uma competição real, fazendo com que a área central capture investimentos que iriam para outras regiões.

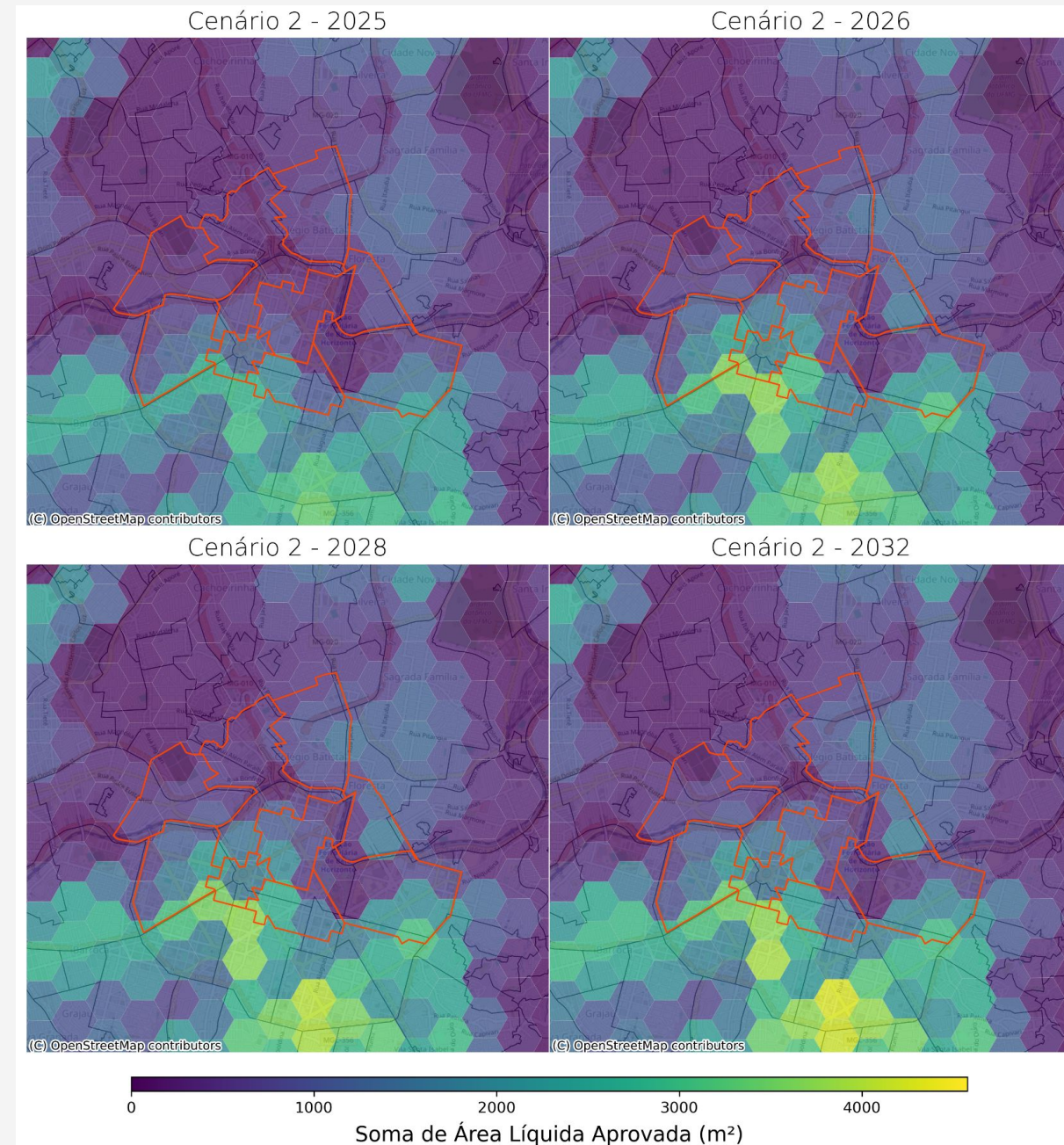


NORMALIZAÇÃO E ALOCAÇÃO DA DEMANDA EM UM SISTEMA DE SOMA ZERO

Indexação por Lote: A partir do mapa de calor, cada lote do município possui uma atratividade intrínseca. Para cada fase da operação a atratividade calculada modifica essa tendência.

Normalização: Os índices são normalizados para definir a participação percentual de cada lote na atratividade agregada da cidade, garantindo que a soma total seja 100%.

Alocação da Demanda Base: A participação de cada lote é multiplicada pela demanda anual (em média 658,9 mil m²), definindo sua "fatia" de mercado no cenário de tendência, antes da aplicação dos incentivos da OUS.



criação de cenários

O modelo então aloca a demanda total projetada de aproximadamente 658,9 mil m²/ano no território. A quantidade de demanda que a OUS consegue "capturar" depende da premissa de cada cenário:

Pessimista

- O mercado ignora os incentivos e segue a tendência histórica.

Moderado

- Os incentivos são eficazes e redirecionam parte significativa da demanda.

Otimista

- A OUS se torna o principal polo de atração da cidade.

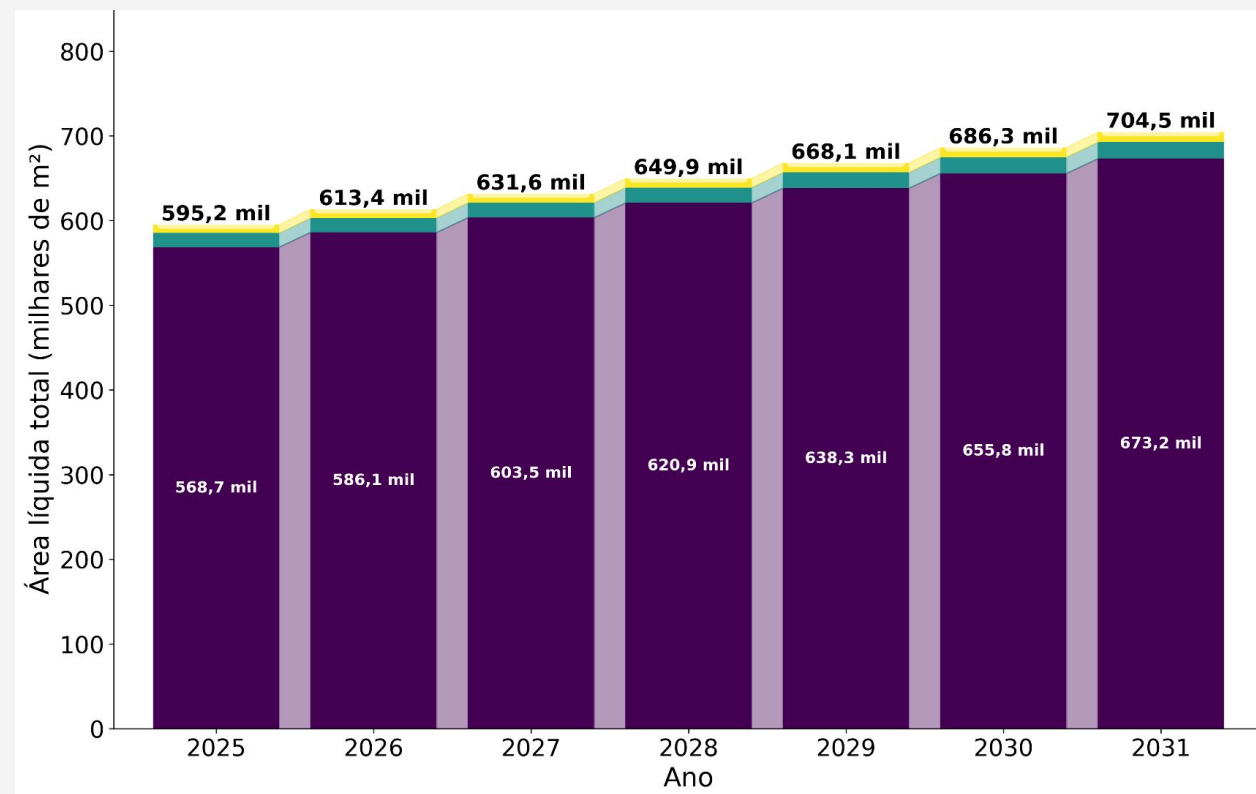
CENÁRIO 1: PESSIMISTA - PREMISSAS ECONÔMICAS E COMPORTAMENTAIS

Este cenário modela uma resposta de mercado mínima, onde as barreiras superam os incentivos.

- **Premissa Comportamental:** Ceticismo e aversão ao risco prevalecem. Agentes do mercado adotam uma postura de "esperar para ver", não tomando a iniciativa.
- **Premissa Estrutural:** Rigidez da Oferta Fundiária. Proprietários retêm imóveis na expectativa de valorização, neutralizando o ganho de viabilidade para o empreendedor.
- **Implicação na Modelagem:** O Fator de Impacto da Política (FIP) permanece próximo de 1. A alocação da demanda, portanto, segue estritamente a tendência histórica, sem redirecionamento.

CENÁRIO 1: RESULTADO MACROECONÔMICO - FALHA NA CAPTURA DA DEMANDA

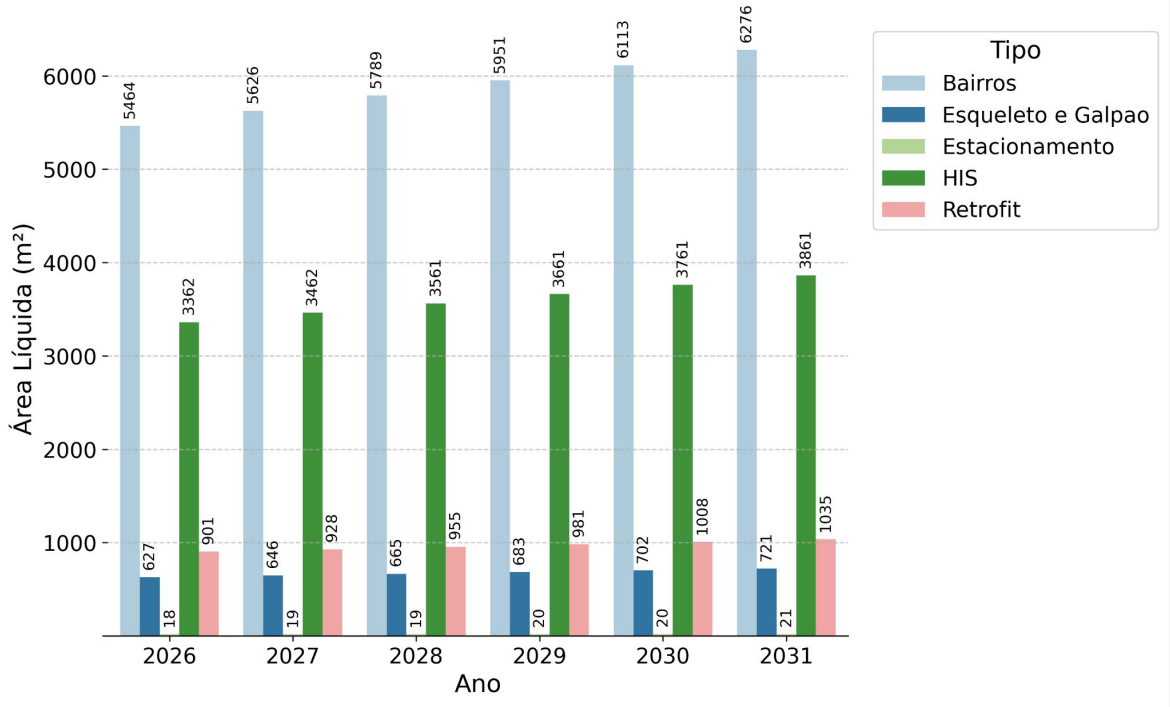
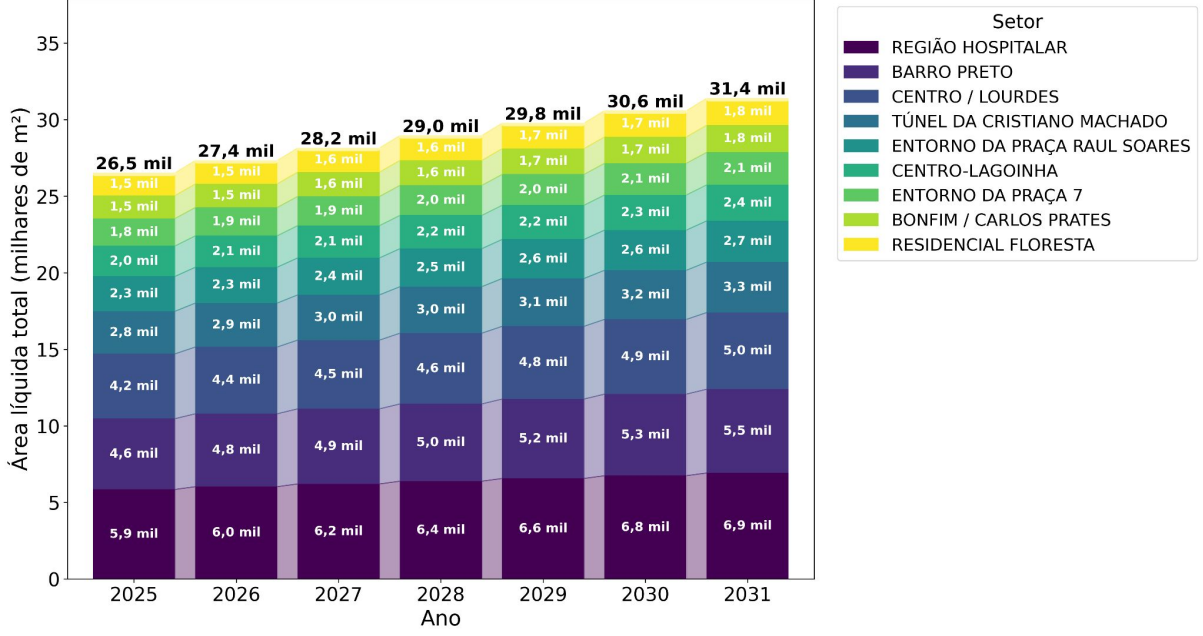
- **Análise Quantitativa:** A OUS falha em competir com a atratividade de outras regiões.
 - O desenvolvimento externo à OUS (roxo) domina e cresce, seguindo a tendência histórica.
 - A participação das Áreas 01 (amarelo) e 02 (verde) é residual, demonstrando a ineficácia dos incentivos em redirecionar o mercado.
- **Conclusão:** A política não consegue reconfigurar a distribuição espacial dos investimentos.



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA

trabalho energia coração

CENÁRIO 1: ANÁLISE INTERNA - DESENVOLVIMENTO INERCIAL

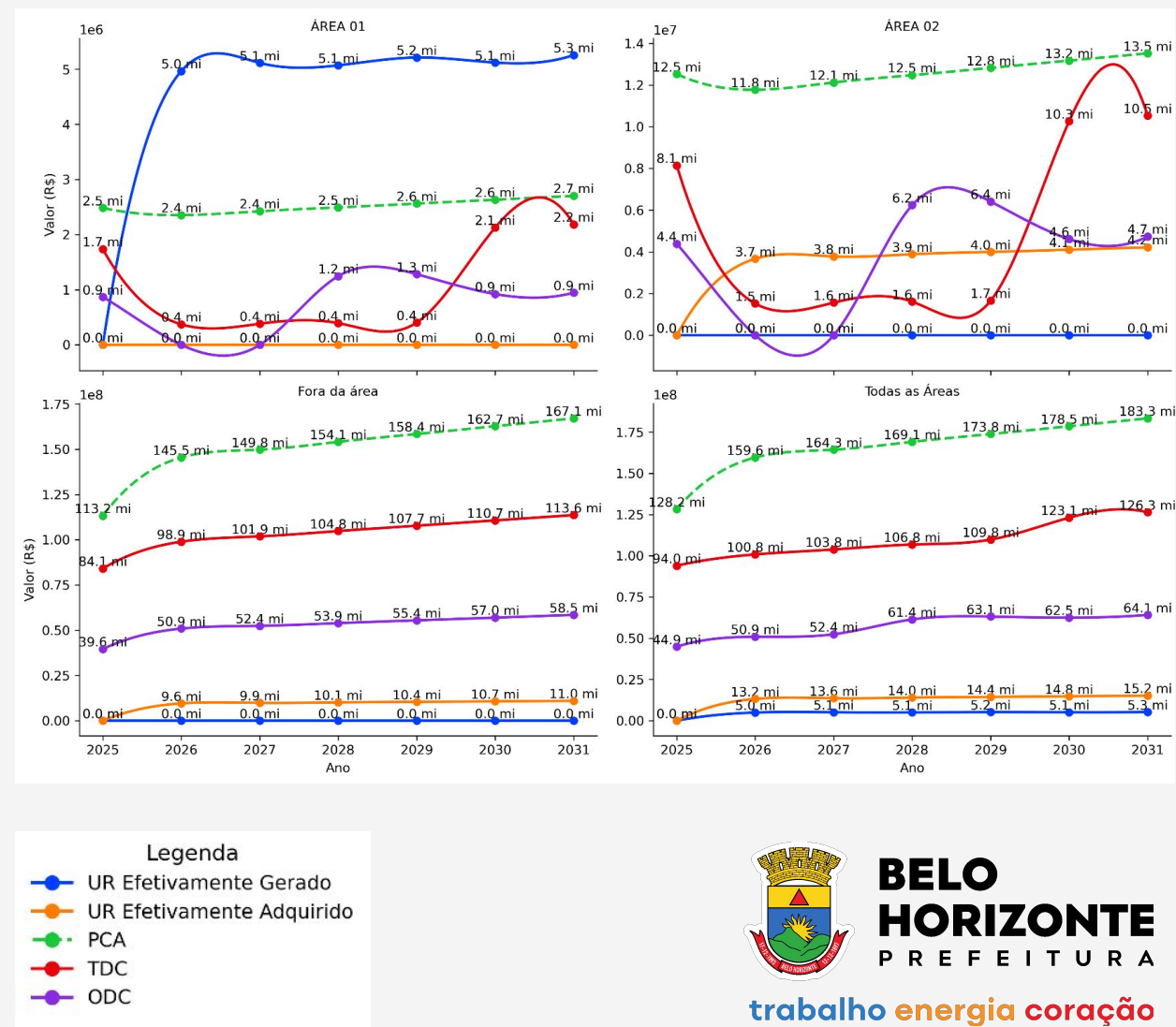


A pouca atividade se concentra em setores já atrativos (ex: Região Hospitalar), enquanto áreas-alvo como Centro e Lagoinha permanecem estagnadas.

Predominância da tipologia "Bairros". As categorias-alvo da OUS ("Retrofit", "Esqueleto") têm avanço irrisório, provando que os incentivos não superam o risco técnico.

CENÁRIO 1: ANÁLISE DA ODC - RESULTADO FISCAL NEGATIVO

- **Comportamento:** Uso da ODC é puramente oportunista, concentrado apenas no período de desconto máximo. Não há engajamento com o sistema.
- **Impacto Fiscal:** Arrecadação total de R\$ 26,38 milhões, um valor 24,4% inferior à projeção sem a OUS.
- **Conclusão:** A renúncia fiscal inicial não é recuperada. A operação gera um redução de arrecadação ao município.



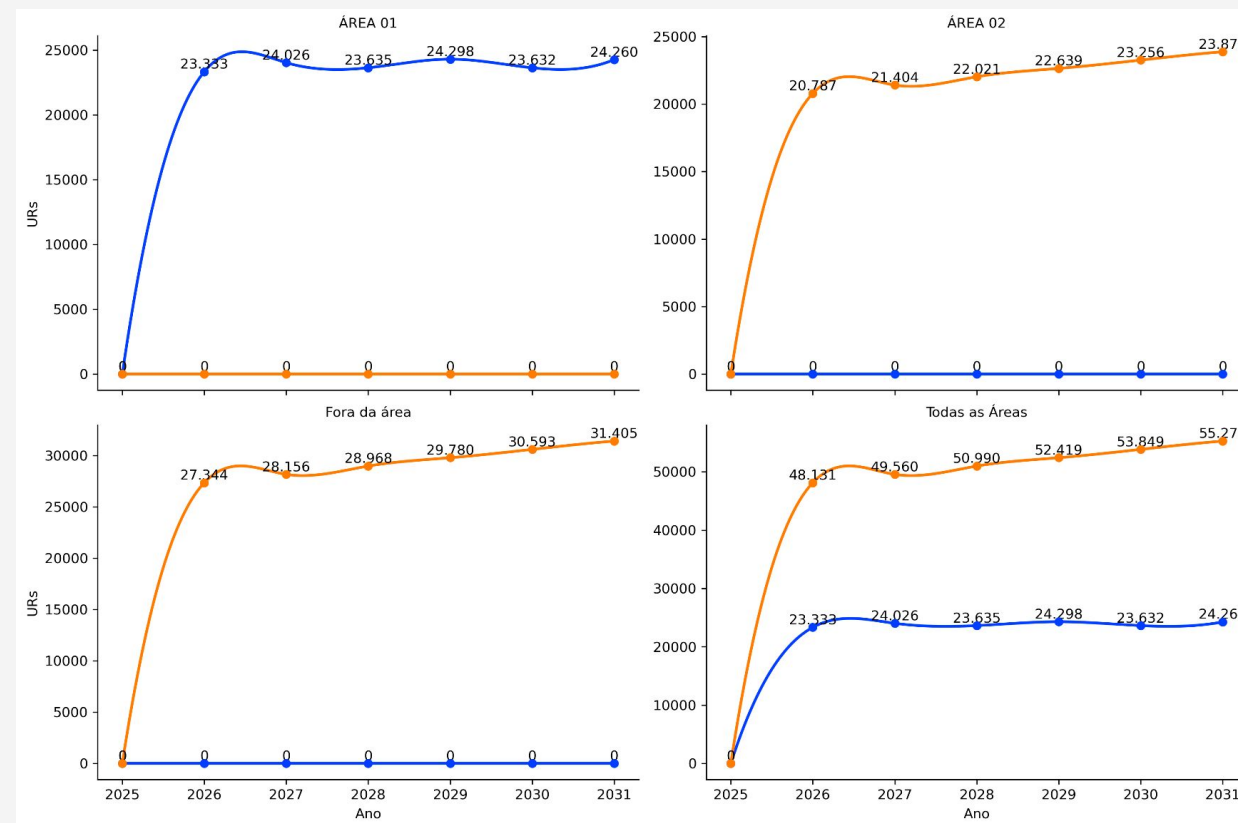
**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA

trabalho energia coração

CENÁRIO 1: ANÁLISE DOS INSTRUMENTOS - COLAPSO DO MECANISMO FINANCEIRO

O mecanismo financeiro da OUS entra em colapso por uma falha de coordenação.

- **Duplo Fracasso:** A geração de Unidades de Regeneração (UR) na Área 01 é residual, e a demanda para consumo na Área 02 é inexistente.
- **Consequência:** O mercado de URs, essencial para remunerar a requalificação, não se materializa, tornando-se ilíquido e ineficaz.



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA

trabalho energia coração

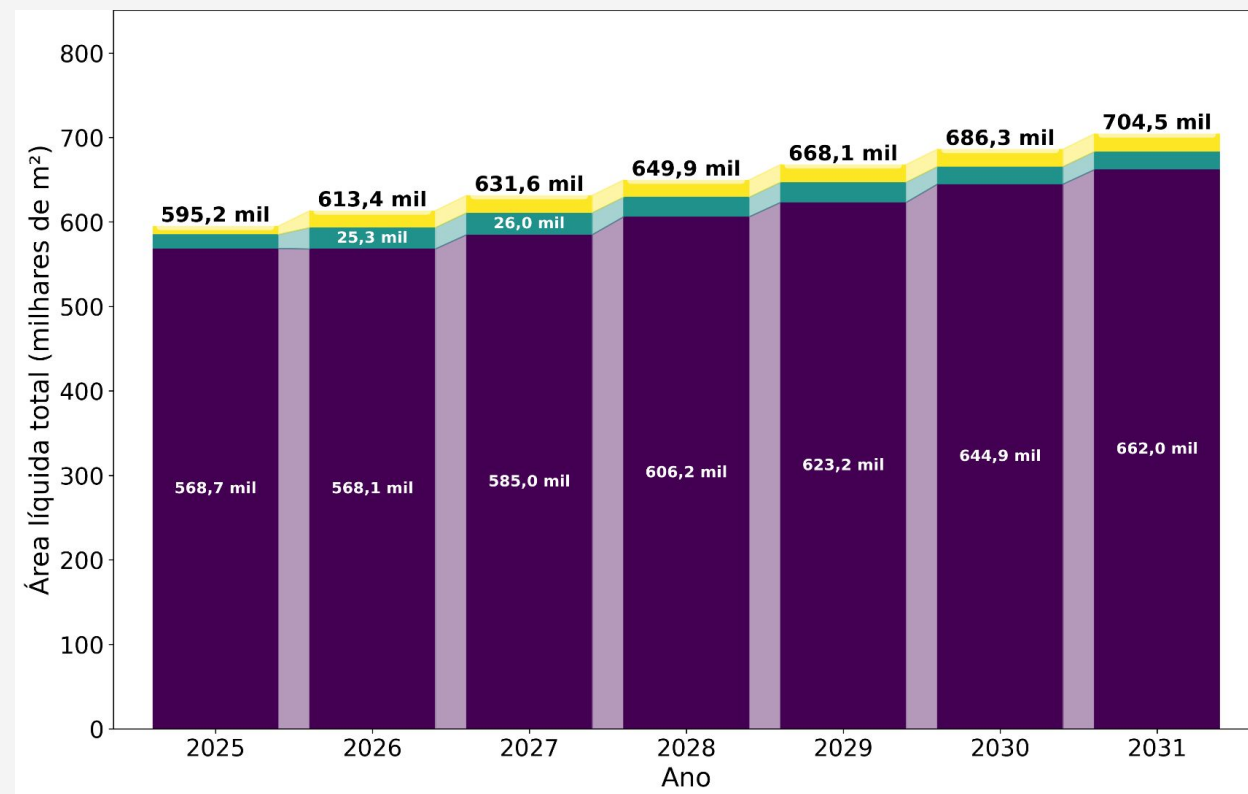
CENÁRIO 2: MODERADO - PREMISSAS ECONÔMICAS E COMPORTAMENTAIS

Este cenário modela o alcance dos objetivos planejados, onde o mercado reage de forma racional e eficiente aos incentivos.

- **Premissa Comportamental:** Eficiência de Mercado. A informação sobre os benefícios da OUS é disseminada e compreendida, permitindo que os agentes comparem objetivamente a rentabilidade dos projetos.
- **Premissa Estrutural:** Vantagem Competitiva Real. Os incentivos (menor Fração de Terreno, URs vantajosas) tornam a área da OUS financeiramente mais atrativa do que outras regiões da cidade.
- **Implicação na Modelagem:** O Fator de Impacto da Política (FIP) é significativamente maior que 1 na área da OUS, provocando um redirecionamento efetivo da demanda agregada municipal.

ENÁRIO 2: RESULTADO MACROECONÔMICO - REDIRECIONAMENTO EFETIVO DA DEMANDA

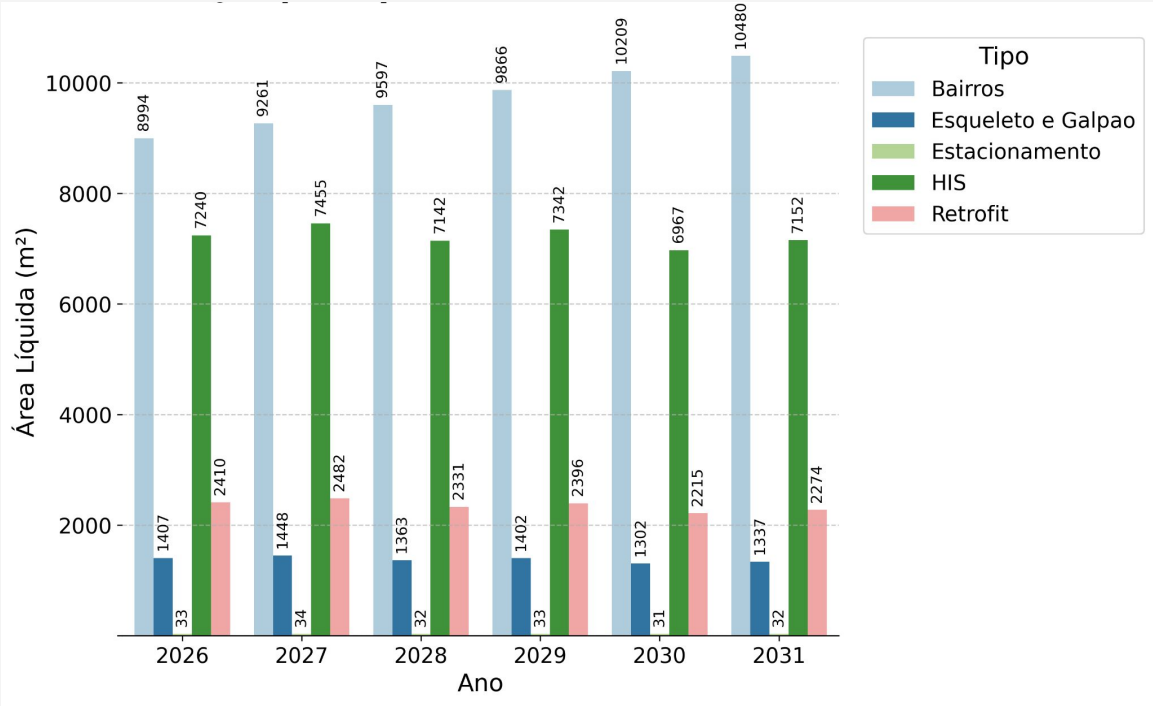
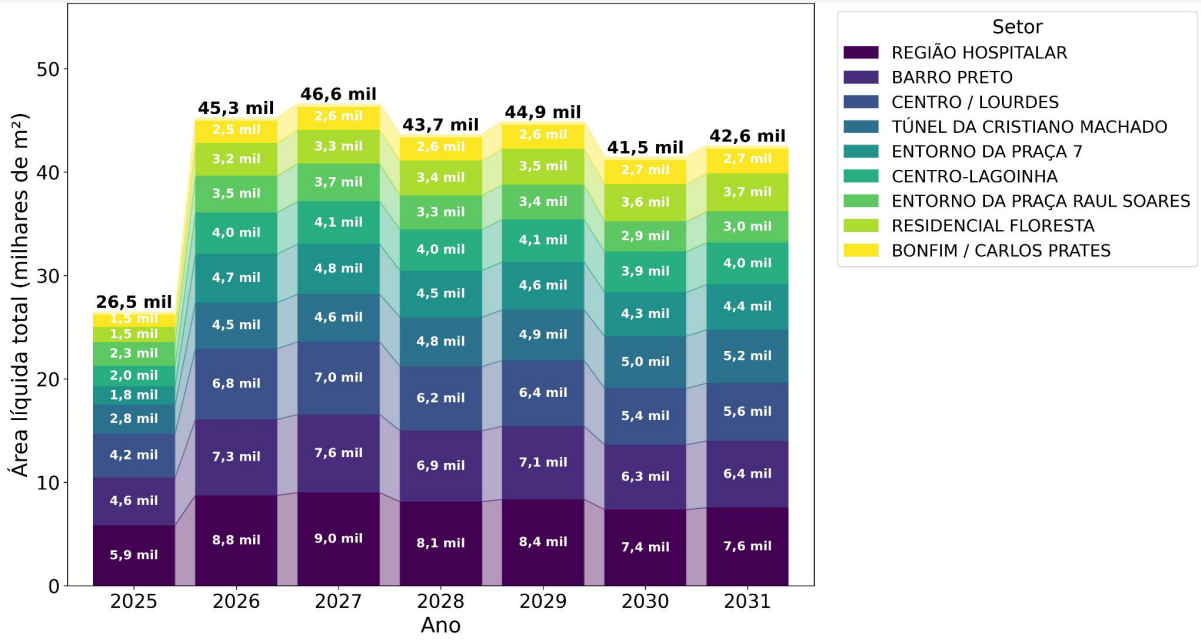
- **Análise Quantitativa:** Em contraste direto com o cenário pessimista, a OUS demonstra sucesso em competir e reorganizar o mercado.
 - A política captura uma parcela relevante da demanda agregada, que antes se concentrava em outras áreas.
 - As barras das Áreas 01 (amarelo) e 02 (verde) tornam-se substanciais, indicando um novo equilíbrio na distribuição dos investimentos.
- **Conclusão:** A OUS funciona como uma ferramenta eficaz de reorganização espacial da demanda imobiliária existente.



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA

trabalho energia coração

CENÁRIO 2: ANÁLISE INTERNA - ATIVAÇÃO DA REQUALIFICAÇÃO URBANA

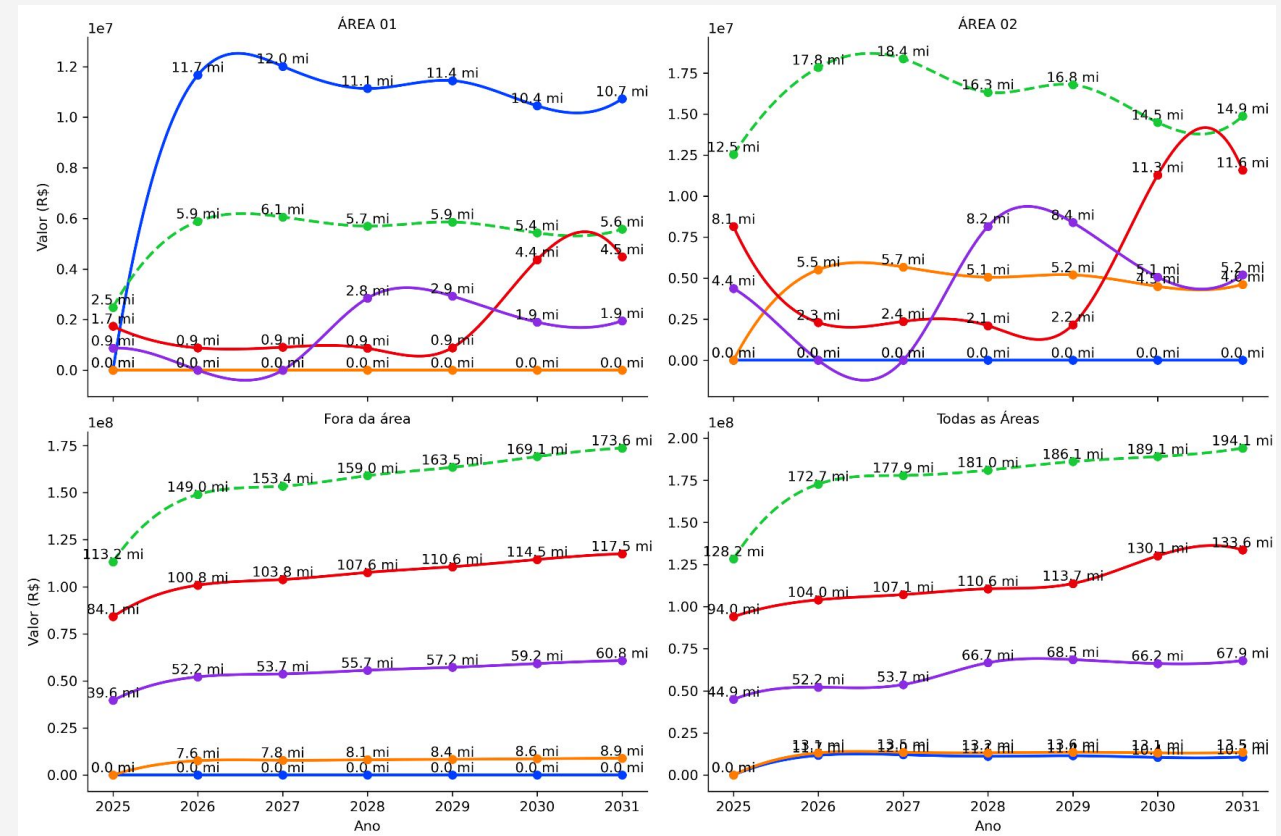


O desenvolvimento se espalha de forma mais equilibrada, ativando setores estratégicos que antes estavam estagnados, como Centro e Lagoon, provando que a política atinge seus alvos geográficos

Ocorre um salto quantitativo nas categorias-alvo: "Retrofit" e "Esqueleto e Galpão" crescem substancialmente. Os incentivos se mostram eficazes para viabilizar economicamente a recuperação de imóveis complexos.

CENÁRIO 2: ANÁLISE DA ODC - RESULTADO FISCAL POSITIVO

- **Comportamento:** O desconto inicial atua como catalisador. O uso da ODC cresce após o período de isenção, validando a estratégia.
- **Impacto Fiscal:** Arrecadação total de R\$ 36,45 milhões, um valor 4,4% superior à projeção sem a OUS.
- **Conclusão:** A renúncia fiscal é recuperada com superávit. A política se prova fiscalmente sustentável e benéfica.



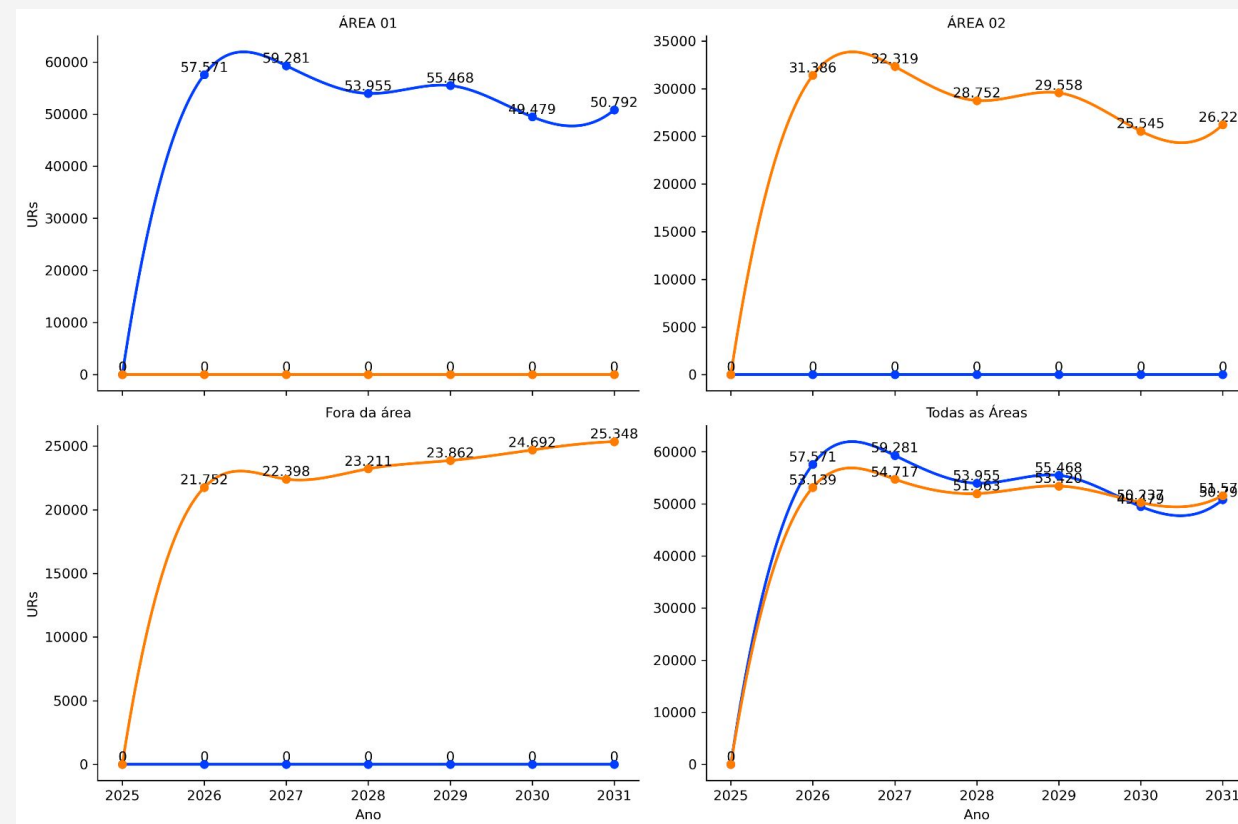
**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA

trabalho energia coração

CENÁRIO 2: ANÁLISE DOS INSTRUMENTOS - O EQUILÍBRIO DO MERCADO DE URS

O mecanismo financeiro da OUS atinge o equilíbrio e se torna plenamente funcional.

- **Duplo Sucesso:** A geração de Unidades de Regeneração (UR) na Área 01 é robusta e é correspondida por uma demanda sólida para consumo na Área 02, indicando um mercado em equilíbrio.
- **Consequência:** A UR se consolida como um ativo líquido e economicamente vantajoso, cumprindo sua função de remunerar os investimentos pioneiros na requalificação.



Legenda

- UR Efetivamente Gerado
- UR Efetivamente Adquirido



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA

trabalho energia coração

CENÁRIO 3: OTIMISTA - PREMISSAS ECONÔMICAS E COMPORTAMENTAIS

Este cenário modela o potencial máximo da OUS, onde seus efeitos transcendem a reorganização da demanda e geram crescimento líquido.

- **Premissa Comportamental:** Maximização do "Efeito-Anúncio". A OUS gera uma onda de confiança que altera positivamente a imagem da área, atraindo não apenas investidores locais, mas grandes fundos e incorporadoras de escala regional.
- **Premissa Econômica:** Incremento Líquido na Atividade Econômica. A OUS torna-se um polo de atração de capital tão forte que atrai investimentos que, na sua ausência, não ocorreriam no município.
- **Implicação na Modelagem:** Além de um FIP máximo, aplica-se um fator de incremento de 10% sobre a demanda agregada total, simulando a entrada de novo capital e um crescimento real do mercado.

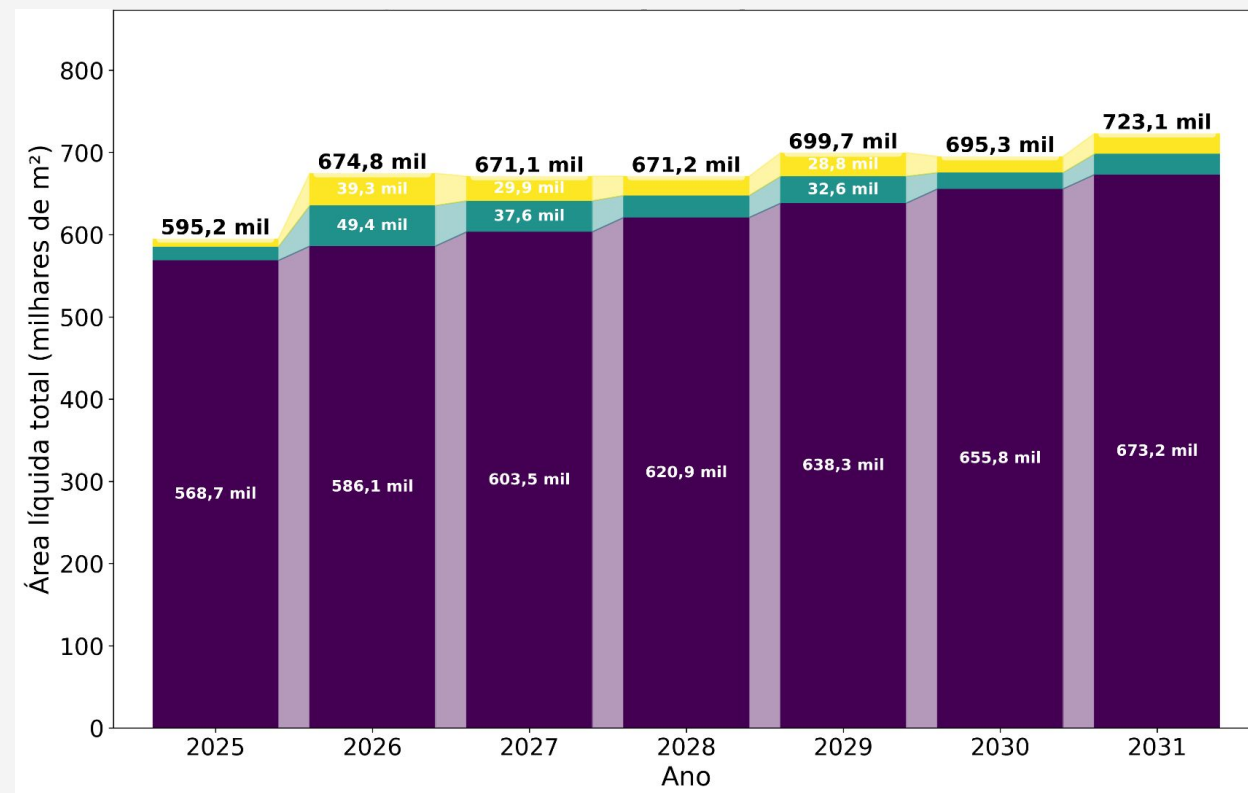


**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA

trabalho energia coração

CENÁRIO 3: RESULTADO MACROECONÔMICO - DOMINÂNCIA DA ÁREA CENTRAL

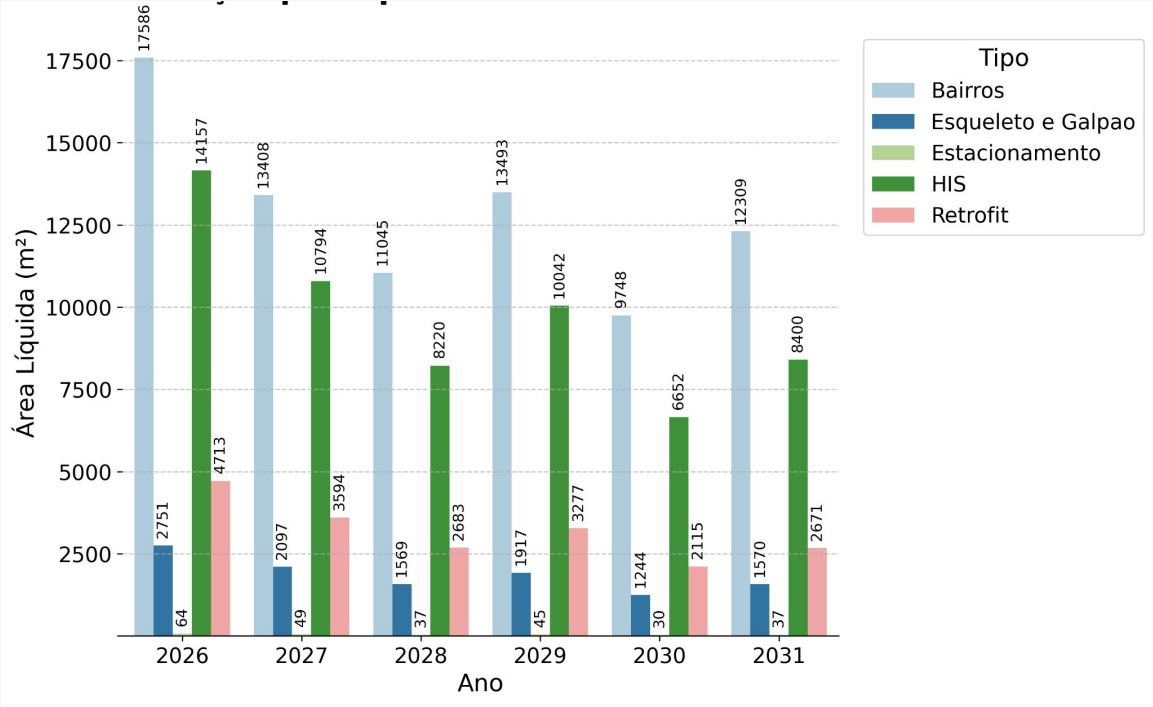
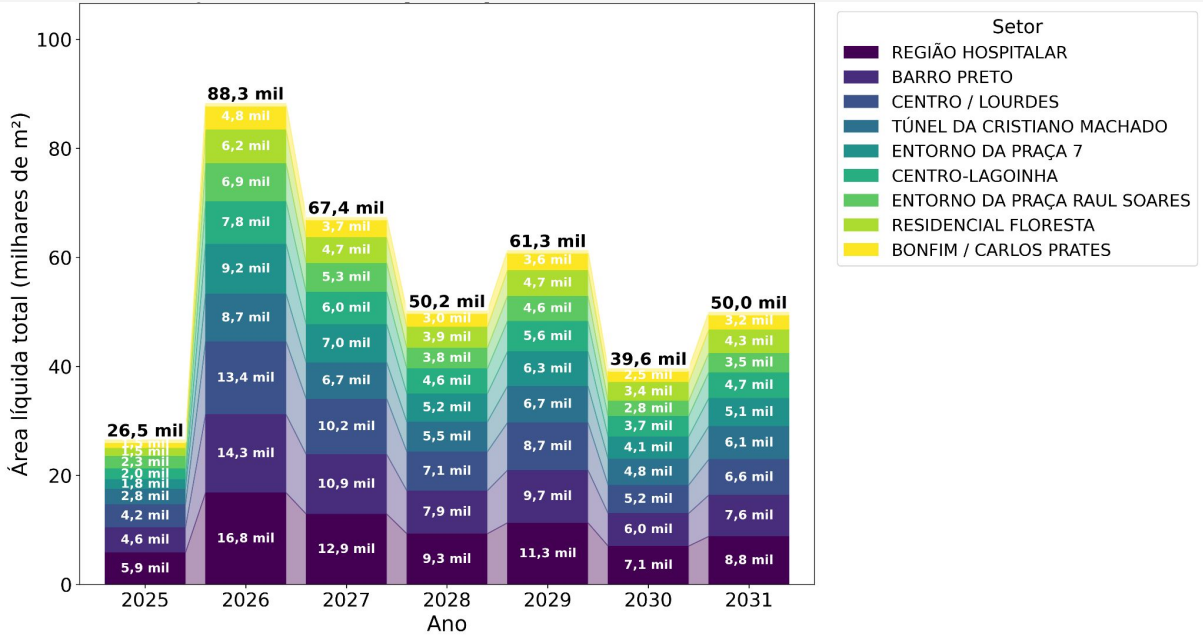
- **Análise Quantitativa:** A OUS torna-se o principal polo de desenvolvimento da cidade.
 - Ocorre um "choque de investimento" inicial, com as Áreas 01 (amarelo) e 02 (verde) capturando um volume massivo de 156,2 mil m² já no primeiro biênio, mais que o dobro do observado no Cenário Moderado.
 - O protagonismo da área da OUS é inegável e dominante durante todo o período.
- **Conclusão:** A OUS transcende a função de reorganização e atua como um efetivo vetor de crescimento econômico para o município.



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA

trabalho energia coração

CENÁRIO 3: ANÁLISE INTERNA - EXPLOÇÃO DE INVESTIMENTOS

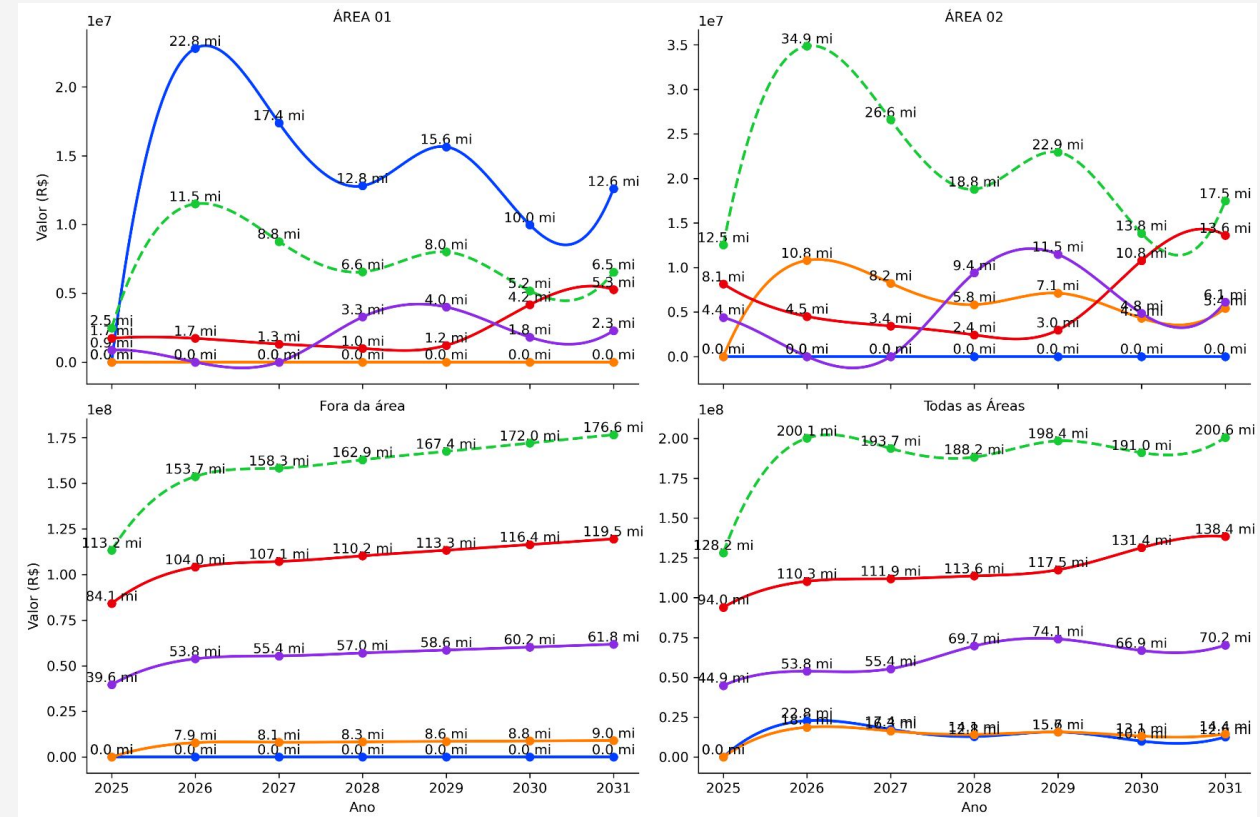


Ocorre uma "explosão de atividade" que se espalha de forma avassaladora por todo o perímetro da OUS, ativando simultaneamente desde os setores mais consolidados até os de maior vulnerabilidade, como Lagoinha e Bonfim.

Expressiva atividade inicial, com picos extraordinários em todas as tipologias em 2026. A requalificação ("Retrofit", "Esqueleto") se consolida como um nicho de mercado robusto e lucrativo, superando em muito os patamares do Cenário Moderado.

CENÁRIO 3: ANÁLISE DA ODC - MAXIMIZAÇÃO DO SUPERÁVIT FISCAL

- **Comportamento:** Mercado superaquecido usa ODC e URs de forma simultânea e complementar, pois a demanda supera a oferta de um único instrumento.
- **Impacto Fiscal:** Arrecadação total de R\$ 43,21 milhões, um resultado 23,8% superior à projeção sem a OUS.
- **Conclusão:** A sinergia dos instrumentos maximiza o superávit fiscal, consolidando um retorno financeiro robusto para o município.



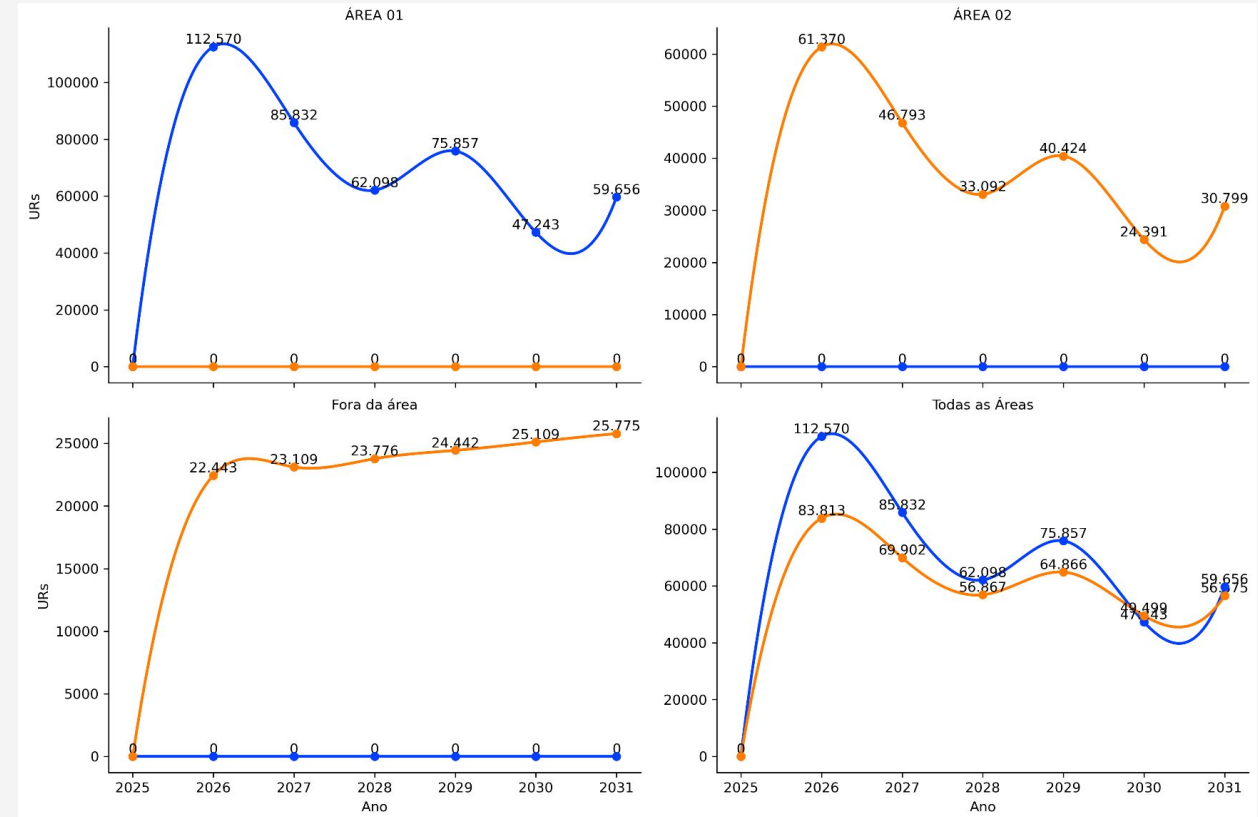
**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA

trabalho energia coração

CENÁRIO 3: ANÁLISE DOS INSTRUMENTOS - MERCADO SUPERAQUECIDO

O mercado opera em um regime de amplificação, não apenas de substituição.

- **Análise do Mecanismo:** A demanda por potencial construtivo é tão intensa que os empreendedores utilizam agressivamente e simultaneamente todos os mecanismos disponíveis (UR, ODC, TDC).
- **Consequência:** A geração de UR é maximizada e imediatamente consumida por um mercado que, ainda assim, busca mais potencial via outros instrumentos para satisfazer seu apetite por construção.



Legenda

- UR Efetivamente Gerado
- UR Efetivamente Adquirido



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA

trabalho energia coração

SÍNTESE COMPARATIVA DOS CENÁRIOS – VISÃO GERAL QUANTITATIVA

A análise comparativa dos três cenários revela impactos distintos na dinâmica urbana, na produção habitacional e no cumprimento dos objetivos estratégicos da OUS. A tabela a seguir resume os principais indicadores quantitativos projetados para a Área 01, o foco principal da política de regeneração.

Indicadores-Chave (Acumulado na Área 01)	Cenário 1: Pessimista	Cenário 2: Moderado	Cenário 3: Otimista
Total de Unidades	3.157	5.204	7.854
Unidades de Hab. de Interesse Social (HIS)	1.023	2.045	2.751
Unidades via Regeneração (Retrofit + Esqueleto/Galpão)	465	1.056	1.881*
Área Líquida Total Produzida (m²)	66.856	124.267	166.317
Indicadores-Chave (Acumulado na Área 02)	Cenário 1: Pessimista	Cenário 2: Moderado	Cenário 3: Otimista
Total de Unidades	5.154	6.624	9.024
Área Líquida Total Produzida (m²)	109.135	140.279	191.095



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA

trabalho energia coração

SÍNTESE COMPARATIVA DOS CENÁRIOS – ANÁLISE DE PRODUÇÃO

Cenário 1 (Pessimista)

- A produção habitacional (3.157 unidades) é apenas marginalmente superior à linha de base tendencial (3.149 unidades), que ocorreria sem a política.
- O desenvolvimento é dominado pela tipologia "Bairros" (35.219 m²), indicando foco em terrenos de menor risco e não na recuperação de ativos.

Cenário 2 (Moderado)

- A produção de 1.056 moradias a partir de Retrofit e Esqueleto/Galpão prova que os incentivos são capazes de ativar um nicho de mercado focado na reabilitação.
- A produção de HIS (2.045 unidades) representa uma contribuição mais robusta e focada para a política habitacional.

Cenário 3 (Otimista)

- O volume total de quase 17.000 novas moradias (Área 01 + Área 02) é suficiente para competir diretamente com as áreas de expansão tradicionais.
- A produção de HIS na Área 01 (2.751 unidades) é um número expressivo, capaz de atender a uma parcela significativa da demanda e combater a segregação.

SÍNTESE COMPARATIVA DOS CENÁRIOS – IMPACTO ESTRATÉGICO

Cenário 1 (Pessimista)

- As tipologias-alvo (Retrofit, Esqueleto e Galpão) somam apenas 465 novas unidades.
- Conclusão do Estudo: A política falha em seu objetivo principal de reciclar o estoque construído ocioso para gerar moradia.

Cenário 2 (Moderado)

- O cenário demonstra um equilíbrio entre o desenvolvimento convencional ("Bairros", com 58.407 m²) e o crescimento expressivo das categorias de requalificação.
- Conclusão do Estudo: Criação de um novo produto – apartamentos em edifícios requalificados – diversificando a oferta para além dos lançamentos convencionais.

Cenário 3 (Otimista)

- O cenário demonstra um desenvolvimento acelerado em todas as frentes, com picos de atividade concentrados no primeiro biênio da operação.
- Conclusão do Estudo: O volume é grande o suficiente para criar um novo polo de dinamismo imobiliário na cidade, redefinindo a atratividade do Centro.

SÍNTESE COMPARATIVA DOS CENÁRIOS – ARRECADAÇÃO EM ODC

Cenário 1 (Pessimista)

- Resultado Fiscal Negativo
- Arrecadação Total: R\$ 26,38 milhões (-24,4% vs. projeção tendencial)
- A renúncia fiscal de R\$ 10,99 milhões no primeiro biênio não é compensada nos períodos seguintes.
- O incentivo gera um efeito "pontual e oportunístico", mas falha em criar uma mudança estrutural. A OUS, neste cenário, representa um prejuízo líquido para os cofres públicos.

Cenário 2 (Moderado)

- Ponto de Equilíbrio e Sustentabilidade
- Arrecadação Total: R\$ 36,45 milhões (+4,4% vs. projeção tendencial)
- A renúncia fiscal inicial é mais do que compensada pelo pico de arrecadação no segundo biênio (R\$ 22,33 mi).
- Valida o modelo como um investimento fiscal bem-sucedido. A OUS se torna fiscalmente sustentável e benéfica, representando o "ciclo de vida ideal" do incentivo.

Cenário 3 (Otimista)

- Superávit Fiscal e Dinamismo
- Arrecadação Total: R\$ 43,21 milhões (+23,8% vs. projeção tendencial)
- O pico de arrecadação no segundo biênio (R\$ 28,15 mi) demonstra uma resposta de mercado que amplifica os ganhos fiscais.
- Consolida a OUS como uma política de alto retorno financeiro, gerando um superávit fiscal robusto e alinhando estímulo ao desenvolvimento com retorno superior.



**BELO
HORIZONTE**
P R E F E I T U R A

trabalho energia coração