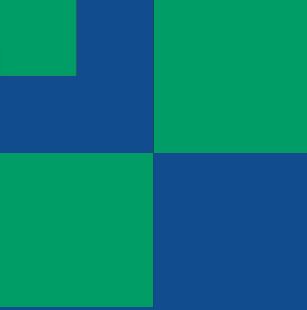




PBH.GOV.BR

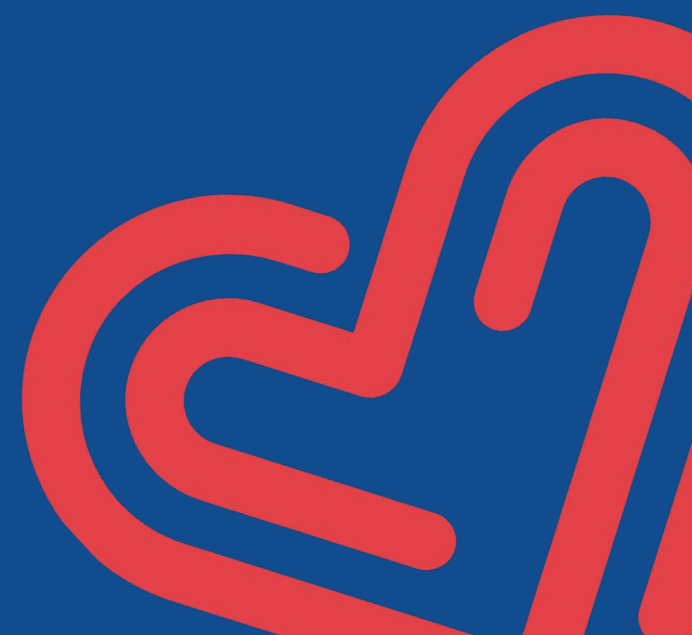
Revisão da TDC Ambiental

Proposta de Introdução de Fator Multiplicativo para Viabilização de
Parques Públicos



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA



Cálculo atual

Geração: O proprietário converte o potencial construtivo não utilizado.

Correspondência: O valor do direito de construir é equilibrado financeiramente entre a área geradora e a receptora, via base do ITBI.

Conversão: O potencial financeiro é transformado em UTDCs (Unidades de Transferência) para venda no mercado.

$$AG = (AT \times CAbas) - A_{\text{existente}}$$

Mecanismo para viabilizar a implantação de parques

Desapropriação (Atual)

- » Processo burocrático, lento e frequentemente judicializado.
- » Extremamente oneroso, demandando vultosos recursos dos cofres públicos.
- » Alto risco de degradação da área verde enquanto durar a disputa judicial sobre a indenização.

TDC Ambiental (A Proposta)

- » Parceria público-privada direta e eficiente.
- » Menor impacto financeiro direto no orçamento municipal (compensação via potencial construtivo).
- » Viabiliza a implantação ágil e a qualificação imediata de novos parques urbanos equipados.

CAbas 1.0 para preservação ambiental

A regra vigente atrela a geração de potencial ao Coeficiente Básico (CAbas), que varia (0.3, 0.5, 0.8) conforme o zoneamento. Isso significa que a mesma terrenos cuja geração de TDC vinculem-se a mesma finalidade geram volumes de crédito drasticamente diferentes, em especial com menor volume em PA-1, onde há maior interesse público de preservação.

A Solução: Padronizar a base de cálculo utilizando a Área Total (AT) do lote (matematicamente equivalente a um CAbas 1.0), garantindo viabilidade e rigorosa isonomia entre propriedades.

Fatores de Ajuste pelo atendimento ao interesse público

Cenário Analisado	Objetivo Central	Fator Necessário
Cenário 1	Viabilizar a Recuperação e Preservação Ambiental (sem infraestrutura de apoio)	0,5
Cenário 2	Viabilizar a Implantação de Parque Público (com infraestrutura completa)	1,5

Resumo da Proposta

1. Padronização

Adoção da Área Total (AT) do terreno como nova base de cálculo, corrigindo distorções do zoneamento.

2. O Fator

O Fator cobre o investimento privado maciço necessário para erguer a infraestrutura completa de lazer.

3. Transferência

Incentivo é rigorosamente condicionado à implantação do parque e sua transferência integral ao Município.



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA