

ESPAÇO AÉREO À VENDA!?

Gustavo Pires Maia da Silva

Advogado Sócio de Homero Costa Advogados

Guilherme Scarpellini Rodrigues

Estagiário de Homero Costa Advogados

Os investimentos no mercado imobiliário poderão sofrer queda em Belo Horizonte com a aprovação do novo Plano Diretor. Isso porque o texto aprovado, no início deste mês, pelo Legislativo Municipal, e que só depende de sanção do prefeito, prevê a cobrança de uma outorga onerosa para a construção de empreendimentos acima do coeficiente de aproveitamento básico de cada terreno.

Assim, a exemplo das edificações verticais que ultrapassam os limites de determinada área, como ocorre nos prédios e nas torres comerciais, as construtoras terão que adquirir do Município o direito para construção no denominado espaço aéreo.

De acordo com as novas regras, as construções maiores do que o coeficiente 1 (um) representam uma carga adicional à estrutura urbana e, por isso, causam maior impacto estrutural e ambiental na cidade. Dessa forma, para construir acima deste limite, o interessado deverá adquirir potencial construtivo extra junto ao Município, através da outorga onerosa.

Para que o potencial seja incrementado em cada caso, o interessado deverá prestar contrapartidas ao Município, que poderão ser feitas financeiramente ou através da adoção de políticas de gentileza urbana nos projetos. O tamanho do acréscimo que poderá ser feito em cada terreno é limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CaM) definido para cada zona, que em alguns casos pode chegar muito próximo de 5 (cinco) vezes a área do terreno.

Uma das principais consequências da outorga onerosa será a migração de empreendimentos da construção imobiliária da Capital Mineira para os Municípios vizinhos, que passarão a gerar mais oportunidades de empregos e mais renda. Assim, poderá haver diminuição dos empreendimentos em Belo Horizonte, com menos oportunidades de trabalho, e consequentemente, com a diminuição do consumo, porque haverá menos moeda em circulação.

De acordo com empresários da construção civil os preços de apartamentos irão disparar com a redução do potencial construtivo, porque para não amargarem prejuízos financeiros, as construtoras repassarão aos consumidores o custo da aquisição do potencial construtivo extra.

Com o advento do novo plano diretor, outra consequência que poderá ser facilmente percebida, é o fato de que os prédios terão menos apartamentos por terreno, porque as construtoras de médio e pequeno porte não terão condições econômicas para pagarem pelo espaço extra.

Vale ressaltar, ainda, que a outorga onerosa dificultará a aquisição de um imóvel pelo trabalhador belo-horizontino, porque a depender da área onde pretenda morar, terá que juntar mais dinheiro, por mais tempo, ou optar por morar mais longe para pagar um preço mais justo na casa ou apartamento que tanto sonha conquistar.

Nos termos em que aprovado o Plano Diretor, e principalmente o ponto que versa sobre a outorga onerosa de espaço, a matéria fatalmente chegará ao Poder Judiciário, que dará a última palavra sobre a (in)constitucionalidade/(i)legalidade da cobrança.

Aguardemos as cenas dos próximos capítulos!