

Os des(caminhos) da Outorga Onerosa e da Transferência do Direito de Construir como instrumento jurídico e urbanístico de indução do desenvolvimento urbano belorizontino

Autores: ALMEIDA, Reginaldo Magalhães de (ralmeida@fumec.br); FERNANDES, Lucas Isaac (lucasif2212@gmail.com); NIZZA, Juliana Balbino Lamego (jlamego@fumec.br); BRANT, Ana Livea brant (anabrant_@hotmail.com); ALVES, Bianca (biacalves24@gmail.com); Godoy, Livia Amaral (a223719961@fumec.edu.br); Claudino, Natália Lacerda (a223716286@fumec.edu.br); Porto, Carolina (carolportom@hotmail.com)

RESUMO

As cidades brasileiras, na busca de um desenvolvimento urbano mais justo e equilibrado, valem-se, cada vez mais, de instrumentos jurídicos e urbanísticos. Verifica-se que, para atingir tal fim e implementar as políticas de planejamento urbano, faz necessária a interação e aproximação dos Campos da Arquitetura e do Direito, propiciando, assim, ações públicas mais eficazes. A pesquisa visa analisar o instrumento jurídico urbanístico da Outorga Onerosa e da Transferência do Direito de Construir, identificando os reais beneficiários. A metodologia utilizada baseia-se em pesquisas bibliográfica e documental nos arquivos públicos.

INTRODUÇÃO

A primeira vez que o instrumento jurídico urbanístico do Solo Criado surgiu em uma legislação em Belo Horizonte, foi na Lei Orgânica do município, sancionada em 1994. Nesse período, assumiu a prefeitura da cidade, pela primeira vez, após a ditadura militar, uma administração vinculada a um partido de ideologia de esquerda. Com ideias inovadoras para a época, como o orçamento participativo, programas habitacionais de interesse social, gestão democrática, distribuição dos benefícios no processo de ocupação das cidades, dentre outros, estimulou-se a implantação de legislações que tivessem como princípios esses temas (PBH, 1994).

Considerando a importância da preservação como uma política pública, objetiva-se essa pesquisa verificar a efetividade da utilização da OODC e da TDC na preservação do patrimônio tombado em Belo Horizonte. Para tanto, analisou-se imóveis individuais e coletivos tombados na Avenida Afonso Pena, entre 2014 a 2018.

Procurou-se além de identificar nos registros públicos, os imóveis individuais e coletivos tombados na Avenida Afonso Pena que utilizaram a TDC como instrumento urbanístico, selecionar aqueles com maior representatividade histórica e cultural.

Atualmente, embora esteja regulamentada em Belo Horizonte, a TDC é utilizada de forma restritiva, para apenas alguns dos imóveis tombados pelo patrimônio histórico e cultural. Diversos proprietários, preocupados com a desvalorização financeira e com restrições de uso e ocupação do bem tombado, preferem não utilizar a TDC, permanecendo os imóveis em processo de abandono, na esperança de poderem diminuir o ônus do tombamento, descaracterizando-o ou mesmo demolindo-o.

Figura: Avenida Afonso Pena, década de 40.

Fonte: ARQUIVO PÚBLICO, 2009



Figura: Avenida Afonso Pena em 2017.

Fonte: PBH, 2018



CONCLUSÃO

A prática da TDC se faz bastante útil na avenida Afonso Pena com estímulo para a preservação dos bens tombados da avenida, mesmo que aplicados apenas aqueles em bom estado de conservação. O processo para utilização do instrumento jurídico e sua restituição financeira por parte do proprietário é lento, e bastante oneroso, obrigando ao proprietário do imóvel tombado, elevados gastos iniciais para reformas e adequações das edificações, a fim de tentar conseguir o benefício da TDC. Quanto a Outorga Onerosa, ainda não foi implementada na cidade, principalmente por pressão do mercado imobiliário e a ineficiência do poder público.

REFERÊNCIAS

BELO HORIZONTE, (1984). Lei nº 3802 de 6 de julho de 1984. Política de Proteção ao Patrimônio de Belo Horizonte. Belo Horizonte, IEPHA/MG, (2016). Dossiê para tombamento do Edifício do antigo Banco Mineiro da Produção. Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais. Belo Horizonte. DIPC, (2016,2017). Laudos Técnicos de Tombamento. Diretoria de Patrimônio Cultural. Belo Horizonte. DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO, (2005). Deliberação n.º 01/2005 do dia 18 de maio de 2005, Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte.