

VALOR DOS SERVIÇOS AMBIENTAIS DA MATA DO PLANALTO E A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA PROJETADA PARA MESMA ÁREA BELO HORIZONTE, MG

Arnaldo Freitas de Oliveira Júnior¹

Pedro Augusto Pereira Guedes²

Resumo

O presente trabalho teve como objetivo estimar a valoração dos serviços ambientais providos pela Mata do bairro do Planalto em Belo Horizonte, MG, e comparar com o valor do projeto imobiliário para a mesma área. Utilizou-se o método de valoração de contingente com base na disposição a pagar para estimar a valoração ambiental. Os cálculos imobiliários foram realizados a partir do *site Agente Imóvel*. Os resultados apontaram que o valor dos serviços ambientais é superior ao valor do projeto imobiliário. O uso da valoração mostrou-se favorável como ferramenta de gestão no auxílio em tomadas de decisões.

Palavras Chave: Valoração; Mata do Planalto; Serviços Ambientais.

INTRODUÇÃO

As áreas verdes urbanas possuem imensa importância devido aos benefícios ao meio ambiente e ao homem que proporcionam, e sua supressão ou retirada está diretamente ligada à perda da qualidade de vida dos indivíduos que utilizavam os benefícios anteriormente fornecidos (SOUSA; MOTA, 2006).

O código florestal brasileiro (LEI Nº 12651, DE 12 DE MAIO DE 2012) prevê a obrigação dos municípios da transformação das reservas legais em áreas verdes urbanas durante às expansões urbanas, porém, não prevê os impactos que essas áreas sofrerão.

A exemplo disto tem-se a Mata do Planalto que possui cerca de 200 ha com presença de avifauna, e flora remanescente da Mata Atlântica. Possui cerca de 20 nascentes que alimentam alguns afluentes do Rio das Velhas. Esta área está cercada por residências e vários prédios de apartamentos, e por esta razão, várias pessoas são beneficiadas pelas benesses advindas desta mata. No entanto, esta área tem sido alvo de construtoras para construção de um empreendimento imobiliário. Trata-se de um projeto que foi registrado na prefeitura, para a construção de um condomínio com cerca de 750 apartamentos, ocupando cerca de 37 ha. O restante da mata seria dividido em dois parques, um privado, e outro municipal.

Diante da possibilidade da supressão da mata em detrimento ao projeto imobiliário este trabalho teve como objetivo comparar o valor dos serviços ambientais providos pela mata com o valor do projeto, para avaliar a viabilidade do empreendimento imobiliário.

¹ Prof. do CEFET-MG – Departamento de Eng^a Ambiental e Sanitária – Campus I. arnaldojun@gmail.com.

² Aluno do CEFET-MG – Departamento de Eng^a Ambiental e Sanitária – Campus I. pedroguedesbh25@gmail.com



14º Congresso Nacional de

MEIO AMBIENTE **POÇOS DE ÁGUAS**
TERMAIS E MINERAIS

26 a 29 SET 2017

2º Simposio de Águas Termais,
Minerais e Naturais de Poços de Caldas

METODOLOGIA

Este trabalho foi realizado em duas etapas, sendo a primeira estimar o valor dos serviços ambientais da Mata do Planalto, e a segunda; o preço do empreendimento imobiliário projetado para esta área natural.

Para estimar o valor dos serviços ambientais da Mata do Planalto utilizou-se Método de Valoração de Contingente com base na Disposição a Pagar. A técnica aplicada foi desenvolvida com base no salário do entrevistado, em que cada respondente atribuía um percentual hipotético a ser destinado para preservação da Mata do Planalto. Foram aplicados 321 questionários. A estimativa considerou a DaP, o número de indivíduos que moram em contato direto com a mata e a área da reserva (OLIVEIRA JUNIOR, 2003). Utilizou-se a ferramenta Google Earth para se calcular o número de moradias que fazem fronteira direta com a mata, contabilizando 1091 habitantes.

O projeto imobiliário cadastrado na prefeitura pertence a empresa Direcional, o qual foi publicado no jornal “O Estado de Minas” em 2015. Para o levantamento dos valores imobiliários na região, e projetado para a área natural em questão, utilizou-se o *site Agente Imóvel* (2017) que realizou pesquisa de campo com 1968 imóveis anunciados para a venda de apartamentos na região do bairro. A partir deste cálculo obter-se-á o montante do empreendimento.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Em torno de 81% dos entrevistados vivem no local a mais de 10 anos e pelo menos cerca de 50% dos entrevistados recebem mais do que a média salarial dos moradores da região metropolitana de Belo Horizonte. Relacionando-se a faixa salarial dos entrevistados, com a disposição a pagar, a DaP média obtida por indivíduo foi de R\$ 94,24. Assim, a mata contribui com benefícios à população, seja direta ou indiretamente, com valores da ordem de R\$ 246.758.068,37, mensalmente. Ressalta-se que esse valor só leva em consideração os indivíduos que moram nas residências que fazem fronteira direta com a mata.

Segundo o *sítio Agente Imóvel* o preço médio de um apartamento na região do bairro do Planalto é aproximadamente R\$ 429.000,00. Considerando o projeto imobiliário com 750 apartamentos, o montante correspondente à R\$ 321.750.750,00.

Portanto, o valor dos serviços ambientais é superior ao montante econômico do projeto imobiliário.

Caso o empreendimento seja estabelecido, o valor do passivo ambiental será maior a cada ano, elevando os custos sociais da população do entorno estudado.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A expansão urbana tem levado a supressão de muitas áreas verdes urbanas sem considerar a depreciação e perda do valor das benesses ambientais à sociedade. Nestes casos sugere-se o uso da valoração ambiental como ferramenta de gestão para auxiliar nas tomadas de decisões a fim de se verificar a viabilidade econômica e ambiental.

Cada empreendimento deve ser avaliado sob a ótica do valor ambiental sob pena de elevar os custos sociais ao longo do tempo.



14º Congresso Nacional de

MEIO AMBIENTE **POÇOS DE ÁGUAS**
TERMAIS E MINERAIS

26 a 29 SET 2017

2º Simposio de Águas Termais,
Minerais e Naturais de Poços de Caldas

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei Nº 12.651, de 25 de Maio de 2012.** Brasil, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm>.

ESTADO DE MINAS (Minas Gerais). **Empreendimento da Direcional na Mata do Planalto terá três parques.** Estado de Minas. Minas Gerais. 29 maio 2015. Disponível em: <[tp://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2015/05/29/interna_gerais.652989/empreendimento-da-direcional-na-mata-do-planalto-tera-tres-parques.shtml](http://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2015/05/29/interna_gerais.652989/empreendimento-da-direcional-na-mata-do-planalto-tera-tres-parques.shtml)>. Acesso em: 09 abr. 2017.

IMÓVEL, AGENTE. **Preços atuais de Apartamentos & Casas - Planalto, Belo Horizonte, MG.** 2017. Disponível em: <<https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/planalto,belo-horizonte,mg/>>. Acesso em: 06 maio 2017.

OLIVEIRA JÚNIOR, ARNALDO FREITAS de. **Valoração Ambiental da Função Ambiental de Suporte, relacionadas às atividades de turismo, Brotas, SP.** 2003. 277 f. Tese (Doutorado) - Curso de Ciências Biológicas, Centro de Ciências Biológicas e da Saúde, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2003. Disponível em: <<https://repositorio.ufscar.br/handle/ufscar/1761?show=full>>. Acesso em: 02 maio 2017.

SOUSA, G. B. de; MOTA, J. A. Valoração econômica de áreas de recreação: o caso do Parque Metropolitano de Pituvaçu, Salvador, BA. **Revista de Economia**, Paraná, v.32, n.1, 2006. Disponível em: <<http://revistas.ufpr.br/economia/article/view/6826/4849>>. Acesso em: 11 abr. 2017.