

**ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA PARA USO DA OUTORGA ONEROSA  
DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO  
NO MUNICÍPIO DE OURO PRETO -MG**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado como parte dos requisitos  
para obtenção do grau de Especialista em  
Gestão Pública com Ênfase em Governo  
Local na Área de Planejamento Territorial.  
Aluno: Anderson José de Castro Agostinho  
Orientador: Msc Antônio Augusto  
Verissimo  
Tutor: Tito Ricardo de Almeida Tortori

Ouro Preto – MG  
Out/2018

**ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA PARA USO DA OUTORGA ONEROSA DO  
DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO  
NO MUNICÍPIO DE OURO PRETO -MG**

Autor: Anderson Agostinho  
Prefeitura Municipal de Ouro Preto

Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso,  
Planejamento Urbano, Plano Diretor

Resumo analítico em português

O presente trabalho tem como objetivo introduzir no debate da gestão pública local a implementação do instrumento urbanístico previsto no Estatuto das Cidades, Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso. Discorrendo sobre o entendimento da gestão social da valorização da terra, como uma ação redistributiva em que o poder público recupera para a coletividade parte da valorização da terra promovida por ações públicas decorrentes das alterações da Lei de Uso e Ocupação do Solo que são absorvidas pelo setor privado de forma desigual no território. Pesquisando o valor da mais-valia fundiária e o modelo possível para a cobrança e indicando as áreas possíveis de implantação. Proporcionando a adoção de critérios para a reversão do atual quadro de exclusão espacial que a cidade se encontra e alteração do foco do planejamento comprometido com o capital para um planejamento pactuado com o social.

## SUMÁRIO

|   |    |
|---|----|
| 1. Diagnóstico .....  | 4  |
| 1.1. Definição do problema .....                                | 5  |
| 1.2. Contexto/justificativa do problema .....                   | 7  |
| 1.3. Metodologia de coleta de dados .....                       | 8  |
| 1.4. Localização do Plano de Intervenção .....                  | 9  |
| 1.5. Público-Alvo .....   | 9  |
| 1.6. Valor previsto .....                                       | 9  |
| 1.7. Duração .....  | 9  |
| 1.8. Instituição/unidade funcional gestora e idealizadora ..... | 9  |
| 2. Objetivos .....  | 9  |
| 3. Marco Técnico e Teórico .....                                | 9  |
| 4. Escopo .....   | 25 |
| 4.1. Estrutura Analítica .....                                  | 25 |
| 4.2. Não escopo .....   | 25 |
| 4.3. Levantamento de restrições .....                           | 25 |
| 4.4. Premissas .....  | 26 |
| 4.5. Riscos .....   | 27 |
| 4.6. Estrutura de gestão e principais atores envolvidos .....   | 27 |
| 4.7. Quadro de Trabalho/equipe .....                            | 28 |
| 5. Cronograma .....   | 29 |
| 6. Estratégia de monitoramento e avaliação de projeto .....     | 29 |
| Considerações finais .....                                      | 30 |
| Referências bibliográficas .....                                | 32 |
| Anexo I .....   | 33 |
| Anexo II .....  | 34 |

## **1. DIAGNÓSTICO**

### **1.1. Definição do problema**

A cidade de Ouro Preto está localizada na mesorregião metropolitana de Belo Horizonte, microrregião de Ouro Preto, tem altitude máxima de 1600m, área territorial de 1246 Km<sup>2</sup> e população estimada em 2016 de 74.356 pessoas, com uma densidade demográfica de 56,41 hab./Km<sup>2</sup> (IBGE, 2018).

A Serra de Ouro Preto é o pano de fundo e suporte à cidade com relevo complexo e se insere na vertente sul de uma macroestrutura regional conhecida como Anticlinal de Mariana, orientada na direção Leste-Oeste, inserida na Serra do Espinhaço. Entre outros atributos, a Serra atua como cabeceira e divisor de duas bacias hidrográficas de importância nacional: do Rio São Francisco e do Rio Doce.

A malha urbana é limitada e ultrapassa, ao norte, a Serra de Ouro Preto e, ao sul, é contida pela Serra do Itacolomy. A cidade está disposta em declives acentuados de 20% a 45%, em cerca de 40% da área ocupada e 20% situada em declives leves, entre 5 e 20%(SOBREIRA,2014).

Ouro Preto apresentou um crescimento populacional significativo entre 2007-2016 (IBGE, 2018) com a expansão do setor imobiliário e forte crescimento da construção civil na última década associado à expansão da Universidade Federal de Ouro Preto. Também houve aumento dos setores de serviços e do funcionalismo público migrante, que proporcionou a construção de mais de 2000 edificações no período (Ouro Preto, 2011).

O Distrito Sede tem 70% de sua mancha urbana dentro do perímetro de tombamento com dois níveis de proteção: nacional e municipal. As únicas áreas possíveis para verticalização e adensamento no Distrito Sede, cerca de 10% da mancha urbana, estão fora do perímetro de tombamento, são escassas e conseqüentemente aumentam a exclusão espacial devido à hipervalorização de terrenos que tem uma ocupação de perfil vertical predominantemente residencial de médio e alto padrão provocando a gentrificação.

## **1.2. Contexto/justificativa do problema**

A Cidade de Ouro Preto, devido à sua história, foi objeto de órgãos de preservação do patrimônio, que desenvolveram planos e ações de planejamento urbano ao longo dos séculos XX e início do XXI. Em 1933 foi declarada Monumento Nacional, em 1938, foi tombada pelo recém-criado Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional SPHAN e em 1980, foi declarada Cidade Patrimônio Cultural da Humanidade, título concedido pela Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura-UNESCO sendo a primeira cidade a receber tal titulação.

A originalidade da arquitetura, a peculiaridade do urbano e a beleza das Serras, levou a UNESCO a enviar uma missão de estudos em 1968 e em 1970 retorna e propõe um plano de conservação, paisagismo e urbanismo. O governo Mineiro em 1975, querendo estender também a cidade de Mariana incube a Fundação João Pinheiro de produzir o plano de conservação, valorização e desenvolvimento de Ouro Preto e Mariana. (Ouro Preto,2010)

Tem-se um hiato de planejamento e efetivação de ações de planejamento de aproximadamente 20 anos e em 1996 a administração pública municipal, elaborou o Plano Diretor do Município, organizando o modelo espacial num macrozoneamento que criou as atuais denominações das zonas. Em 2006 o plano foi revisado pela obrigatoriedade do estatuto das cidades e em 2011 o plano foi novamente revisado propondo a organização do uso e a regulação do solo. (Ouro Preto,2010)

O Plano Diretor da cidade de Ouro Preto possui um zoneamento urbano em manchas, voltado para a densidade: zonas de adensamento e adensamento restrito dividem o território da cidade em locais mais ou menos suscetíveis a edificação, devido as características de aptidão a ocupação, a risco ou não geológico e capacidade de suporte da infraestrutura. Tais zonas foram criadas em 1996. Mantidas em 2006 quando da primeira revisão do Plano Diretor, e continuadas em 2011 quando da segunda revisão com pequenas alterações.

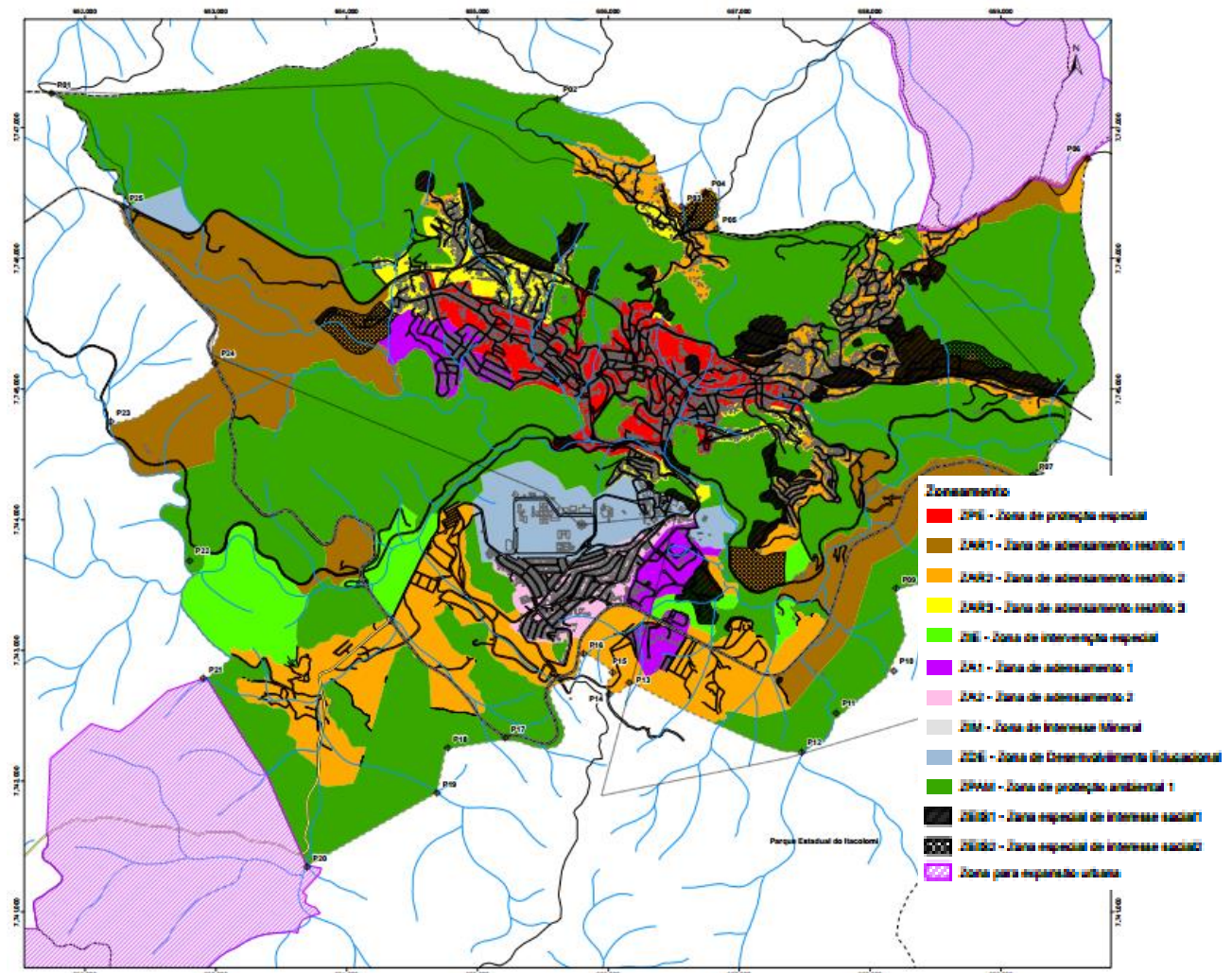


Figura 01 - Mapa de Zoneamento Urbano do Plano Diretor de Ouro Preto

Fonte: Ouro Preto,2011a.

As zonas de adensamento - ZAs, possuem coeficientes de aproveitamento - CA maior que 1, sendo a ZA - 01, CA - 1,5 e ZA - 02, CA - 2,0, tais zonas possuem toda a infraestrutura urbana, atendidas por sistema de transporte, proximidade de equipamentos públicos como o Campus da Universidade Federal de Ouro Preto, Hospital Santa Casa, Delegacia Regional, Supermercados, amplo comércio de atendimento local e regional, sendo uma centralidade voltada a vida estudantil.

O valor econômico das transformações urbanísticas de melhoria de infraestrutura, mobilidade, recuperação ambiental, urbanística e ou jurídica incidem positivamente ou negativamente sobre o valor dos imóveis inseridos no território, tal valoração positiva pode ser entendida como a mais-valia fundiária, já que gera um valor

adicional decorrente de tais melhorias que não são distribuídas de forma equitativa para toda a cidade acentuando a desigualdade do valor do solo que pode acarretar também a gentrificação.( VERISSIMO,2018b)

A renda urbana, decorrente da captura destas mais valias fundiárias não é igual para todos os proprietários de terra, o caráter exclusivo ou excepcional de determinado imóvel graças por exemplo a sua localização proporciona maior valor em relação a imóveis de iguais dimensões em outro local menos “atraente”.

A Lei de uso e ocupação do solo prevê que em qualquer lugar pode ser instalado qualquer uso ou empreendimento se este se adequar as exigências de impacto/mitigação, tal permissividade pode criar grandes problemas insolúveis de capacidade de suporte da infraestrutura, mobilidade e salubridade urbana.

As Zonas de Interesse Social – ZEIS e o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV são as únicas ferramentas urbanísticas de controle ou indução previstas no Estatuto das Cidades em uso na cidade.

As ZEIS de forma equivocada se sobrepõem ao zoneamento municipal e nacional, criando algo confuso e não executável. O Estudo de Impacto de Vizinhança é usado para justificar os impactos e minimizar a mitigação, sem, contudo, agregar melhoria a lugares que sofrem do impacto dos empreendimentos.

As áreas de expansão criadas na alteração da legislação da LUOS, em 2012, aumentaram a previsão de urbanização, dobrando as manchas urbanas no município sem nenhum estudo da capacidade da infraestrutura, mobilidade, impacto ambiental ou social de tais ampliações, delegando a ocupação posterior tais responsabilidades.

### **1.3. Metodologia de coleta de dados**

A pesquisa proposta para efeito prático foi dividida em duas partes: a primeira parte fundamentação teórica através de pesquisa bibliográfica e investigativa sobre o estudo de caso e a segunda propositiva, tal organização foi sintetizada na estrutura proposta pela ENAP e objetiva a criação do Plano de Intervenção em tela.

A revisão bibliográfica e investigativa objetiva demonstrar a origem do conceito da OODC e OOAU no país, sua previsão legal, como é construído o valor residual e que é a renda extraordinária de um empreendimento onde pode incidir a OODC, através da análise do estudo de caso e os diferentes conceitos para fórmula de cálculo e valores a serem arrecadados.

A parte propositiva visa demonstrar as inconsistências e propor uma nova concepção para a simplificação do processo de analisar as leis do município em relação aos parâmetros urbanísticos e localização dos usos.

#### **1.4. Localização do Plano de Intervenção**

A presente proposta visa o uso da OODC na área urbana do Distrito Sede, nas Zonas de Adensamento 01 e 02, tais zonas existem hoje nos bairros, Morro do Cruzeiro, Bauxita e Lagoa e a proposta é estender para Vila dos Engenheiros e Maria Soares (atuais zonas de adensamento restrito 02). Bairros situados no eixo sul de adensamento da cidade, fora do perímetro de tombamento e que possuem capacidade na infraestrutura para aumentar o adensamento.

O uso da OOAU será proposto para todos os usos não residenciais toleráveis, não residenciais especiais e nas Áreas de Expansão Urbana - AEU. Proporemos a exclusão da área de expansão dos limites do Parque Municipal da Cachoeira das Andorinhas conforme determina o Plano de Manejo desta unidade de conservação:

**ADE 2 – Região do Córrego Olaria: Área de importância para a manutenção ambiental da região corresponde a uma porção da bacia do córrego Olaria.** Esse local também foi retirado da zona de amortecimento do Parque por ser uma área definida como expansão urbana no plano diretor do município de Ouro Preto.

Para essa ADE as diretrizes do plano de manejo **vão no sentido de revisão, pela municipalidade, dos reais limites da expansão urbana desse setor.** Caso haja tal revisão, as porções de território **que realmente não tenham vocação de expansão urbana,** assim definido pelo município podem ser incorporadas à zona de amortecimento do PNMA. **Isso se justifica por determinadas porções desse território ainda não possuírem ocupações consolidadas e por ser um ambiente de aspectos hidrológicos de alta relevância para a cabeceira do rio das Velhas.**

(MYR.2017. Grifo nosso)

#### **1.5. Público-Alvo**

O público alvo são os patrocinadores e colaboradores: o prefeito, os secretários e os gestores públicos da administração municipal que deverão patrocinar e colaborar para implementação deste Plano de Intervenção.



## **1.6. Valor previsto**

Tal proposta não prevê alocação de recursos adicionais para sua implementação, apenas realocação de pessoal já existente para as ações de nivelamento e formação de Grupo de Trabalho que irá conduzir as reuniões setoriais internas e externas e a Audiência Pública.

## **1.7. Duração**

A data de início seria a partir da decisão do Prefeito de dar seguimento à proposta do presente documento e criação do Grupo de Trabalho de Implantação da OODC e o final quando da aprovação da Lei da OODC na Câmara de Vereadores.

## **1.8. Instituição/unidade funcional gestora e idealizadora**

Secretaria de Governo, idealização. Secretaria de Cultura e Patrimônio e Secretaria de Fazenda na implementação e gestão dos recursos do fundo, Procuradoria Municipal, acompanhamento jurídico.

## **2. OBJETIVOS**

### **2.1 OBJETIVO GERAL:**

O plano de intervenção tem como objetivo introduzir o debate entre técnicos, planejadores e gestores locais sobre a viabilidade para utilização da Outorga Onerosa do Direito de construir através de um estudo técnico dirigido à realidade da cidade de Ouro Preto

### **2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

- Calcular o valor de um empreendimento, a de renda extraordinária e a possibilidade de arrecadação num exemplo real
- Demonstrar como a OODC poderá ser cobrada
- Explorar a Lei de Uso e Ocupação do Solo e suas inconsistências em relação aos impactos do uso no território municipal
- Indicar as áreas que poderão ter a OODC e OOAU

## **3. MARCO TÉCNICO E TEÓRICO**

### **Outorga Onerosa do Direito de Construir -OODC**

O marco teórico e legal da OODC origina do conceito de instrumento urbanístico

que o Município deve utilizar para o cumprimento da função social da propriedade quando do solo criado, o conceito de solo criado, originado conforme a íntegra da Carta de Embu (GRAU,1976):

“Considerando que, no território de uma cidade, certos locais são mais favoráveis à implantação de diferentes tipos de atividades urbanas;

Considerando que a competição por esses locais tende a elevar o preço dos terrenos e a aumentar a densidade das áreas construídas;

Considerando que a moderna tecnologia da construção civil permite intensificar a utilização dos terrenos, multiplicando o número de pavimentos pela ocupação do espaço aéreo ou do subsolo;

Considerando que esta intensificação sobrecarrega toda a infraestrutura urbana, a saber, a capacidade das vias, das redes de água, esgoto e energia elétrica, bem assim a dos equipamentos sociais, tais como, escolas, áreas verdes, etc.;

Considerando que **essa tecnologia vem ao encontro dos desejos de multiplicar a utilização dos locais de maior demanda, e, por assim dizer, permite a criação de solo novo**, ou seja, de áreas adicionais utilizáveis, não-apoiadas diretamente sobre o solo natural;

Considerando **que a legislação de uso do solo procura limitar este adensamento, diferenciadamente para cada zona, no interesse da comunidade**;

Considerando **que um dos efeitos colaterais dessa legislação é o de valorizar diferencialmente os imóveis, em consequência de sua capacidade legal de comportar área edificada, gerando situações de injustiça**;

Considerando que **o direito de propriedade** assegurado na Constituição **é condicionado pelo princípio da função social da propriedade**, não devendo, assim, exceder determinada extensão de uso e disposição, cujo volume é definido segundo a relevância do interesse social;

Admite-se que, assim como o loteador é obrigado a entregar ao Poder Público áreas destinadas ao sistema viário, equipamentos públicos e lazer, igualmente, o criador de solo deverá oferecer à coletividade as compensações necessárias ao reequilíbrio urbano reclamado pela criação do solo adicional, e

Conclui-se que:

**1. É constitucional a fixação, pelo Município, de um coeficiente único de edificação para todos os terrenos urbanos.**

1.1 A fixação desse coeficiente não interfere com a competência municipal para estabelecer índices diversos de utilização dos terrenos, tal como já se faz, mediante legislação de zoneamento.

1.2 Toda edificação acima do coeficiente único é considerada **solo criado**, quer envolva ocupação de espaço aéreo, quer a de subsolo.

**2. É constitucional exigir, na forma da lei municipal, como condição de criação de solo, que o interessado entregue ao Poder Público áreas proporcionais ao solo criado; quando impossível a oferta destas áreas, por inexistentes ou por não atenderem às condições legais para tanto requeridas, é admissível sua substituição pelo equivalente econômico.**

2.1 O proprietário de imóvel sujeito a limitações administrativas, que impeça a plena utilização do coeficiente único de edificação, poderá alienar a parcela não-utilizável do direito de construir.

2.2 No caso de imóvel tombado, o proprietário poderá alienar o direito de construir correspondente à área edificada ou ao coeficiente único de edificação.”

Carta do Embu, grifo nosso. (GRAU, 1976)

A função social da propriedade é prevista na Constituição Federal (1988):

“**Art. 5.** Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;”

A função social da propriedade é um direito constitucional garantido, enquanto elemento condicionante do direito de propriedade ante os princípios da ordem econômica e da ordem urbanística:

“**Art. 170. A ordem econômica**, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

...

II - Propriedade privada;

III - função social da propriedade;

(...)

**Art. 182.** A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das **funções sociais da cidade** e garantir o bem-estar de seus habitantes.

(...)

**§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.”**

(BRASIL, 1988. Grifo nosso)

A OODC é prevista no Estatuto das Cidades, Lei Federal 10257 de 10 de julho de 2001, nos artigos 28 a 31.

**“Art. 28.** O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

**Art. 29.** O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

**Art. 30.** Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – A fórmula de cálculo para a cobrança; II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga; III – a contrapartida do beneficiário.

**Art. 31.** Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.”

A função social fundamenta e condiciona a propriedade que deve cumprir suas funções urbanísticas específicas de propiciar habitação, trabalho, lazer e mobilidade, realizando, na fração que lhe cabe, as funções sociais da cidade.

Faz-se necessário o controle do uso do solo urbano para que ele cumpra sua função social, tal controle é exercido através de uma série de instrumentos que são espacializados no território através do zoneamento e da lei de uso e ocupação do solo.

Os institutos fundamentais do zoneamento são o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação. O coeficiente de aproveitamento expressa a relação entre a área construída (isto é, a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação) e a área total do terreno em que a edificação se situa. A taxa de ocupação, por outro lado, expressa a relação entre a área ocupada (isto é, a projeção em plano horizontal da área construída acima do nível do solo) e a área total do terreno. (GRAU, 1976)

O zoneamento municipal é previsto no Plano Diretor e as restrições e diretrizes de ocupação são detalhadas as características necessárias na lei de Uso e Ocupação do Solo. Conforme a redação:

**“Art. 6º** De acordo com o disposto no Plano Diretor do Município, as áreas urbanas são subdivididas em Zonas definidas a partir de condicionantes geo-ambientais, da capacidade de adensamento, da infraestrutura existente e potencial, das demandas de preservação e proteção do patrimônio cultural, natural e ambiental, e da localização de usos.

**Parágrafo único** - As Zonas de que trata o caput deste artigo são classificadas nas

seguintes categorias:

(...)

IV. Zona de Adensamento - ZA;”

As características de ocupação do zoneamento municipal são previstas no Plano Diretor e as restrições e diretrizes de ocupação são detalhadas na lei de Uso e Ocupação do Solo no anexo III da Lei:

| ZONA  | CA  | LM(M <sup>2</sup> ) | TM(M) | TO(%) | QTUH(M <sup>2</sup> /UNID) | TP(%) |
|---|-----|---------------------|-------|-------|----------------------------|-------|
| ZA -1   | 1,5 | 250                 | 10    | 60    | 40                         | 20    |
| ZA -2   | 2   | 250                 | 10    | 70    | 40                         | 20    |
| <b>CA - Coeficiente de aproveitamento; LM - Lote Mínimo; TM - Testada Mínima; TO - Taxa de Ocupação; Quota de Terreno por Unidade</b> |     |                     |       |       |                            |       |

Quadro 01. Quadro de parâmetros da LC 93/11 da PMOP Destaque para as ZAs.  
(OURO PRETO, 2011a)

Para efetivação deste plano de intervenção o coeficiente de aproveitamento - CA deverá ser revisto nas zonas de adensamento com adoção do coeficiente de aproveitamento básico (CA<sub>b</sub>) e coeficiente de aproveitamento máximo (CA<sub>m</sub>). O CA<sub>b</sub> autoriza a utilização dos terrenos urbanos, até seu limite, sem o pagamento de contrapartida. Quando previsto o CA<sub>m</sub> na área os proprietários beneficiados deverão pagar uma contrapartida ao município quando da utilização do CA<sub>m</sub>

| ZONA   | CA <sub>b</sub> | CA <sub>m</sub> | LM(M <sup>2</sup> ) | TM(M) | TO(%) | QTUH(M <sup>2</sup> /UNID) | TP(%) |
|--|-----------------|-----------------|---------------------|-------|-------|----------------------------|-------|
| ZA -1  | 1               | 1,5             | 250                 | 10    | 60    | 40                         | 20    |
| ZA -2  | 1               | 2               | 250                 | 10    | 70    | 40                         | 20    |
| <b>CA - Coeficiente de aproveitamento; LM - Lote Mínimo; TM - Testada Mínima; TO - Taxa de Ocupação; Quota de Terreno por Unidade Habitacional; TP - Taxa de</b> |                 |                 |                     |       |       |                            |       |

Quadro 02. Quadro de parâmetros propostos para as ZAs.

Tal pagamento é vinculado à utilização concreta do benefício, ou seja, à solicitação de realização de uma construção que ultrapasse o CA básico. Assim, o que se são passíveis de uma concessão, ou outorga, para sua utilização que é uma contrapartida, e não um tributo, por uma utilização que é facultativa.

Os recursos arrecadados deverão ser utilizados conforme é preconizado no artigo 26 da Lei 10257/01, o Estatuto das Cidades:

- I – Regularização fundiária;
- II – Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – Constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

Vale destacar o Estatuto das Cidades torna praticamente obrigatória a criação de fundo específico para gerir os recursos auferidos com a aplicação da OODC e da OOAU e que o Prefeito incorre em improbidade administrativa se não o fizer:

**Art. 52.** Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei no 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

...

IV – Aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto no art. 31

### **Outorga Onerosa por Alteração de Uso OOAU**

O marco teórico e legal da OOAU está inserido na OODC e sua previsão legal se origina do conceito de instrumento urbanístico que o Município deve utilizar para o cumprimento da função social do uso da propriedade em consonância com a função da função social da cidade.

O uso do solo é a reprodução espacial das atividades econômico-sociais humanas num dado território, originada de processos individuais de produção e reprodução do capital, que devem ser combinados com padrões ou tipos de edificações. (USP-FAU, 2018)

A disciplina do Uso do Solo urbano visa organizar atividades humanas na cidade numa lógica de multiplicidade de usos e tipologias de forma equilibrada sobre o território otimizando a infraestrutura instalada, proporcionando qualidade de vida e prevendo as consequências negativas para a sociedade. (USP-FAU, 2018)

A Lei Municipal 93/11, Lei de Uso e ocupação do solo - LUOS, disciplina o Uso do Solo no Município de Ouro Preto se caracteriza pela permissão do uso misto de todo o solo urbano, com maior ou menor grau de impacto de usos não residenciais através de uma classificação de níveis de compatibilidade, tolerabilidade ou especialidade, é notável um antagonismo no corpo do texto que possibilita sobreposição de usos conflitantes e por vezes nocivos à população e a possibilidade de aprovação e localização de tais empreendimentos em qualquer parte da área urbana mediante transito burocrático com destaque aos Artigos 69 e 70 que praticamente anulam os artigos anteriores liberam usos

em quaisquer zonas. Segue fragmento da LUOS:

“Art. 63 A Categoria de Uso Não Residencial - NR subdivide-se nas seguintes subcategorias de uso:

I. **usos não residenciais compatíveis - NRC:** atividades compatíveis com a vizinhança residencial;

II. **usos não residenciais toleráveis - NRT:** atividades que não causam impacto nocivo à vizinhança residencial;

III. **usos não residenciais especiais - NRE:** atividades de caráter especial por natureza ou potencialmente geradoras de impacto de vizinhança ou ambiental;

Art. 64 Classificam-se na subcategoria de uso NRC os seguintes grupos de atividades:

I. comércio de abastecimento de âmbito local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos alimentícios sem consumo no local;

II. **comércio diversificado: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial;**

III. serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local;

IV. serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários, ou de apoio ao uso residencial;

V. serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial;

VI. **serviços sociais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de utilidade pública ou de cunho social;**

VII. associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;

VIII. **serviços de hospedagem ou moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social ou religioso;**

IX. **serviços da administração e serviços públicos;**

X. **usos industriais compatíveis.**

...

Art. 65 Classificam-se na subcategoria de uso NRT os seguintes grupos de atividades:

I. **comércio de alimentação ou associado a diversões:** estabelecimentos destinados à venda de produtos alimentícios, com ou sem consumo no local, ou ao **desenvolvimento de atividades de lazer e diversão;**

II. comércio especializado: estabelecimentos destinados à venda de produtos específicos;

III. **oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços**



**mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;**

**IV. serviços de saúde: estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população;**

**V. serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado, aos estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal;**

Art. 66 Classificam-se na subcategoria de uso NRE os seguintes grupos de atividades:

**I. usos especiais: espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitas a controle específico ou de valor estratégico para a segurança;**

**II. empreendimentos geradores de impacto ambiental: aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem: a) a saúde, a segurança e o bem estar da população; b) as atividades sociais e econômicas; c) a biota; d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente; e) a qualidade dos recursos ambientais.**

**III. empreendimentos geradores de impacto de vizinhança: aqueles que pelo seu porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura.**

(...)

Art. 69 Para efeito de localização, as atividades que compõem os grupos referidos neste capítulo e relacionados no Anexo V desta lei complementar poderão ser instaladas nas seguintes zonas:

**I. NRC – Não residencial compatível, em todas as zonas;**

**II. NRT – Não residencial tolerável, em Zona de Adensamento, em Zona de Adensamento Restrito, em Zona de Proteção Especial;** bem como nas rodovias municipais, estaduais e federais situadas no perímetro urbano, independente do zoneamento;

**III. NRE – Não residencial especial, em Zona de Adensamento, em Zona de Proteção Especial,** em Zona de Desenvolvimento Educacional, em Zona de Interesse Mineral; bem como nas rodovias municipais, estaduais e federais situadas no perímetro urbano, **independente do zoneamento.**

Art. 70 **Quaisquer dos usos não residenciais** classificados no Anexo V **poderão ser autorizados independentemente do zoneamento em questão,** desde que seja requerido pelo proprietário e haja parecer favorável da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, devendo, ainda:

**I. ser aprovado pelo Grupo Técnico – GT e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, para os casos em ZPAM.**

II. aprovado pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural e Natural, para os casos em perímetros de tombamento municipal.

III. aprovado pelo Conselho Municipal de Política Urbana, para os casos de usos não residenciais especiais em vias locais.”

(OURO PRETO,2011. Grifo nosso)

Ordenar o Uso do Solo é dotar a Administração Municipal de instrumentos de controle efetivo das atividades urbanas e seu impacto sobre a cidade, econômico, ambiental e social; aliado a outros instrumentos de controle e medição. Juntamente com a construção de infraestruturas, constituem os principais meios de intervenção do Município na organização espacial mediante o planejamento urbano. (USP-FAU, 2018)

O processo de aprovação precisa de pareceres de várias instancias e colegiados, não está vinculado a localização dos usos com a hierarquia viária, hierarquização dos impactos negativos das atividades na mobilidade e suas as medidas mitigadoras, cita a mitigação como polo gerador de tráfego, mas não detalha como deverá ser calculado e quem o analisará. Deverá ser revisto a liberação dos usos impactantes em vias locais através da adoção de zoneamento viário. Localizando assim em corredores/eixos de estruturação do espaço.

A lógica difusa atualmente adotada cria uma anarquia espacial de usos e conflitos com as habitações devido à sobrecarga da infraestrutura e mobilidade. Deixando o mercado nortear a concentração de usos e a população refém dessa ação. O uso misto em toda a cidade deve ser mantido, entretanto os usos não residenciais de impacto evitados em áreas residenciais que deverão ser resguardadas.

Uma nova matriz de usos foi proposta complementando a atual (ANEXO II) para possibilitar a tomada de decisões composta de: usos em grupos de afinidade de atividade que se interpolam com os impactos negativo e positivo: as medidas mitigadoras, polo gerador de tráfego/capacidade de suporte viária, a obrigatoriedade ou não de projetos complementares que necessitem de Estudo de Impacto de Vizinhança.

A LUOS deve ser clara e ser restringida a aspectos técnicos de localização/hierarquia viária, simplificando o processo de aprovação, impossibilitando a subjetividade das autorizações. Buscando a transparência e objetividade no processo de aprovação.

Nas áreas de expansão urbana, que deverão ser revistas, tais premissas acima descritas deverão nortear a ocupação, a localização de usos e a cobrança do uso que

provoca impacto deverá prevista de acordo com o nível de impacto na infraestrutura, o modelo de ocupação determinará os coeficientes de aproveitamento básico e máximo e os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e a contrapartida do beneficiário.

| Nº | Uso                         | Mitigação           | Via    | EIV |
|----|-----------------------------|---------------------|--------|-----|
| 1  | Unifamiliar                 | A, B                | L,C    |     |
| 2  | Multifamiliar               | A, B, C, J, K       | L,C    | SIM |
| 3  | República                   | A, B, H, K          | L,C    | SIM |
| 4  | Pensão                      | A, B, C, J, K       | L,C    | SIM |
| 5  | Albergue                    | A, B, C, J, K       | L,C    | SIM |
| 6  | Apart-hotel                 | A, B, C, J, K,L, M  | C,A    | SIM |
| 7  | Camping                     | A, B, C, J, K       | L,C,A  | SIM |
| 8  | Hotel                       | A, B, C, J, K, L, M | C,A    | SIM |
| 9  | Motel                       | A, B, C, J, K       | C,A,ES | SIM |
| 10 | Pousada                     | A, B, C, J, K, L, M | L,C,A  | SIM |
| 11 | SPA/termas                  | A, B, G, C, J, K, M | C,A    | SIM |
| 12 | Asilo e casa de convivência | A, B, C, J, K, L    | C,A    | SIM |

Quadro 03– Fragmento do Anexo II – Usos compatibilizados com a Hierarquia viária

A LUOS delimitará, para fins de outorga onerosa de alteração de uso, as áreas nas quais poderão ser permitidas a alteração do uso do solo. Os recursos auferidos com a adoção das OODC e OOAU serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VIII do artigo 31 da lei 10257/01.

A gestão social da valorização da terra deve ocorrer através da regulação redistributiva que o poder público necessita implementar para recuperação para a coletividade parte da valorização da terra promovida por ações públicas decorrentes das alterações da LUOS que são absorvidas pelo setor privado de forma desigual no território (Santoro,2004). A valorização não é revertida na melhoria da infraestrutura instalada nem na regularização fundiária ou produção de moradias de interesse social.

O acesso a instâncias participativas nas tomadas de decisão se restringe apenas a participação nos Conselho de Política Urbana, conselho consultivo que não faz gestão de recursos destinados ao desenvolvimento urbano, cabendo a revisão do papel do conselho tornando-o deliberativo e responsável pela fiscalização e acompanhamento do Fundo de desenvolvimento urbano que deverá ser criado para implementação da OODC/OOAU.

## **A renda imobiliária e o valor residual**

Para entender a renda decorrente de um empreendimento imobiliário é fundamental o entendimento do valor de incorporação que é decorrente do método de cálculo utilizado para a análise de viabilidade econômica de um empreendimento com a determinação do valor máximo de lucro e de pagamento pelo terreno. (VERISSIMO apud UCHOA, 2018<sup>a</sup>).

O cálculo é feito pelo somatório dos custos de produção do empreendimento com o retorno esperado com a venda das unidades imobiliárias. Se calcula a área total a ser construída, os custos diretos e indiretos e se compara com o valor esperado de venda do empreendimento. A diferença entre o custo total de construção e o resultado esperado da venda é denominada “margem de operação” que inclui o valor ser pago pelo terreno e o lucro do incorporador (aproximadamente 50% cada, variando devido a questões de excecionalidade de acesso à terra). (VERISSIMO apud UCHOA, 2018<sup>a</sup>).

Adaptando Jorgensen (2017) a fórmula do valor residual, da fração de terreno que corresponde a cada m2 produzido em um empreendimento imobiliário que se obtém da subtração

$$VR = Pv - Ct$$

VR: valor residual derivado do m2(valor da terra e lucro extraordinário)

Pv: preço de venda do m2 (levando em conta a margem de operação do negócio)

Ct: Custo total do empreendimento por m2

Considerando que o Valor Residual (VR) é máxima contrapartida não paga à municipalidade por concessão onerosa do direito de construir pode ser considerado o lucro extraordinário do capital incorporador (JORGENSEN, 2017) tal fração poderia ser recuperada pela municipalidade a título de OODC.

Numa avaliação teórica de recuperação da renda da terra numa incorporação prevendo que temos que descontar o valor da terra VT que incide no valor residual VR que devido a excecionalidade pode variar entre 0% a 100%, assim VT será entre 0 a 1. Quanto maior o valor da terra menor o lucro excepcional e menor a margem de cobrança da OODC. A margem ótima adotada é de 50% entre VT e LE.

$$K \text{ máx.} = VR - VT = LE.:$$

K máx.: contrapartida máxima

VR: valor residual

VT: valor do terreno

LE: lucro extraordinário (entre 100 a 40 % aplicável OODC < 40% não se aplica)

### **A fórmula de cálculo da OODC**

O Ministério das Cidades (2012) propõe uma fórmula de cálculo da OODC baseado no conceito que os parâmetros urbanísticos que alteram o valor do terreno e não da edificação que utilizará os metros adicionais, assim há a valorização do terreno quando se altera o coeficiente de aproveitamento gerando o valor adicional: o terreno virtual. Entretanto ao utilizar o valor do metro quadrado do terreno apurado no mercado ou na Planta Genérica de Valores PGV causa uma referência circular entre sobrevalorização e cobrança desta e que não leva em consideração a cobrança do OODC e a redução dos valores de mercado da terra provocada pelo uso do instrumento e também não leva em consideração a renda extraordinária proporcionada pelo sobre uso do terreno virtual, não sendo o modelo adequado devido a essas distorções:

$$K = [(CP - CAb) * AT * VT] / CAb$$

K: Valor da contrapartida do beneficiário;

CP: Coeficiente de Aproveitamento praticado, limitado ao CA Máximo;

CAb: Coeficiente de Aproveitamento básico;

AT: Área do terreno;

VT: Valor do metro quadrado do terreno (PGV ou mercado)

O cálculo adotado para OODC neste trabalho considera o valor da contrapartida K em relação ao valor residual VR que é determinado pelo o valor da terra VT e o lucro extraordinário LE. Adota-se o nível ótimo entre VT e LE de 50% cada, ou seja VR/2. Tem-se a seguinte a fórmula :

$$K = [(CP - Cab) * AT] * VR/2$$

K: corresponde ao valor da contrapartida

CP: corresponde ao Coeficiente e Aproveitamento praticado.

CAB: corresponde ao Coeficiente de Aproveitamento básico;

AT: Área do terreno;

VR/2= valor residual do empreendimento por metro quadrado da área extra de CP sobre denominador 1/2 (LE = 50%)

### **O estudo de caso**

O estudo de caso visa demonstrar a construção do valor de um empreendimento e a faixa de renda onde poderá incidir a OODC, a renda extraordinária. Para isso é necessário o entendimento que o custo da uma construção é baseado no Custo Unitário Básico CUB que corresponde a um padrão tipológico construtivo de referência conforme NBR12721/05 que padroniza as definições.

Tal conceito é necessário quanto da decomposição do valor de venda e do cálculo através do somatório das áreas do CUB, que devido as especificidades dos espaços da edificação poderá ter fator de equivalência entre 0 a 1 nas áreas consideradas de apoio.

Assim para obtenção do custo total - Ct ou global do empreendimento do estudo de caso foi utilizada a seguinte fórmula (detalhamento dos itens no Anexo I):

$$Ct = CUB + CUBeq + BDI + CProj + CIncor$$

Ct: custo total do empreendimento

CUB: custo unitário básico por m<sup>2</sup>, representado pela especificação da NBR12721/05, Prédio Popular Padrão Normal 4 pavimentos (PP-N)

CUBeq: custo unitário básico equivalente por m<sup>2</sup> médio, representado pela equivalência de áreas de acordo com a especificação 5.7.3 da NBR12721/05,

BDI: Bonificação por Despesas Indiretas, custo por porcentagem das despesas do construtor foi adotado 23,83% do CUB

CProj: Projetos demandados para aprovação e execução do empreendimento

CIncor: Custos para incorporação por porcentagem em relação ao CUB, foi adotado 61,73%. Sendo 20% valor do terreno, 20% para o Lucro do Incorporador

A análise do mercado foi feita através de pesquisas entre os dias 15 e 25 de julho de 2018 nos sites das imobiliárias atuantes no município. Foi pesquisado imóveis que se enquadravam ao seguinte perfil: estarem em zonas de adensamento, apartamentos de 2 ou 3 quartos. Que tem a descrição conforme a NBR 12.721/04 de padrão normal de construção em edifícios de 4 pavimentos. Foi encontrado um edifício a venda que facilitou os cálculos:

|         | m <sup>2</sup> | Valor venda   | R\$/m <sup>2</sup> | Zona  | Bairro  |
|---------|----------------|---------------|--------------------|-------|---------|
| res. 2q | 65             | R\$400.000,00 | R\$6.153,85        | ZA 02 | Bauxita |
| res. 2q | 62             | R\$330.000,00 | R\$5.322,58        | ZA 01 | Lagoa   |
| res. 1q | 41             | R\$220.000,00 | R\$5.365,85        | ZA 01 | Lagoa   |
| res. 2q | 66,5           | R\$390.000,00 | R\$5.864,66        | ZA 01 | Lagoa   |
| res.3q  | 90             | R\$465.000,00 | R\$5.166,67        | ZA 01 | Lagoa   |
| res. 2q | 65             | R\$350.000,00 | R\$5.384,62        | ZA 02 | Bauxita |
| res. 2q | 52,5           | R\$270.000,00 | R\$5.142,86        | ZA 01 | Lagoa   |
| res. 2q | 52,5           | R\$255.000,00 | R\$4.857,14        | ZA 02 | Lagoa   |

Quadro 04 - Valor m<sup>2</sup> de empreendimentos pesquisados nas Zonas de Adensamento. (BONANZA, 2018)

| Decomposição do valor de venda e do CUB do empreendimento |                        |                        |   |           |                      |
|---|------------------------|------------------------|---|-----------|----------------------|
| Unidade   | m <sup>2</sup>         | Valor mercado          | m <sup>2</sup> mercado                      | Fator CUB | Valor CUB            |
| 3q  | 69,6                   | R\$400.000,00          | R\$5.747,13                                 | 1         | R\$107.289,10        |
| 3q  | 69,6                   | R\$350.000,00          | R\$5.028,74                                 | 1         | R\$107.289,10        |
| 3q  | 69,6                   | R\$350.000,00          | R\$5.028,74                                 | 1         | R\$107.289,10        |
| 2q  | 52,5                   | R\$270.000,00          | R\$5.142,86                                 | 1         | R\$80.929,28         |
| 2q  | 52,5                   | R\$255.000,00          | R\$4.857,14                                 | 1         | R\$80.929,28         |
| 2q  | 52,5                   | R\$231.000,00          | R\$4.400,00                                 | 1         | R\$80.929,28         |
| 6 garagens  | 75                     |                        |   | 0,5       | R\$57.806,63         |
| circ. Vert  | 32,4                   |                        |   | 0,5       | R\$24.972,46         |
| acessos   | 150                    |                        |   | 0         |                      |
| <b>Totais</b>   |                        | <b>R\$1.856.000,00</b> |   |           | <b>R\$647.434,20</b> |
| <b>Cálculo do valor de produção = Σ</b>                   |                        |                        | <b>CUB R4/PP/N</b>                          |           |                      |
| CUB   | R\$647.434,20          |                        | R\$ 1.541,51/M <sup>2</sup>                 |           |                      |
| Projetos  | R\$79.750,00           |                        | <b>Custo Indireto</b>                       |           |                      |
| Custos Indiretos  | R\$155.513,69          |                        | 24,02% CUB                                  |           |                      |
| Incorporação  | R\$399.661,13          |                        | <b>Incorporação</b>                         |           |                      |
| <b>Total</b>  | <b>R\$1.282.359,03</b> |                        | 61,73% CUB                                  |           |                      |
| <b>Cálculo do valor residual = VM-VP</b>                  |                        |                        | <b>Valor residual para OODC .: VR=LE+VT</b> |           |                      |
| Valor mercado   | R\$1.856.000,00        |                        | lucro extra.                                | 50%       | R\$286.820,49        |
| Valor produção  | R\$1.282.359,03        |                        | valor do terreno                            | 50%       | R\$286.820,48        |
| <b>Total</b>  | <b>R\$573.640,97</b>   |                        | <b>total</b>                                |           | <b>R\$573.640,97</b> |

Quadro 05 – Quadro dos valores de composição do valor residual

No estudo de caso apresentado no quadro 05 o empreendimento tem um custo de produção de R\$1.282.359,03 e valor de venda R\$1.856.000,00, a diferença é o valor

residual de R\$573.640,97, a área do terreno é de 300m<sup>2</sup> utilizando a fórmula de cálculo proposta para a OODC, temos:

$$\begin{aligned}K &= [(CP - Cab) * AT] * VR/2 \\K &= [(1,5 - 1) * 300] * 3.824,27/2 \\K &= [(0,5) * 300] * 1.912,13 \\K &= 150 * 1.912,13 \\k &= R\$286.820,49\end{aligned}$$

A parcela K que é possível a aplicação da cobrança da OODC seria de R\$ R\$286.820,48 referente ao Lucro Excepcional com o valor de m<sup>2</sup> de R\$1.912,13. A taxa de retorno aplicada a K poderá variar, cabendo a pactuação política sua valoração e aplicabilidade.

No cálculo pela fórmula do terreno virtual proposto pelo Ministério das Cidades adotando o valor da PGV na área, temos:

$$\begin{aligned}K &= [(CP - Cab) * AT * VT]/Cab \\K &= [(1,5 - 1) * 300 * 1.046,51]/1 \\K &= 150 * 1.046,51 \\k &= R\$156.976,50\end{aligned}$$

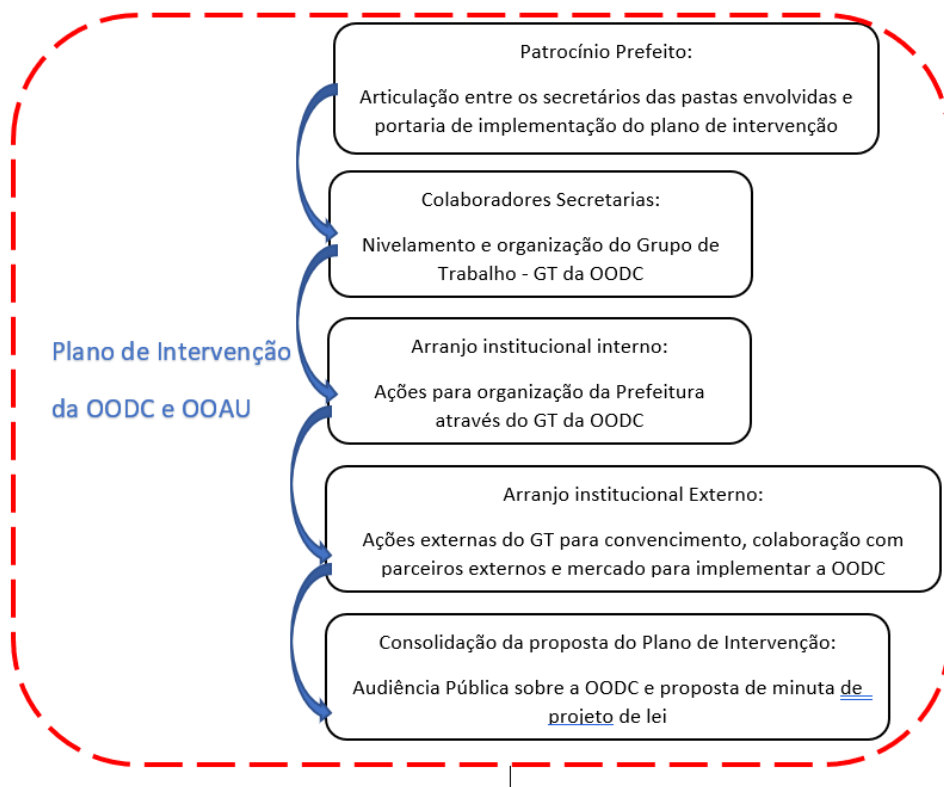
A parcela K que é possível a aplicação da cobrança da OODC seria de R\$156.976,50 referente a área excedente de 150m<sup>2</sup> com o valor de m<sup>2</sup> de R\$1.046,51/m<sup>2</sup>.

A forma mais justa de aplicar a Outorga Onerosa do Direito de Construir é o estabelecimento de taxas de recuperação do resíduo proporcional às diversas faixas de rentabilidade dos empreendimentos imobiliários. A rentabilidade líquida total, é diretamente proporcional ao preço de venda do m<sup>2</sup> médio (JORGENSEN, 2017), que é diretamente revertida em contrapartida para a OODC. Qualquer outro método provocará distorções e comprometerá a efetividade do instrumento.



## 4. ESCOPO

### 4.1. Estrutura Analítica



### 4.2. Não escopo

Revisar a lei de uso e ocupação do solo em sua integra; revisar o conteúdo do Plano Diretor em sua integra; revisar a Lei Orgânica, revisar o Código tributário municipal em sua integra. Cassar os Alvarás de Construção e de localização já aprovados/emitidos em execução.

### 4.3. Levantamento de restrições

As restrições internas podem ocorrer devido ao não comprometimento dos patrocinadores com o Plano de Intervenção produzindo a resistência de setores institucionais para o trabalho em equipe originado da desarticulação das unidades da administração decorrentes da falta de arranjo institucional ocasionando colaboradores sem força ou aborto do plano de intervenção.

As restrições externas podem ocorrer devido à pressão de grupos de interesse econômicos sobre os edis na câmara dos vereadores, sofrer alterações e mutilações no

projeto de lei que alterem a essência da ideia que podem inviabilizar a aplicação da lei de forma efetiva

#### **4.4. Premissas**

Criação de ambiente institucional favorável e articulado para a organização interna e criação de Grupo de Trabalho para implementação da OODC

Criação de vínculos prolíficos com agentes públicos externos e privados para utilização do instrumento urbanístico.

Adição de capítulo da Outorga Onerosa no Plano Diretor com a criação do CA básico e CA máximo e da cobrança por alteração de usos, Alteração das áreas de ZAs no Zoneamento Urbano e revisão de todas as Áreas de Expansão Urbana – AEU e extinção da AEU no Morro São João na região do Parque Municipal da Cachoeira das Andorinhas

Previsão de forma de cobrança no Código tributário municipal da Outorga Onerosa.

Criar fundo de capital municipal com gestão participativa para investimento nos bairros da Serra de Ouro Preto que detêm ZEIS em infraestrutura, acessibilidade, regularização fundiária e produção de moradia. Proporcionando qualidade urbana, ou seja, a uma cidade para todos

#### **4.5. Riscos**

Os riscos internos decorrem de não pelo patrocínio deste Plano de Intervenção pelos líderes do município, devido à ignorância das potencialidades do instrumento, resistência devido à dificuldade de implementação e alteração do arranjo institucional da prefeitura e do Conselho Municipal de Política Urbana.

Os riscos externos decorrem dos parceiros que poderão ser induzidos ao erro devido à resistência decorrente da visão patrimonialista dos proprietários de imóveis, incorporadores e setores da construção civil, defensores do discurso que um “direito adquirido” legitima *ad aeternum* o interesse privado sobre o coletivo e que gera e patrocina a desinformação oportunista que distorce a opinião pública para obtenção de vantagem para poucos.

Quando aplicado o Plano de Intervenção, no processo de discussão da minuta de Projeto de Lei em trâmite na Câmara de Vereadores, poderá sofrer alterações e mutilações no projeto de lei (fatores acima descritos) que alterem a essência da ideia que

podem inviabilizar a aplicação da lei de forma efetiva distorcendo o modelo de cálculo, área de abrangência ou mesmo triando de pauta o PL.

#### **4.6. Estrutura de gestão e principais atores envolvidos:**

O Proponente: Secretaria de Governo

Patrocinadores: Gabinete do Prefeito, Procuradoria Geral do Município, Secretaria de Governo, Secretaria de Fazenda, Secretaria de Cultura e Patrimônio

Colaboradores: Departamento de Receita, Procuradoria Jurídica, Setor de Aprovação de Projetos e Setor de Regulação Urbana

Parceiros: Força Associativa dos Moradores de Ouro Preto, Conselho Municipal de Política Urbana, Câmara dos Vereadores de Ouro Preto, Ministério Público de Minas Gerais

Beneficiários: População da cidade de Ouro Preto

A gestão na implementação da OODC/OOAU estará a cargo do grupo de trabalho - GT da OODC/OOAU, composto pelos seguintes órgãos e atividades: Secretaria de Cultura e Patrimônio; Departamentos de Aprovação para análise do projeto e aprovação, Regulação Urbana, avaliação e emissão de parecer. Secretaria de Fazenda: Gerencia de Receita para cadastro do imóvel, cálculo e emissão de título da OODC. Acompanhamento semestral do mercado de imóveis através dos títulos emitidos. Procuradoria jurídica para acompanhamento da legalidade das ações.

A estrutura institucional sugerida para que o Plano de Intervenção se efetive quando da aprovação da Lei da OODC e OOAU busca a profissionalização do Planejamento Urbano dentro da PMOP, com uma estruturação mínima que articule os setores de cartografia/cadastro, aprovação de projetos de edificações, regulação urbana com fiscalização de obras e planejamento urbano(responsável pela aprovação de parcelamentos do solo e assessoria ao gabinete do prefeito, atualmente não existe) que se encontram desarticulados em várias secretarias que acaba por tirar força e a importância destas atividades meio para o desenvolvimento da cidade.

A cidade possui muitos planos setoriais, porém carece de planejamento urbano contínuo e profissional e um setor específico organizado com profissionais de carreira.

#### 4.7. Quadro de Trabalho/equipe

| Produto: Arranjo institucional interno  |   |   |
|---|---|---|
| <p>Pacote de Trabalho:</p> <p>Reunião com os Patrocinadores (Prefeito e Secretariado) e colaboradores (órgãos da PMOP) para nivelamento com capacitação dos membros que irão compor o grupo de trabalho - GT e criação do grupo de trabalho da implantação da OODC/OOAU – GT OO</p>   |   |   |
| <p>Atividade: Articulação para efetivação do plano de intervenção e criação do GT da OODC</p> <p>Reuniões com</p> <p>Procuradoria Geral</p> <p>Gabinete do Prefeito</p> <p>Gerencia de Receita</p> <p>Comunicação</p> <p>Setor de Aprovação de Projetos</p> <p>Setor de Regulação urbana</p>  | <p>Estimativa de duração</p> <p>2 meses</p> | <p>Responsável</p> <p>Secretaria de Governo</p> |
| Produto: Arranjo institucional externo  |   |   |
| <p>Pacote de Trabalho:</p> <p>Reunião com os Parceiros: Sociedade civil organizada, associações de moradores, agentes públicos, privados e órgãos atuantes na cidade para negociação, pactuação e criação de subsídios para discussão e para preparação para a Audiência Pública.</p>   |   |   |
| <p>Atividade</p> <p>Reuniões com:</p> <p>Associação Comercial</p> <p>CAU-BR/CREA-MG</p> <p>Câmara Municipal dos Vereadores de Ouro Preto. Comissões temáticas</p> <p>Força Associativa dos Moradores de Ouro Preto – FAMOP</p> <p>Universidade Federal de Ouro Preto</p> <p>UFOP</p> <p>Ministério Público de Minas Gerais - MPMG</p> | <p>Estimativa de duração</p> <p>7 meses</p> | <p>Responsável</p> <p>GT OODC</p>               |

|   |                       |             |
|---|-----------------------|-------------|
| Conselho Municipal de Política Urbana – COMPURB   |                       |             |
| <b>Produto: Audiência Pública sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir</b>   |                       |             |
| Pacote de Trabalho: Audiência pública de apresentação do que foi pactuado nas reuniões setoriais, apresentação de minuta e encaminhamento a Câmara do Projeto de Lei da OODC/OOAU |                       |             |
| Atividade   | Estimativa de duração | Responsável |
| Audiência Pública   | 1 mês                 | PMOP/GT OO  |

## 5. CRONOGRAMA

| <b>Cronograma do Plano de Intervenção em meses</b>            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|
| <b>Atividade</b>  | <b>jan</b> | <b>fev</b> | <b>mar</b> | <b>abr</b> | <b>mai</b> | <b>jun</b> | <b>jul</b> | <b>ago</b> | <b>set</b> | <b>out</b> |  |
| <b>Reunião com os patrocinadores</b>                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Gabinete do Prefeito  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Procuradoria Jurídica do Município                            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Secretaria de Fazenda   |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Secretaria de Patrimônio e Cultura                            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| <b>Criação do Grupo de trabalho da OODC</b>                   |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Trabalhos do Grupo de trabalho da OODC                        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| <b>Reunião com os parceiros externos</b>                      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Câmara dos Vereadores de Ouro Preto                           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Ministério Público do Estado de Minas Gerais                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Força Associativa dos Moradores de Ouro Preto                 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Conselho de Arquitetura e Urbanismo, Conselho de Engenharia   |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Universidade Federal de Ouro Preto                            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Associação Comercial de Ouro Preto                            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| <b>Audiência Pública sobre a OODC</b>                         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Publicidade, convite palestrantes, lugar para o evento        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Audiência Pública sobre a OODC                                |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Envio da minuta de Lei e resultado da Audiência para a Câmara |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |

Tempo estimado poderá ser alterado devido a fatores externos decorrentes de eventos não previstos, não foi previsto o tempo de aprovação na Câmara, tempos marcados em mais de um mês decorrem de previsão de novas reuniões para pactuar a proposta da OODC. média 2 reuniões/mês

## 6. ESTRATÉGIA DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PROJETO

O Plano de Intervenção terá como estratégia de monitoramento um indicador por resultado vinculado aos trabalhos/produtos previstos:

| Indicador  | Linha de Base  | Meta   | Meio de Verificação  |
|--|--|--|--|
| Apresentar ao Prefeito o Plano de Intervenção da OODC                    | Início da Plano de Intervenção da OODC                         | Aceite do Plano de intervenção e patrocínio                        | Portaria aos secretários articulando-os para o plano de intervenção indicando os colaboradores |
| Apresentar aos colaboradores o Plano de Intervenção                      | Nivelamento sobre o Plano de intervenção e pactuação de metas  | Entendimento sobre a OODC e comprometimento para formação do GT    | Aceite dos atores em participar do GT<br>Decreto de criação do GT                              |
| Criar arranjo institucional interno entre secretarias para a OODC        | Organização interna da PMOP para ações do Plano de intervenção | Criação de agenda de trabalho e metas para implementação           | Atividades previstas no Plano de intervenção sendo executadas                                  |
| Criar arranjo institucional setorial externo para nivelamento sobre OODC | Ação externa com os parceiros e beneficiários                  | Documento elaborado de forma participativa para implementar a OODC | Audiência pública sobre a OODC   |
| Elaborar minuta de lei   | Ação interna do GT   | Aprovação da Lei na Câmara   | Projeto de lei Aprovado  |

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Plano de Intervenção demonstrou a importância e o papel fundamental do Plano Diretor e da Lei de Uso do Solo para aplicação da OODC/OOAU.

A cidade de Ouro Preto reflete em sua estrutura urbana uma sociedade que não conseguiu se desenvolver e distribuir de forma equitativa sua urbanidade. O instrumento da OODC poderá auxiliar na solução de obtenção de recursos para investimento nos problemas urbanos e da informalidade da ocupação em Ouro Preto.

O planejamento urbano deve ser tratado como política pública central no enfrentamento do atual quadro de precariedade urbana que a cidade se encontra e a reversão só se dará em longo prazo, através de muitas transformações urbanísticas e com o pacto do político com o social para que se efetive. A gestão social da valorização da terra é a chave para efetivar tal pacto. A retomada do controle social dos investimentos

em ações de política urbana através do orçamento participativo e do controle do fundo criado pela OODC e OOAU viabilizaria muitas ações necessárias e emergenciais.

No território do município acontece o jogo de forças com diferentes interesses que lutam pela apropriação dos benefícios da urbanização, somente em situações de equilíbrio de forças políticas pode haver a possibilidade de implementações dos instrumentos urbanísticos. Caso contrário, o cenário é de que ou o instrumento não seja instituído, ou que seja desfigurado para atender interesses de grupos dominantes, num quadro de mercado imobiliário operando com os valores máximos possíveis de comercialização que poderão ter dificuldades de realização de suas margens de lucro/renda fundiária excepcionais.

A exclusão do OODC da revisão do Plano Diretor do Município de Ouro Preto aprovado em 2011 evidencia a dificuldade histórica de pactuar esse instrumento com os setores compostos pelos políticos, proprietários fundiários e o capital imobiliário. Em paralelo, o desconhecimento por parte da população do instrumento que deveria usufruir de sua implementação, a falta de organização da estrutura técnica da prefeitura e carência de setor específico na estrutura institucional são alguns dos fatores que ajudam a entender o pouco interesse que o instrumento desperta no executivo municipal.

O desafio é capacitar e articular os atores técnicos, políticos e sociais para que esse jogo crie novas realidades. Há possibilidade real de implementação e margem para a arrecadação. O resultado será a qualidade de vida das atuais e futuras gerações e a melhoria das qualidades urbanas da Cidade Patrimônio Mundial da Humanidade.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BONANZA, imóveis. Site. Ouro Preto, 2018. Acesso entre 15 e 25/07/2018. Disponível em: <http://www.bonanzaimoveis.com.br>

BRASIL. Constituição Federal, de 05 de outubro de 1988. Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações. Brasília, DF, 1988.

\_\_\_\_\_. Estatuto da Cidade, de 10 de julho de 2001. Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações. Brasília, DF, 2001.

\_\_\_\_\_. MINISTÉRIO DAS CIDADES. Outorga Onerosa do Direito de Construir: Caderno Técnico de regulamentação e Implementação. Brasília: Ministério das Cidades, 2012.

GRAU, Eros Roberto. Anais do Seminário do Solo Criado. Fundação Prefeito Faria Lima. São Paulo, 1976.

IBGE, INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Brasil em Síntese. IBGE, 2018: Acesso em 05/10/2018. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/ouro-preto/panorama>

JORGENSEN Jr, Pedro. Outorga Onerosa do Direito de Construir: por um novo marco metodológico. 2017. Acesso em 27/08/2018. Disponível em: [http://abeiradourbanismo.blogspot.com/2017/05/outorga-onerosa-do-direito-de-construir\\_10.html](http://abeiradourbanismo.blogspot.com/2017/05/outorga-onerosa-do-direito-de-construir_10.html)

MYR, Projetos Sustentáveis. Plano de Manejo do Parque Natural da Cachoeira da Andorinhas. Produto 05 – Planejamento Estratégico, Definição do Zoneamento e Zona de Amortecimento do Parque. Ouro Preto, 2017.

OURO PRETO, PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO. Caderno Técnico para a revisão do Plano Diretor de Ouro Preto. OURO PRETO: Prefeitura Municipal de Ouro Preto, 2010.

\_\_\_\_\_, PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO. Lei Complementar nº 92 do Plano Diretor de Ouro Preto. OURO PRETO: Prefeitura Municipal de Ouro Preto, 2011a.

\_\_\_\_\_, PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO. Lei Complementar nº 93 de Uso e Ocupação do Solo. OURO PRETO: Prefeitura Municipal de Ouro Preto, 2011b.



SANTORO, Paula. Organização. Gestão Social da Valorização da Terra. São Paulo. Instituto Pólis,2004.

SOBREIRA, Frederico Garcia, SOUZA, Leonardo Andrade; Guia para elaboração de cartas geotécnicas de aptidão à urbanização frente aos desastres naturais. 2014

USP-FAU. Verbetes de Economia Política e Urbanismo. Acesso em 28/08/2018. Disponível em:[http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/c\\_deak/CD/4verb/usodosolo/index.html](http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/c_deak/CD/4verb/usodosolo/index.html)

VERISSIMO, Antônio Augusto. Tradução livre e resumida de parte do texto “Método residual de acuerdo con margen del constructo. Técnica deductiva”, de autoria do Professor Oscar Borrero Ochoa. (Quito, Ecuador, 2005). Rio de Janeiro, 2018 a

\_\_\_\_\_. Plano Local de Habitação: Notas de Aula da Disciplina 05 do Curso de Planejamento Territorial da Especialização em Gestão Pública com Ênfase Local. Brasília. ENAP,2018 b

Anexo I – Tabelas de referência para a composição do custo do estudo de caso

| Projetos                  |                      | R\$/m <sup>2</sup> | area bruta |                     |
|---------------------------|----------------------|--------------------|------------|---------------------|
| projeto arquitetônico     | m <sup>2</sup>       | R\$35,00           | 475        | R\$16.625,00        |
| projeto estrutural        | m <sup>2</sup>       | R\$20,00           | 475        | R\$9.500,00         |
| projeto elétrico          | m <sup>2</sup>       | R\$20,00           | 475        | R\$9.500,00         |
| projeto hidrosanitário    | m <sup>2</sup>       | R\$20,00           | 475        | R\$9.500,00         |
| projeto de incêndio e gás | m <sup>2</sup>       | R\$20,00           | 475        | R\$9.500,00         |
| acompanhamento 1x semana  | SM/mês               | R\$970,00          | 24         | R\$23.280,00        |
| taxas                     | somatório aproximado |                    |            | R\$1.200,00         |
| <b>Total de Projetos</b>  |                      |                    |            | <b>R\$79.105,00</b> |

Tabela 01 Composição do valor dos projetos

| Incorporação Composição dos Custos |               |               |                        |
|------------------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| <b>Despesas</b>                    | <b>21,73%</b> |               |                        |
| Taxa de Gestão                     | 2,00%         |               |                        |
| Marketing                          | 1,00%         |               |                        |
| Comissões CRECI                    | 5,00%         |               |                        |
| Impostos MG                        | 6,73%         |               |                        |
| Financiamento                      | 6,00%         |               |                        |
| Outros                             | 1,00%         |               |                        |
| <b>Impostos MG</b>                 |               | <b>6,73%</b>  | <b>Lucro Presumido</b> |
| IR                                 | 25,00%        | 2             | 8                      |
| CSLL                               | 9,00%         | 1,08          | 12                     |
| PIS/COFINS                         |               | 3,65          |                        |
| Despesas                           | 21,73%        |               |                        |
| Lucro (padrão médio-alto)          | 40,00%        |               |                        |
| <b>Porcentagem da Incorporação</b> |               | <b>61,73%</b> |                        |

Tabela 02 Composição do valor da incorporação imobiliária

| Composição do BDI sugerida  | Intervalos admissíveis sem justificativa |       |     |       | Composição de BDI Adotada |  |               |
|---|--|-------|-----|-------|---------------------------|--|---------------|
| Garantia (G)  | De                                       | 0,80% | até | 1,00% | Garantia:                 |  | 1,00%         |
| Risco (R)   | De                                       | 0,10% | até | 1,27% | Risco:                    |  | 1,27%         |
| Despesas financeiras (DF)   | De                                       | 0,06% | até | 1,39% | Despesas financeiras:     |  | 1,39%         |
| Administração Central (AC)  | De                                       | 3,00% | até | 5,50% | Administração central:    |  | 5,5%          |
| Lucro (L)   | De                                       | 6,16% | até | 8,96% | Lucro:                    |  | 8,96%         |
| Tributos (I)  | De                                       | 3,65% | até | 6,65% | Tributos:                 |  | 4,00%         |
| $BDI = \left( \frac{(1 + (AC + R + S + G))(1 + DF)(1 + L)}{(1 - I)} - 1 \right) \times 100$ |  |       |     |       | <b>BDI Proposto:</b>      |  | <b>24,02%</b> |

Tabela 03 Composição do valor da bonificação por despesas indiretas

Anexo II – Tabela de Usos compatibilizados com a hierarquia viária e impacto

| <b>Nº</b> | <b>Uso</b>  | <b>Mitigação</b>       | <b>Via</b> | <b>EIV</b> |
|-----------|---|------------------------|------------|------------|
| 1         | Unifamiliar   | A, B                   | L, C       |            |
| 2         | Multifamiliar   | A, B, C, J, K, L       | L, C       | SIM        |
| 3         | República   | A, B, H, K             | L, C       | SIM        |
| 4         | Pensão  | A, B, C, J, K          | L, C       | SIM        |
| 5         | Albergue  | A, B, C, J, K          | L, C       | SIM        |
| 6         | Apart-hotel   | A, B, C, J, K, L, M    | C, A       | SIM        |
| 7         | Camping   | A, B, C, J, K          | L, C, A    | SIM        |
| 8         | Hotel   | A, B, C, J, K, L, M    | C, A       | SIM        |
| 9         | Motel   | A, B, C, J, K, L       | A, ES      | SIM        |
| 10        | Pousada   | A, B, C, J, K, L, M    | L, C, A    | SIM        |
| 11        | SPA/termas  | A, B, G, C, J, K, M    | C, A       | SIM        |
| 12        | Asilo e casa de convivência                               | A, B, C, J, K, L       | L, C, A    | SIM        |
| 13        | Livraria  | A, B, K, L             | C, A       |            |
| 14        | Biblioteca  | A, B, C, L, K, M       | C, A       |            |
| 15        | Creche  | A, B, C, L, K, M       | L, C, A    | SIM        |
| 16        | Escola de música  | A, B, C, L, K, M       | L, C, A    | SIM        |
| 17        | Escola infantil   | A, B, C, L, K, M       | C, A       | SIM        |
| 18        | Escola de ensino básico e médio                           | A, B, C, L, K, M       | C, A       | SIM        |
| 19        | Escola de ensino superior                                 | A, B, C, L, K, M       | C, A       | SIM        |
| 20        | Academia de ginástica e dança                             | A, B, C, L, K, M       | C, A       | SIM        |
| 21        | Academia de formação de seguranças e detetives            | A, B, C, L, K, M       | C, A       | SIM        |
| 22        | Autoescola  | A, B, C, L, K, M       | L, C, A    | SIM        |
| 23        | Estádio de futebol  | A, B, C, G, J, K, L, M | A, ES      | SIM        |
| 24        | Ginásio poliesportivo                                     | A, B, C, G, J, K, L, M | L, C, A    | SIM        |
| 25        | Quadra poliesportiva                                      | A, B, C, L, M          | L, C       | SIM        |
| 26        | Parque infantil   | A, B, C, L, M          | L, C       | SIM        |
| 27        | Piscina, Escola de Natação                                | A, B, C, G, L, M       | L, C       | SIM        |
| 28        | Clube   | A, B, C, G, J, K, L, M | C, A       | SIM        |
| 29        | Autódromo, Kartódromo e pista de corrido de Automóveis    | A, B, C, G, J, K, L, M | A, ES      | SIM        |
| 30        | Praça   | A, B, L                | L, C, A    |            |
| 31        | Açougue   | A, B, J                | L, C, A    |            |
| 32        | Adega   | A, B, J, K             | L, C, A    | SIM        |
| 33        | Bar/Botequim  | A, B, H, J, K, M       | L, C, A    | SIM        |
| 34        | Cachaçaria  | A, B, J, K             | L, C, A    | SIM        |
| 35        | Café  | A, B, J, K             | L, C, A    | SIM        |
| 36        | Confeitaria   | A, B, J, K             | L, C, A    | SIM        |
| 37        | Lancheonete, pastelaria, pizzaria, sorveteria e fast-food | A, B, J, K             | L, C, A    | SIM        |
| 38        | Mercearia, quitanda                                       | A, B, J, K             | C, A       | SIM        |
| 39        | Padaria   | A, B, J, K             | C, A       | SIM        |
| 40        | Restaurante, self-servisse, churrascaria                  | A, B, J, K, L, M       | C, A       | SIM        |
| 41        | Serviço de buffet (sem aluguel do local)                  | A, B, J, K             | C, A       | SIM        |

|    |  |                              |         |     |
|----|--|------------------------------|---------|-----|
| 42 | Trailer  | A, B, J, K                   | L, C    | SIM |
| 43 | Albergue para população de rua                                     | A, B, J, K, L                | L, C, A | SIM |
| 44 | Centro de tratamento psiquiátrico                                  | A, B, C, J, K, L, M          | L, C, A | SIM |
| 45 | Clínica médica veterinária   | A, B, J, K, I                | L, C, A | SIM |
| 46 | Clínica médica, fisioterápica, psicológica e odontológica          | A, B, J, K, L                | C, A    | SIM |
| 47 | Drogaria, farmácia   | A, B, J, K, L                | L, C, A | SIM |
| 48 | Hospital   | A, B, C, D, G, I, J, K, L, M | C, A    | SIM |
| 49 | Hospital veterinário   | A, B, D, J, K                | C, A    | SIM |
| 50 | Laboratório de análises clínicas                                   | A, B, J, K, L                | C, A    | SIM |
| 51 | Laboratório de análises radiológicas                               | A, B, D, J, K, L             | C, A    | SIM |
| 52 | Laboratório de ótica   | A, B, J, K, L                | C, A    | SIM |
| 53 | Laboratório de prótese   | A, B, J, K, L                | C, A    | SIM |
| 54 | Pronto-socorro   | A, B, C, D, G, I, J, K, L, M | C, A    | SIM |
| 55 | Tato e bode piercing   | A, B, J                      | C, A    | SIM |
| 56 | Administração de serviços profissionais                            | A, B, K                      | C, A    |     |
| 57 | Agencia bancária, posto, atendimento eletrônico                    | A, B, L, K, M                | C, A    | SIM |
| 58 | Agencia de turismo   | A, B                         | C, A    |     |
| 59 | Aluguel de vestuário   | A, B, K                      | C, A    |     |
| 60 | Aplicação de sinteco   | A, B, J, K                   | C, A    |     |
| 61 | Armarinho de aviamentos e congêneres                               | A, B, K                      | C, A    |     |
| 62 | Artigos de caça, camping, pescaria e esportes                      | A, B, K                      | C, A    |     |
| 63 | Casa lotérica  | A, B, J, K, L                | C, A    |     |
| 64 | Comércio de embalagens e papéis                                    | A, B, K                      | C, A    |     |
| 65 | Comércio de roupas e tecidos                                       | A, B, K                      | C, A    |     |
| 66 | Comércio de artigos domésticos                                     | A, B, K                      | C, A    |     |
| 67 | Comércio de botijões de gás (até 30 botijões)                      | A, B, K                      | C, A    |     |
| 68 | Comércio de recicláveis e sucatas                                  | A, B, K                      | C, A    |     |
| 69 | Comércio varejista de frios, laticínios e produtos alimentícios    | A, B, K                      | C, A    |     |
| 70 | Conserto de bicicletas   | A, B, K                      | C, A    |     |
| 71 | Conserto de eletrodomésticos                                       | A, B, K                      | C, A    |     |
| 72 | Conserto de máquinas e equipamentos comerciais e industriais       | A, B, K                      | C, A    |     |
| 73 | Conserto de móveis e estofados                                     | A, B, K                      | C, A    |     |
| 74 | Conserto e reparação de instalação elétrica e hidráulica           | A, B, K                      | C, A    |     |
| 75 | Cooperativa de profissionais ou de serviços                        | A, B                         | C, A    |     |
| 76 | Correios   | A, B, K, L                   | C, A    |     |
| 77 | Despachante  | A, B                         | C, A    |     |
| 78 | Empresa e firmas de prestação de serviços profissionais e técnicos | A, B, K                      | C, A    |     |
| 79 | Empresas e firmas (grande porte)                                   | A, B, K, L                   | C, A    |     |
| 80 | Entidade financeira-   | A, B, K                      | C, A    |     |
| 81 | Escritório de profissionais  | A, B                         | C, A    |     |

|            |  |                     |         |     |
|------------|--|---------------------|---------|-----|
| <b>82</b>  | Escritório, referência fiscal e atividades exercidas pelo próprio interessado, profissional liberal, autônomo, firma invisual, microempresa e empresa de pequeno porte, no âmbito da residência de seus titulares. | A, B                | L, C, A |     |
| <b>83</b>  | Estúdio musical e de gravação  | A, B, H             | L, C, A | SIM |
| <b>84</b>  | Lan houve, acesso a informática, jogos eletrônicos   | A, B, K             | L, C, A |     |
| <b>85</b>  | Locadora de veículos e máquinas  | A, B, K, L          | C, A    |     |
| <b>86</b>  | Locadora e venda de imóveis  | A, B, L             | L, C, A |     |
| <b>87</b>  | Locadora e venda de mídias   | A, B, K             | L, C, A |     |
| <b>88</b>  | Alfaiataria  | A, B                | L, C    |     |
| <b>89</b>  | Banca de Jornal  | A, B, K             | L, C, A |     |
| <b>90</b>  | Barbearia, cabelereira, manicure e pedicure  | A, B, J, L          | L, C    |     |
| <b>91</b>  | Bazar  | A, B, K, L          | L, C    |     |
| <b>92</b>  | Brechó   | A, B, K, L          | L, C    |     |
| <b>93</b>  | Chaveiro   | A, B                | L, C    |     |
| <b>94</b>  | Costureira, bordadeira   | A, B                | L, C    |     |
| <b>95</b>  | Flora, floricultura  | A, B, L             | L, C    |     |
| <b>96</b>  | Sapateiro  | A, B, K             | L, C    |     |
| <b>97</b>  | Tabacaria  | A, B, L             | L, C    |     |
| <b>98</b>  | Jornal   | A, B, J, K          | C, A    | SIM |
| <b>99</b>  | Gráfica  | A, B, J, K          | C, A    | SIM |
| <b>100</b> | Impressão rápida, fotocopiadora, encadernação  | A, B, J, K          | C, A    | SIM |
| <b>101</b> | Emissora ou produtora de mídias  | A, B, K             | C, A    |     |
| <b>102</b> | Dedetização  | A, B, C, G, J       | C, A    | SIM |
| <b>103</b> | Tele entrega de gêneros alimentícios   | A, B, C             | L, C, A |     |
| <b>104</b> | Venda de artesanato variado  | A, B, C, M, K       | C, A    | SIM |
| <b>105</b> | Venda de eletrodomésticos, móveis e congêneres   | A, B, C, J, K       | C, A    | SIM |
| <b>106</b> | Venda de equipamentos de eletrônicos e informática   | A, B, C, J, K       | C, A    | SIM |
| <b>107</b> | Venda de máquinas industriais, agrícolas, motores e peças.   | A, B, C, J, K       | C, A    | SIM |
| <b>108</b> | Venda de materiais de construção.  | A, B, C, J, K       | C, A    | SIM |
| <b>109</b> | Venda de material esportivo  | A, B, C, J, K       | C, A    | SIM |
| <b>110</b> | Venda de produtos agropecuários  | A, B, C, J, K       | C, A    | SIM |
| <b>111</b> | Venda de produtos inflamáveis (sem depósito)   | A, B, C, J, K       | C, A    | SIM |
| <b>112</b> | Venda de veículos  | A, B, L             | C, A    |     |
| <b>113</b> | Borracharia  | A, B, K, L          | C, A    |     |
| <b>114</b> | Oficina automotiva de pintura, som e lanternagem   | A, B, C, G, J, K    | C, A    | SIM |
| <b>115</b> | Oficina mecânica   | A, B, C, G, J, K    | C, A    | SIM |
| <b>116</b> | Posto de combustíveis líquidos e gasosos   | A, B, C, G, J, K    | C, A    | SIM |
| <b>117</b> | Retifica de motores, máquinas e automotores  | A, B, C, G, J, K    | A, ES   | SIM |
| <b>118</b> | Casa de show, boate, buffet,   | A, B, C, J, K, L, M | A, ES   | SIM |
| <b>119</b> | Centro de Convenções   | A, B, C, J, K, L, M | A, ES   | SIM |
| <b>120</b> | Cinema   | A, B, C, J, K, L, M | C, A    | SIM |
| <b>121</b> | Circo  | A, B, C, J, K, L, M | C, A    | SIM |
| <b>122</b> | Eventos efêmeros com mais de 200 participantes   | A, B, C, J, K, L, M | C, A    | SIM |
| <b>123</b> | Teatro, sala de espetáculo e auditório   | A, B, C, J, K, L, M | C, A    | SIM |

|     |   |                        |          |     |
|-----|---|------------------------|----------|-----|
| 124 | Galeria de arte   | A, B, C, L, K          | C, A     | SIM |
| 125 | Museu   | A, B, M, L, K          | C, A     | SIM |
| 126 | Capela Velório  | A, B, L, K             | C, A     | SIM |
| 127 | Cemitério   | A, B, G, K, L, M       | C, A     | SIM |
| 128 | Crematório  | A, B, I, K, L, M       | C, A     | SIM |
| 129 | Funerária   | A, B, J, L             | C, A     | SIM |
| 130 | Templo  | A, B, C, J, K, L, M    | C, A     | SIM |
| 131 | Aeroporto   | A, B, C, G, J, K, L, M | ES       | SIM |
| 132 | Centro comercial  | A, B, C, G, J, K, L, M | C, A     | SIM |
| 133 | Centro de distribuição de hortifrúti  | A, B, C, K, L, M       | A, ES    | SIM |
| 134 | Deposito de artigos têxteis   | A, B, C, K, L, M       | A, ES    | SIM |
| 135 | Deposito de Artigos Explosivos, Combustíveis, Químicos, Tóxicos e Inflamáveis                       | A, B, C, K, L, M       | A, ES    | SIM |
| 136 | Depósito de gêneros alimentícios  | A, B, C, K, L, M       | A, ES    | SIM |
| 137 | Depósito de materiais de construção, móveis, equipamentos   | A, B, C, K, L, M       | A, ES    | SIM |
| 138 | Depósito e distribuição de gás liquefeito de petróleo   | A, B, C, K, M          | A, ES    | SIM |
| 139 | Distribuidora de gêneros alimentícios, de produtos de limpeza, artigos domésticos ou farmacêuticos. | A, B, C, K, L, M       | A, ES    | SIM |
| 140 | Edifício garagem  | A, B, C, K, L, M       | C, A     | SIM |
| 141 | Estacionamento de veículos  | A, B, C, K, L, M       | C, A     | SIM |
| 142 | Garagem de frota  | A, B, C, K, M          | A, ES    | SIM |
| 143 | Matadouro   | A, B, C, G, J, K, L, M | ES       | SIM |
| 144 | Shopping  | A, B, C, G, J, K, L, M | A, ES    | SIM |
| 145 | Supermercado  | A, B, C, G, J, K, L, M | A, ES    | SIM |
| 146 | Pavilhão de exposição e Feiras  | A, B, C, G, J, K, L, M | A, ES    | SIM |
| 147 | Terminal de cargas  | A, B, C, K, L, M       | A, ES    | SIM |
| 148 | Terminal de transbordo  | A, B, C, K, L, M       | A, ES    | SIM |
| 149 | Terminal Ferroviário  | A, B, C, G, J, K, L, M | A, ES    | SIM |
| 150 | Terminal Rodoviário   | A, B, C, G, J, K, L, M | A        | SIM |
| 151 | Órgão público   | A, B, C, G, J, K, L, M | C, A     | SIM |
| 152 | Arquivo Público   | A, B, K, L, M          | C, A     | SIM |
| 153 | Bombeiros   | A, B, C, K, L, M       | C, A     | SIM |
| 154 | Delegacia   | A, B, C, G, J, K, L, M | C, A     | SIM |
| 155 | Fórum e Tribunal  | A, B, C, G, J, K, L, M | C, A     | SIM |
| 156 | Instalação militar  | A, B, C, K, L, M       | C, A, ES | SIM |
| 157 | Posto de polícia  | A, B, C, K, L, M       | C, A     | SIM |
| 158 | Cartório  | A, B, L, M             | C, A     | SIM |
| 159 | Prisão  | A, B, C, G, J, K, L, M | ES       | SIM |
| 160 | Pet shop  | A, B, C, J, L          | L, C, A  |     |
| 161 | Captura e triagem de animais/ Pet - Hotel   | A, B, C, J             | C, A     |     |
| 162 | Criação e venda de animais domésticos   | A, B, C, J, L          | C, A     |     |
| 163 | Lapidação de pedras preciosas e semipreciosas   | A, B                   | L, C, A  |     |
| 164 | Lavanderia/tinturaria   | A, B, G, K, L          | L, C, A  | SIM |
| 165 | Manufatura de artigos em madeira  | A, B, C, J, K          | L, C     | SIM |
| 166 | Manufatura de artigos em pedra  | A, B, C, J             | L, C     | SIM |

|     |   |                        |             |     |
|-----|---|------------------------|-------------|-----|
| 167 | Marcenaria, pequenos reparos em móveis  | A, B, C, K             | L, C        | SIM |
| 168 | Serralheria   | A, B, C, J, K          | L, C        | SIM |
| 169 | Concrete irá  | A, B, C, K, M          | A, ES       | SIM |
| 170 | Confecção de vestuário  | A, B, C, E, K, M       | C, A        | SIM |
| 171 | Destilaria  | A, B, C, E, K          | C, A        | SIM |
| 172 | Empacotadora de carvão  | A, B, C, E, K          | C, A        | SIM |
| 173 | Indústria de artefatos de papel   | A, B, C, E, G, J, K, M | ES          | SIM |
| 174 | Indústria de artefatos plásticos  | A, B, C, E, G, J, K, M | ES          | SIM |
| 175 | Indústria de artigos de vestuário   | A, B, C, E, G, J, K, M | ES          | SIM |
| 176 | Indústria de eletroeletrônicos  | A, B, C, G, J, K, M    | ES          | SIM |
| 177 | Indústria de gelo   | A, B, C                | A, ES       | SIM |
| 178 | Indústria de máquinas e equipamentos  | A, B, C, G, J, K, M    | A, ES       | SIM |
| 179 | Indústria de material de construção, pré-fabricados de concreto               | A, B, C, G, J, K, M    | A, ES       | SIM |
| 180 | Indústria de móveis   | A, B, C, G, J, K, M    | A, ES       | SIM |
| 181 | Indústria de órteses e próteses   | A, B, C, E, J, K, M    | A, ES       | SIM |
| 182 | Indústria de placas publicitárias   | A, B, C, E, J, K, M    | A, ES       | SIM |
| 183 | Indústria de produtos alimentícios, sorvetes e laticínios                     | A, B, C, E, J, K, M    | A, ES       | SIM |
| 184 | Indústria de produtos de limpeza e sabão                                      | A, B, C, E, J, K, M    | A, ES       | SIM |
| 185 | Indústria de produtos farmacêuticos, veterinários, cosméticos e de perfumaria | A, B, C, E, G, J, K, M | A, ES       | SIM |
| 186 | Indústria de produtos mecânicos   | A, B, C, E, G, J, K, M | A, ES       | SIM |
| 187 | Indústria de produtos metalúrgicos  | A, B, C, E, G, J, K, M | A, ES       | SIM |
| 188 | Indústria de produtos petroquímicos   | A, B, C, E, G, J, K, M | A, ES       | SIM |
| 189 | Indústria de produtos siderúrgicos  | A, B, C, E, G, J, K, M | A, ES       | SIM |
| 190 | Mina a céu aberto   | A, B, C, E, F, G, K, M | ES          | SIM |
| 191 | Barragem de rejeito   | A, B, C, E, F, G, K, M | ES          | SIM |
| 192 | Refino de cereais   | A, B, C, K, M          | ES          | SIM |
| 193 | Torrefação de café  | A, B, C, M             | A, ES       | SIM |
| 194 | Aterro Sanitário  | A, B, G, I, M          | ES          | SIM |
| 195 | Bota-fora   | A, B, C, J             | ES          | SIM |
| 196 | Ferro-Velho   | A, B                   | ES          | SIM |
| 197 | Usina de asfalto  | A, B                   | ES          | SIM |
| 198 | Adutora e elevatória  | A, B                   | L, C, A, ES | SIM |
| 199 | Estação de tratamento de água   | A, B                   | A, ES       | SIM |
| 200 | Reservatório de água  | A, B                   | L, C, A, ES | SIM |
| 201 | Estação de tratamento de esgoto   | A, B                   | A, ES       | SIM |
| 202 | Estação rádio Base, antena repetidora   | A, B, D                | L, C, A, ES | SIM |
| 203 | Estação de distribuição de energia  | A, B                   | A, ES       | SIM |
| 204 | Torre e Linha de transmissão  | A, B, C                | ES          | SIM |
| 205 | Duto mineral  | A, B, C, E, F, G, K, M | ES          | SIM |
| 206 | Locação e Guarda de Caçambas  | A, B                   | A, ES       | SIM |

| <b>Medidas Mitigadoras</b> |  | <b>EIV/ EIA-Rima</b> |
|----------------------------|--|----------------------|
| <b>A</b>                   | Aprovação de projeto   |                      |
| <b>B</b>                   | Responsabilidade Técnica - ART, RRT                            |                      |
| <b>C</b>                   | 1-Área de embarque e desembarque / 2-Área de carga e descarga, | <b>sim</b>           |
| <b>D</b>                   | Levantamento, controle e adequação das emissões radiométrias   | <b>sim</b>           |
| <b>E</b>                   | Ventilação local exaustor ou de controle da poluição do ar     | <b>sim</b>           |
| <b>F</b>                   | Umidificação permanente  | <b>sim</b>           |
| <b>G</b>                   | Pré-tratamento de efluentes líquidos                           | <b>sim</b>           |
| <b>H</b>                   | Isolamento acústico  | <b>sim</b>           |
| <b>I</b>                   | Incineração em pós-queimador                                   | <b>sim</b>           |
| <b>J</b>                   | Gerenciamento de resíduos sólidos                              | <b>sim</b>           |
| <b>K</b>                   | Prevenção e combate a incêndio                                 |                      |
| <b>L</b>                   | Acessibilidade universal                                       |                      |
| <b>M</b>                   | Polo gerador de tráfego  | <b>sim</b>           |

|           | <b>Hierarquia Viária</b>    | <b>Escala de Usos</b> | <b>Porte de Usos</b> |
|-----------|-----------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>L</b>  | Local                       | Vizinhança            | P                    |
| <b>C</b>  | Coletora                    | Regional              | M                    |
| <b>A</b>  | Arterial                    | Regional/municipal    | M, G                 |
| <b>ES</b> | Rodovia, Vicinal, OP/ MG/BR | Incompatível          | P, M, G              |