

## Os Impactos Ambientais na Mudança da Outorga Onerosa de Belo Horizonte: Entre o Crescimento Urbano e a Sustentabilidade

### Autor(res)

Marcos Paulo Andrade Bianchini  
Luciano Almeida Lopes  
William Zenon Nogueira Conrado  
Jorge Marcio De Souza Junior  
Eduardo Dias Soares  
Anthony Rayner Dantas Saff  
Rafaela Ribeiro Lopes

### Categoria do Trabalho

Trabalho Acadêmico

### Instituição

FACULDADE ANHANGUERA DE BELO HORIZONTE - UNIDADE ANTONIO CARLOS

### Introdução

A busca por uma solução viável nos grandes centros urbanos com relação as edificações e o aproveitamento do potencial urbanístico imobiliário é um tema muito discutido. Nesse cenário surge como instrumento importante, a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), que é uma autorização para construir acima do coeficiente básico de aproveitamento do solo, ou seja, para construir acima do coeficiente estipulado pelo plano diretor da cidade, paga-se uma taxa. Em Belo Horizonte, a recente alteração no cálculo da OODC, por meio da Lei nº 11.513/2023 e da Lei nº 11.775/2024, é objeto de muita discussão sobre seus impactos ambientais. A principal mudança foi a unificação do coeficiente de aproveitamento básico em um só para toda a cidade, visando incentivar o mercado imobiliário e aumentar a arrecadação municipal. No entanto, essa alteração pode acarretar consequências ambientais significativas, especialmente em áreas já saturadas ou com infraestrutura urbana limitada.

### Objetivo

A presente pesquisa tem como objetivo analisar os impactos ambientais decorrentes da alteração na legislação que versa sobre o cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Belo Horizonte, considerando suas mudanças recentes e suas implicações sobre o uso do solo, verticalização da cidade e infraestrutura urbana. Observando os danos que podem vir a causar ao meio ambiente.

### Material e Métodos

Este estudo utilizou uma abordagem qualitativa, com base em revisão bibliográfica e documental. Foram analisadas legislações pertinentes, como a Lei nº 11.513/2023, o Projeto de Lei nº 660/2023 que originou a Lei nº 11.785/2024, além de documentos técnicos disponibilizados pela Prefeitura de Belo Horizonte e pela Câmara Municipal. Também foram consultadas matérias jornalísticas e notas técnicas sobre os impactos ambientais da



Outorga Onerosa. A metodologia incluiu o levantamento de dados secundários sobre ocupação do solo, verticalização e infraestrutura urbana, além da análise de estudos de caso de outras cidades brasileiras que modificaram seus critérios de cálculo da OODC. A análise comparativa foi realizada com foco nos efeitos ambientais, especialmente relacionados à impermeabilização do solo, redução de áreas verdes e sobrecarga da infraestrutura, buscando identificar potenciais riscos e benefícios das novas regras implantadas na capital mineira.

### Resultados e Discussão

A problemática do caso tem origem na unificação do coeficiente de cálculo da OODC, em Belo Horizonte. Pois na contramão de outros centros urbanos, que adotam uma base de cálculo fracionada a depender da proximidade das áreas já urbanizadas, Belo Horizonte passou a adotar um coeficiente único, com a justificativa de atrair potenciais investimentos para a revitalização centro da capital e resgatar investimentos imobiliários outrora perdidos para cidades vizinhas. A unificação do coeficiente de aproveitamento básico pode levar à verticalização desordenada, aumentando a impermeabilização do solo e sobrecarregando a infraestrutura urbana existente. Além disso, a redução do custo da OODC pode incentivar a construção em áreas ambientalmente sensíveis, comprometendo a qualidade de vida urbana. A Lei nº 11.785/2024, que estabelece contrapartidas para empreendimentos com impactos ambientais, pode mitigar esses efeitos, desde que aplicada de forma eficaz e proporcional.

### Conclusão

A alteração no cálculo da OODC em Belo Horizonte representa uma política urbana voltada ao crescimento do mercado imobiliário, mas peca ao negligenciar aspectos ambientais essenciais. Ao uniformizar o coeficiente básico para construir além do permitido. Assim abre-se margem para a um crescimento sem o devido planejamento ambiental. A medida, embora traga benefícios econômicos, pode gerar impactos negativos e irreversíveis em uma cidade de já sofre com muitos problemas de infraestrutura.

### Referências

- BELO HORIZONTE. Lei nº 11.513, de 7 de junho de 2023. Disp. em: ( <https://www.cmbh.mg.gov.br> ). Acesso em: 19 abr. 2025.
- BELO HORIZONTE. Lei nº 11.785, de 7 de dezembro de 2024. Diário Oficial do Município de Belo Horizonte, 7 dez. 2024. Disp.em: ( <https://www.cmbh.mg.gov.br> ). Acesso em: 19 abr. 2025.
- CMBH. Parecer recomenda derrubada do veto ao novo cálculo da outorga onerosa. Portal CMBH, 4 nov. 2024. Disp. em : ( <https://cmbhweb.cmbh.mg.gov.br> ). Acesso em: 19 abr. 2025.
- MATTOS, Rosiele Fraga Nogueira. O processo de construção técnica e política para a instituição da OODC no novo Plano Diretor de Belo Horizonte. UFMG, Belo Horizonte, 2023. Disp.em: ( <https://repositorio.ufmg.br/handle/1843/51069> ) Acesso em: 19 abr. 2025.
- VENTURA, Mariana Almeida. A Outorga Onerosa do Direito de Construir na Região Metropolitana de Belo Horizonte: entre intenção e efetividade. 2023. UFMG, Belo Horizonte, 2023. Disp. em: ( <https://repositorio.ufmg.br/handle/1843/54525> ) Acesso em: 19 abr. 2025.