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
Eduardo Dias Soares
Anthony Rayner Dantas Saff
Jorge Marcio De Souza Junior
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 calculo 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.