

# NOVO PLANO DIRETOR DE BELO HORIZONTE

LEI MUNICIPAL Nº 11.181, DE  
08 DE AGOSTO DE 2019



FREITAS  
FERRAZ  
CAPURUÇO  
BRAICHI  
RICCIO

ADVOGADOS

# CONTEXTO LEGAL E REGULAMENTAR

---



- 
- 
- 
-

## CONTEXTO LEGAL E REGULAMENTAR

- No dia 09 de agosto de 2019, foi publicada a Lei municipal nº 11.181 ("[Lei 11.181/19](#)"), correspondente ao Novo Plano Diretor do Município de Belo Horizonte/MG ("[Novo Plano Diretor de BH](#)"). Instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do município (art. 4º, inciso III, "a" da Lei federal nº 10.257/2001 – "[Estatuto da Cidade](#)"), o Novo Plano Diretor de BH contém as exigências fundamentais de ordenamento da cidade para os próximos anos.
- O texto partiu da Prefeitura de Belo Horizonte/MG ("[PBH](#)"), que, no ano de 2015, encaminhou à Câmara Municipal de Belo Horizonte ("[CMBH](#)") o Projeto de lei nº 1.749 ("[PL 1.749/15](#)"). O PL 1.749/15 foi elaborado com base nos debates travados na IV Conferência Municipal de Política Urbana, realizada entre fevereiro e agosto de 2014. Entre dezembro de 2015 e abril de 2017, o texto foi aprimorado considerando as contribuições recebidas nas audiências públicas realizadas pela Comissão de Desenvolvimento Econômico, Transporte e Sistema Viário e pela Comissão de Meio Ambiente e Política Urbana da CMBH.
- O Novo Plano Diretor de BH foi parcialmente sancionado pelo Prefeito, com vetos a 06 (seis) de seus dispositivos. Os textos vetados pelo Poder Executivo retornaram à CMBH, que votou por mantê-los.
- Ciente do impacto do Novo Plano Diretor de BH no setor imobiliário e de construção civil, sem a pretensão de ser exaustivo, o Freitas Ferraz vem apresentar algumas das principais mudanças trazidas pela nova legislação.





## UNIFICAÇÃO DE NORMAS URBANÍSTICAS

LEIS MUNICIPAIS Nº 7.165/96 e Nº 7.166/96	NOVO PLANO DIRETOR DE BH
<p><b>Lei Municipal Nº7.165/96</b></p> <p><b>Art. 1º</b> - O Plano Diretor do Município de Belo Horizonte é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano - sob o aspecto físico, social, econômico e administrativo, objetivando o desenvolvimento sustentado do Município, tendo em vista as aspirações da coletividade - e de orientação da atuação do Poder Público e da iniciativa privada.</p>	<p><b>Art. 1º</b> - Esta lei aprova o <b>Plano Diretor, instrumento básico da política urbana do Município, que contém as normas fundamentais de ordenamento da cidade para o cumprimento da função social da propriedade urbana, em consonância com o disposto no Estatuto da Cidade.</b></p> <p><b>§ 1º</b> - A política urbana do Município contempla questões vinculadas à estrutura urbana, ao desenvolvimento urbano, ao meio ambiente, à habitação, ao patrimônio cultural e urbano e à mobilidade urbana, bem como ao tratamento dos espaços públicos e privados.</p> <p><b>§ 2º - A política urbana do Município se pautará pelas diretrizes, princípios, objetivos e regras previstos nesta lei, <u>que consolida:</u></b></p> <p><b>I</b> - normas de ordenamento do desenvolvimento urbano e ambiental voltadas a uma configuração espacial compacta, racional e eficiente da cidade;</p> <p><b>II</b> - <b>regras gerais e especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo e de desenho urbano;</b></p> <p><b>III</b> - <b>diretrizes para a aplicação dos instrumentos de política urbana.</b></p>
<p><b>Lei Municipal Nº7.166/96</b></p> <p><b>Art. 1º</b> - Esta Lei estabelece as normas e as condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município.</p>	<p><b>Art. 408 - Ficam revogados</b> na data da entrada em vigor desta lei: [...]</p> <p><b>III</b> - a Lei nº 7.165/96;</p> <p><b>IV</b> - a Lei nº 7.166/96;</p>

## INOVAÇÕES

O Novo Plano Diretor unificou as matérias urbanísticas em um só diploma legal, consolidando normas de ordenamento do desenvolvimento urbano e ambiental; regras gerais e especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo e de desenho urbano, além de diretrizes para a aplicação dos instrumentos de política urbana, matérias antes tratadas em leis distintas ([Lei 7.165/96](#) e a [Lei 7.166/96](#)) A mudança torna a legislação urbanística municipal mais rígida quanto às alterações, pois, ao tratar no Plano Diretor de matérias que antes constavam em leis esparsas, suas alterações dependerão dos mesmos procedimentos de alteração do Plano Diretor, como a submissão à realização de audiências públicas prévias (art. 40, §4º, I, do [Estatuto da Cidade](#)).



## OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

LEI MUNICIPAL Nº 7.165/96	NOVO PLANO DIRETOR DE BH
<p><b>Art. 42</b> - Podem ser construídas edificações em lote ou conjuntos de lotes que atendam uma das seguintes condições:</p> <p><b>I</b> - fazer parte de parcelamento aprovado;</p> <p><b>II</b> - ter existência anterior a 19 de dezembro de 1979 comprovada por meio de documentos, como registro em cartório, escritura ou contrato de compra e venda.</p> <p><b>Parágrafo único</b> - Para que neles seja admitida a edificação, os lotes previstos no inciso II devem ter frente mínima de 5,00m (cinco metros), voltada para logradouro público aprovado.</p>	<p><b>Art. 158</b> - Poderão ser construídas edificações em <u>terrenos</u> que façam parte de parcelamento aprovado.</p>

## INOVAÇÕES

A [Lei 7.166/96](#) previa que poderiam ser construídas edificações em lotes ou conjunto de lotes que fossem parte de parcelamento aprovado.

O art. 158 no Novo Plano Diretor de BH passou a prever como condição para edificação apenas que o terreno faça parte de parcelamento aprovado.

Diante disso, é possível interpretar que o Novo Plano Diretor de BH é mais permissivo na ocupação do solo urbano, pois, a partir de sua entrada em vigor, esta poderá ser feita não só em áreas consideradas como "lote" no sentido jurídico do termo (art. 2º, §4º da [Lei federal nº 6.766/1979](#)), mas em qualquer terreno que faça parte do parcelamento (p.ex., áreas remanescentes e terrenos indivisos originados a partir de projetos de parcelamento do solo).



## COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO ("CABAs")

### LEI MUNICIPAL Nº 7.165/96

#### ANEXO V - COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO BÁSICO E MÁXIMO Anexo V acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/07/2010 (Art. 171, V)

ZONEAMENTO	Cab	Cam (1)
ZPAM	0,05	0,05
ZP-1 (2)	0,3	0,3
ZP-2	1	1
ZP-3	1,5	1,8
ZAR-1	1	1,3
ZAR-2	1	1,3
ZA (3,4)	1,4	1,8
ZAP	1,5	2
ZHIP	2,7	3,4
ZCBH	2,7	3,4
ZCBA	1,8	2,3
ZCVN	1,8	2,3
ZEIS	Sujeitos à legislação específica	
ZE	Cf. §7º do art. 45	8,0

### NOVO PLANO DIRETOR DE BH

**Art. 4º** - O Plano Diretor inclui conceitos, instrumentos e parâmetros norteadores da política urbana atrelados à NAU [*Nova Agenda Urbana*], de forma a estabelecer o comprometimento do Município com os compromissos globais, em especial: [...]

**VII** - promover a captura e o compartilhamento do incremento no valor da terra e da propriedade decorrente de processos de desenvolvimento urbano, projetos de infraestrutura e investimentos públicos, colocando em prática medidas para prevenir sua captura exclusivamente privada, por meio de:

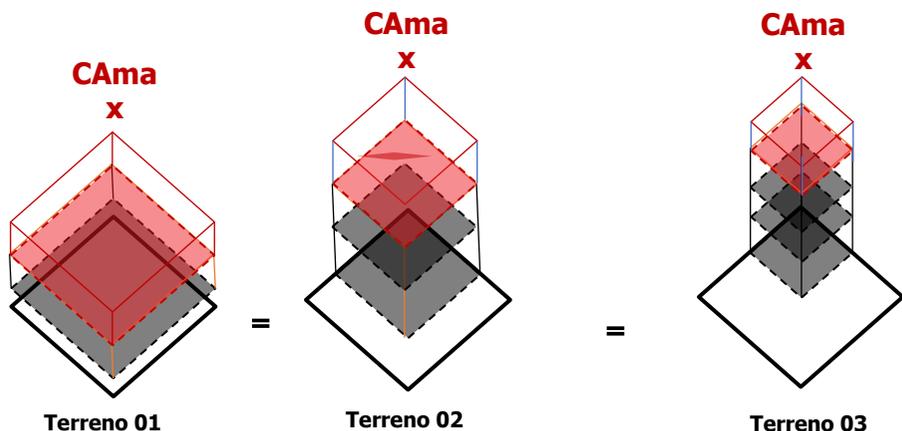
**a) definição de coeficiente de aproveitamento básico - CABas - igual a 1,0 (um inteiro) para todo o Município;**



## INOVAÇÕES

O Novo Plano Diretor de BH uniformiza o CABas para 1,00 (um) em todo o Município de Belo Horizonte/MG.

O CABas é a relação entre a área edificável e a área do terreno, ou seja, é o índice representativo do potencial construtivo original de um terreno, podendo o plano diretor fixar um Cabas único para toda zona urbana ou diferenciado para áreas específicas (art. 28, §§1º e 2º do [Estatuto da Cidade](#)).



**Imagem 01.** Em cinza, representação hipotética da área edificável original de três terrenos, limitada pelo CABas. Em vermelho, representação hipotética da parcela do potencial construtivo dos terrenos que pertence ao Poder Público, acessível mediante adoção de um dos instrumentos do art. 45 do Novo Plano Diretor de BH e limitada pelo CAmáx ou, à depender da localização do imóvel, pelo CAcent.

**A partir da uniformização do CABas para 1,00 (um), o proprietário de um lote urbano poderá construir, independentemente do zoneamento em que sua propriedade se encontra, o equivalente a uma vez a área do seu terreno.**

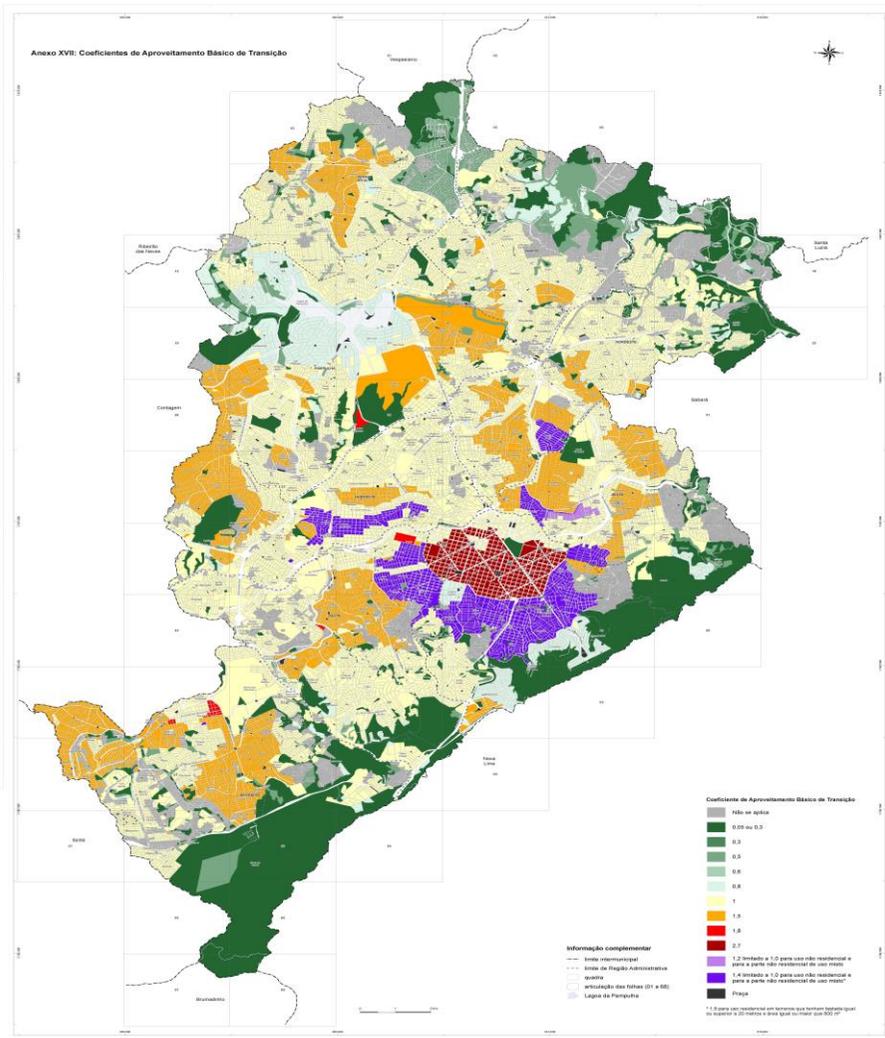
A legislação anterior ([Lei 7.165/96](#)) estabelecia CABas diferenciados, que variavam de acordo com o zoneamento no qual o terreno estivesse inserido. Esses coeficientes oscilavam entre 0,05 e 2,7.

A superação do potencial construtivo definido pelo CABas poderá ocorrer desde que o particular adote uma das medidas previstas no art. 45 do Novo Plano Diretor de BH, dentre as quais destacam-se:

- a) Pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (“ODC”); e
- b) Aquisição de UTDC – Unidades de Transferência do Direito de Construir.

Independentemente da medida adotada, o potencial construtivo não poderá superar o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo (“CAmáx”) ou pelo coeficiente de aproveitamento de centralidade (“CAcent”) do zoneamento no qual o imóvel esteja inserido.





## REGRAS DE TRANSIÇÃO

O art. 356 do Novo Plano Diretor de BH define regra de transição para a uniformização do CABas.

Em síntese, pelos próximos 03 (três) anos a partir e 05 de fevereiro de 2020 (data da entrada em vigor do Novo Plano Diretor de BH), aplicam-se os CABas previstos no Anexo XVII da Lei 11.181/19.

Esses coeficientes variam entre 0,05 e 2,7, a depender **(i)** da localização do imóvel e **(ii)** do uso do imóvel.

Imagem 02. Anexo XVII da Lei 11.181/19: CABas segundo regra de transição



## OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (“Odc”)

### LEI MUNICIPAL Nº 7.165/96

**Art. 74-J** - Fica instituído o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC -, por meio do qual o direito de construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

**§ 1º** - A aplicação da ODC deverá observar a relação entre a densidade máxima prevista, os aspectos ambientais, culturais e paisagísticos e a capacidade da infraestrutura existente nas diversas áreas do Município.

**§ 2º** - Para efeito do disposto neste artigo, ficam estabelecidos os Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo, nos seguintes termos:

**I** - Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAb -: é aquele que resulta do potencial construtivo atribuído às diversas zonas, nos termos da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo;

**II** - Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAm -: é aquele que poderá ser atingido mediante ODC e/ou TDC.

**Art. 74-L** - Os recursos obtidos por meio da ODC serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação, ficando sua utilização vinculada às finalidades previstas no art. 26 da Lei Federal nº 10.257/01, podendo ser aplicados em qualquer área do Município, respeitada a destinação mínima de 10% (dez por cento) dos recursos provenientes de projetos de edificações situadas nos Conjuntos Urbanos Protegidos, nos imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, para aplicação em projetos públicos de recuperação ou de proteção do patrimônio histórico e cultural do Município aprovados pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte - CDPCM-BH.

### NOVO PLANO DIRETOR DE BH

**Art. 4º** - O Plano Diretor inclui conceitos, instrumentos e parâmetros norteadores da política urbana atrelados à NAU, de forma a estabelecer o comprometimento do Município com os compromissos globais, em especial:

[...]

**IV - conformar espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes como forma de promoção de desenvolvimento econômico e social sustentável, bem como de facilitar negócios, investimentos públicos e privados e oportunidades de subsistência para todos, por meio de:**

[...]

**c) emprego de recursos provenientes da outorga onerosa do direito de construir - ODC - para a qualificação de centralidades;**

[...]

**X - disponibilizar recursos financeiros e humanos para a urbanização, requalificação, reconversão e prevenção da formação de assentamentos informais, com estratégias de melhorias físicas e ambientais integradas a outras que atuem nas dimensões sociais, econômicas, culturais e políticas e promovam o acesso à habitação sustentável, adequada, segura e economicamente acessível, por meio de:**

[...]

**a)destinação dos recursos da ODC ao Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP;**



## OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR ("ODC")

### LEI MUNICIPAL Nº 7.165/96

### NOVO PLANO DIRETOR DE BH

**Art. 60-** Fica criado o Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades - FC, de natureza especial contábil, com o propósito de garantir, nas áreas de centralidade, a efetivação dos princípios e objetivos previstos no Capítulo III do Título I desta lei.

§ 1º - Serão destinados ao FC os recursos provenientes:

**II - de ODC vinculada a terrenos incluídos em porções territoriais classificadas como áreas de centralidades ou áreas de grandes equipamentos;**

**§ 2º - 25% (vinte e cinco por cento) da arrecadação proveniente da ODC prevista no inciso II do § 1º deste artigo deverão ser destinados ao FMHP para investimento em HIS nas centralidades ou em sua vizinhança imediata.**

**Art. 61 - Os recursos obtidos por meio da ODC vinculada a terrenos não incluídos em áreas de centralidades ou áreas de grandes equipamentos serão destinados ao FMHP e aplicados em conformidade com a legislação federal.**

**Parágrafo único -** Os recursos previstos no caput deste artigo poderão ser destinados à implantação de unidades habitacionais de interesse social de propriedade pública, voltadas para a disponibilização à população por meio de aluguel social.



## INOVAÇÕES

A ODC é a contrapartida financeira a ser prestada pelo particular que visa construir acima da área edificável permitida pelo CABas (art. 4º, inciso V, “n” e art. 30 do [Estatuto da Cidade](#)).

Segundo o Novo Plano Diretor de BH, os recursos provenientes das ODCs serão destinados a dois fundos, a depender da localidade do imóvel beneficiado pelo pagamento da outorga.

Por exemplo, os recursos obtidos por meio da ODC vinculados a terrenos incluídos em porções territoriais classificadas como áreas de centralidades ou áreas de grandes equipamentos serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades (“[FC](#)”). O FC foi criado pelo Novo Plano Diretor de BH para garantir, nas áreas de centralidade, a efetivação dos princípios e objetivos previstos no art. 5º e art. 6º do Novo Plano Diretor de BH.

Já os recursos obtidos por meio da ODC que não sejam vinculados a terrenos incluídos em áreas de centralidade ou de grandes equipamentos, serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação Popular (“[FMHP](#)”).

O FMHP faz parte da PMH - Política Municipal de Habitação, que tem como objetivo a promoção de acesso à moradia da população de baixa renda, a redução do déficit habitacional, o estímulo à realização de parcerias entre o poder público e a sociedade civil, dentre outros.

Na vigência da [Lei 7.165/96](#), os recursos arrecadados por meio da ODC eram destinados ao FMH – Fundo Municipal de Habitação e sua utilização estava vinculada às finalidades previstas no art. 26 do [Estatuto da Cidade](#) (incluindo, regularização fundiária, proteção de área de interesse histórico, cultural e paisagístico etc.).

Outra inovação trazida pelo Novo Plano Diretor de BH é a previsão de isenção do pagamento da ODC para instituições religiosas (art. 49 do Novo Plano Diretor de BH).



## TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (“TDC”)

### LEI MUNICIPAL Nº 7.165/96

Art. 60 - Transferência do Direito de Construir - TDC - é o instrumento pelo qual o Poder Público Municipal autoriza o proprietário de imóvel urbano a alienar ou a exercer em outro local, mediante escritura pública, o direito de construir previsto na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo relativo ao Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB -, observado o disposto no art. 61 desta Lei.

Parágrafo único - O acréscimo de potencial construtivo proveniente da Transferência do Direito de Construir poderá gerar aumento proporcional no número de unidades habitacionais no imóvel receptor, aplicando-se, para tanto, as regras referentes à Transferência do Direito de Construir previstas nesta Lei.

Art. 61 - São imóveis passíveis de geração da TDC aqueles considerados necessários para:

- I - a implantação de programa habitacional de interesse social, observado o § 1º do art. 191 da Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte - LOMBH -;
- II - o atendimento a interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - o atendimento a programas de regularização fundiária e de urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- IV - a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V - VETADO

### NOVO PLANO DIRETOR DE BH

**Art. 51** - A TDC é o instrumento pelo qual o Executivo autoriza o proprietário de imóvel urbano a alienar ou a exercer em outro local o direito de construir previsto nesta lei relativo ao CABas, nos termos desta lei e da Lei Federal nº 10.257/01.

Parágrafo único - A autorização prevista no caput deste artigo será:

**I** - formalizada por meio de certidão.

**II** - outorgada ao proprietário do imóvel no livre gozo e disposição da propriedade, que deverá comprovar essa qualidade mediante a apresentação dos documentos e declarações.

**Art. 52** - São imóveis passíveis de geração de TDC aqueles considerados necessários para:

**I** - o atendimento ao interesse cultural;

**II** - o atendimento ao interesse ambiental;

**III** - a implantação de EUC;

**IV** - a implantação de projetos viários prioritários - PVP.



## TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (“TDC”)

### LEI MUNICIPAL Nº 7.165/96

**§ 1º** - Não podem originar Transferência do Direito de Construir:

**I** - os imóveis cujo possuidor preencha as condições para aquisição da propriedade por meio de usucapião;

**II** - os imóveis não parcelados;

**III** - os imóveis de propriedade pública ou que, em sua origem, tenham sido alienados pelo Município, pelo Estado ou pela União de forma não onerosa.

**Art. 62** - São passíveis de recepção da Transferência do Direito de Construir os imóveis situados:

**I** - nas Zonas de Adensamento Preferencial - ZAPs -, nos termos da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo;

**II** - na mesma mancha contínua do zoneamento do imóvel de origem;

**III** - em área indicada em lei específica, referente a projetos urbanísticos especiais;

**IV** - na Zona Central de Belo Horizonte - ZCBH -, desde que provenientes desse mesmo zoneamento ou da Zona Hipercentral - ZHIP -, nos termos da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo;

### NOVO PLANO DIRETOR DE BH

**§ 1º** - Não podem originar TDC:

**I** - os imóveis não parcelados;

**II** - os imóveis de propriedade pública, ou que, em sua origem, tenham sido alienados pelo Município, pelo Estado ou pela União de forma não onerosa.

**§ 2º** - A geração de TDC referente aos imóveis tombados é condicionada ao seu bom estado de conservação, atestado por meio de laudo técnico emitido pelo órgão municipal responsável pela política de preservação do patrimônio cultural.

**§ 3º** - Para os imóveis de que trata o § 2º deste artigo, é admitida a transferência de 1/3 (um terço) do potencial construtivo de forma antecipada, para viabilizar a recuperação do estado de conservação do bem.

**§ 4º** - A geração de TDC referente aos imóveis destinados ao atendimento a interesse ambiental é condicionada à sua preservação ou recuperação, atestada por meio de laudo técnico emitido pelo órgão municipal responsável pela política de meio ambiente.



## TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (“TDC”)

### LEI MUNICIPAL Nº 7.165/96

**V** - na ZHIP, desde que provenientes desse mesmo zoneamento ou da ZCBH;

**VI** - na Zona Adensada - ZA -, desde que provenientes desse mesmo zoneamento ou da Zona de Proteção - ZP -, nos termos da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo;

**VII** - nas áreas receptoras previstas nos conjuntos urbanos tombados, respeitadas suas diretrizes de proteção cultural e ambiental.

**§ 1º** - O limite máximo de recepção da transferência do direito de construir é de 20% (vinte por cento), exceto no caso de projetos urbanísticos especiais, em que será definido em lei específica.

**§ 2º** - Os terrenos situados em áreas identificadas conforme o art. 52 somente poderão receber transferência de direito de construir proveniente da mesma zona.

**§ 3º** - A recepção da transferência do direito de construir deve se dar prioritariamente nas áreas de que trata o inciso I.

**§ 4º** - O cálculo da possibilidade de recepção de TDC será feito a partir do Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno, e sua utilização independe da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODC.

### NOVO PLANO DIRETOR DE BH

**§ 5º** - A geração de TDC referente aos imóveis destinados ao atendimento aos objetivos previsto no inciso IV do *caput* deste artigo está condicionada à observação de:

**I** - transferência da propriedade do terreno ao Município;

**II** - celebração de TCU pelo proprietário do terreno com o Município, no qual estarão estabelecidas as condições para a sua efetivação.

**§ 6º** - Os terrenos privados situados em zona de preservação ambiental - PA-1 - poderão ser geradores de TDC, desde que implantada reserva particular ecológica, de caráter perpétuo e aberta ao público.

**§ 7º** - Norma específica disporá sobre o procedimento para requerimento da TDC, por meio do qual o proprietário deverá informar sobre a situação possessória do imóvel, assumindo exclusiva responsabilidade, perante o Executivo e perante terceiros, pelas informações prestadas.



## TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (“TDC”)

### LEI MUNICIPAL Nº 7.165/96

### NOVO PLANO DIRETOR DE BH

**Art. 53** - São passíveis de recepção de TDC os imóveis situados em área para a qual seja prevista a aplicação de C<sub>max</sub> ou C<sub>cent</sub>, até o limite de cada um desses coeficientes.

**Art. 54** - Consumada a TDC em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a esse, vedada nova transferência.

**Art. 55** - O imóvel gerador, consumada a transferência, pode ser receptor de TDC para repor o potencial construtivo transferido, desde que sejam mantidas as características do imóvel que o levaram a ser classificado como gerador de TDC.

**Art. 56** - O Executivo deve manter registro das TDCs ocorridas, do qual constem os imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.



## INOVAÇÕES

A Transferência do Direito de Construir (“TDC”) é o instrumento que autoriza o proprietário de imóvel urbano a alienar ou a exercer em local diverso o seu direito de construir relativo ao CAbas. O instrumento é uma das formas de superação do potencial construtivo de um imóvel, desde que dentro dos limites estabelecidos na lei.

O Novo Plano Diretor alterou a lista de imóveis passíveis de geração da TDC. À lista foram incluídos os imóveis necessário à implantação de projetos viários prioritários (“PVP”).

Além disso, foi retirado do rol de imóveis considerados inaptos a gerarem TDC aqueles cujo possuidor preenchesse as condições para aquisição da propriedade por meio da usucapião.

Outra inovação se refere aos imóveis passíveis de recepção da TDC. De acordo com a Lei municipal 7.165/96 poderiam receber a TDC os imóveis situados **(i)** nas Zonas de Adensamento Preferencial; **(ii)** na mesma mancha contínua do zoneamento do imóvel de origem; em área indicada em lei específica, referente a projetos urbanísticos especiais; -

- **(iii)** na Zona Central , desde que provenientes desse mesmo zoneamento ou da Zona Hipercentral; **(iv)** nas Zonas Hipercentral, Adensada desde que provenientes desses mesmos zoneamentos, e **(v)** na Zona de Proteção; e **(vi)** nas áreas receptoras previstas nos conjuntos urbanos tombados, respeitadas suas diretrizes de proteção cultural e ambiental.

A nova redação estabelece que são passíveis de recepção da TDC os imóveis situados em área para a qual seja prevista a aplicação de CAmáx ou CAcent, até o limite de cada um desses coeficientes.

Por fim, o Novo Plano Diretor estabelece que uma vez consumada a TDC, fica o potencial transferido ao imóvel receptor, vedada nova transferência.



## VAGAS PARA ESTACIONAMENTO

### LEI MUNICIPAL Nº 7.165/96

**Art. 18** – São diretrizes do sistema viário: [...]

XX – implantar programa de reserva de estacionamentos em logradouros públicos, garagens e espaços privativos para o comércio e a prestação de serviços de interesse público para veículos de pessoas com mobilidade reduzida.

**Art. 19** – São diretrizes do sistema de transportes: [...]

II – melhorar a qualidade do sistema viário e dos serviços de transporte coletivo, compreendendo a segurança, a rapidez, o conforto e a regularidade, por meio das seguintes ações: [...]

d) adotar política de estímulo à destinação de áreas para estacionamento de veículos, inclusive mediante incentivos próprios, com o objetivo de otimizar a utilização do sistema viário;

**Art. 74-N** - Além do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, poderá ser concedida outorga onerosa adicional, exclusivamente para acréscimo de vagas de estacionamento em empreendimentos residenciais, independentemente da realização de estudo técnico de Estoque de Potencial Construtivo Adicional, nos termos do Anexo V desta Lei.

**Parágrafo único** - O acréscimo de vagas de estacionamento previsto no caput deste artigo ficará condicionado à observância dos parâmetros urbanísticos das ADEs, quando for o caso.

### NOVO PLANO DIRETOR DE BH

**Art. 176** – [...]

**§ 9º** - **É vedado o uso do estacionamento como atividade econômica em bens tombados ou com processo de tombamento aberto.**

**Art. 311** - Constituem objetivos relativos ao transporte escolar:

I - a ampliação do uso do transporte escolar;

**II - o desestímulo da utilização dos deslocamentos para escolas por transporte privado individual.**

**Art. 312** - Constituem ações relativas ao transporte escolar:

**I - estimular o uso do transporte escolar e desestimular o uso do transporte privado individual motorizado por meio de:**

**a) restrição de parada e estacionamento de veículos de transporte privado individual nos logradouros lindeiros às escolas;**

b) disciplinamento da parada de veículos de transporte privado individual na saída dos turnos escolares;

II - estimular a adoção pelas escolas de soluções para o transporte escolar com compartilhamento de rotas;

III - exigir das escolas classificadas como empreendimento de impacto a realização de licenciamento urbanístico corretivo que contemple planos de logística de embarque e desembarque dos seus alunos;



## VAGAS PARA ESTACIONAMENTO

LEI MUNICIPAL Nº 7.165/96	NOVO PLANO DIRETOR DE BH
	<p>IV - estimular parcerias entre as escolas e as empresas de transporte escolar com o objetivo de racionalizar os trajetos dos veículos de forma compatível com a localização das moradias dos alunos, possibilitando, inclusive, a redução dos custos associados à atividade;</p> <p>V - estimular a carona solidária no trajeto casa-escola com a participação da escola.</p> <p><b>Art. 313</b> - Constitui objetivo relativo ao transporte coletivo de serviço fretado o incentivo à sua utilização, desde que não haja competição direta com o sistema de transporte público coletivo.</p> <p><b>Parágrafo único</b> - Sempre que disponíveis serviços de transporte fretado, devem ser adotadas medidas de restrição ao transporte individual motorizado, especialmente para viagens a trabalho e a estudo, tais como:</p> <p><b>I</b> - restrição do número de vagas de estacionamento em via pública;</p> <p>II - ações de fiscalização.</p> <p><b>III</b> - estimular a substituição de vagas de estacionamento de veículos por espaços de lazer denominados parklets.</p>



## VAGAS PARA ESTACIONAMENTO

LEI MUNICIPAL Nº 7.165/96	NOVO PLANO DIRETOR DE BH
	<p><b>Art. 326</b> - Constituem ações relativas à política de estacionamento:</p> <p><b>I - promover a redução progressiva do número de vagas do estacionamento rotativo de superfície na área central, associando tal ação a medidas de priorização do transporte coletivo e não motorizado;</b></p> <p><b>II - estimular a criação de estacionamentos públicos ou privados visando à integração da rede de transporte público e à diminuição de vagas na rua;</b></p>

## INOVAÇÕES

Apesar do veto do Prefeito de Belo Horizonte/MG ao inciso XV do art. 158, mantido pela Câmara Municipal, que previa quota máxima de veículos leves nas edificações, o Novo Plano Diretor de BH desincentiva o transporte privado individual ao impor diversas restrições a vagas de estacionamento em vias públicas.

Segundo consta do art. 326 do Novo Plano Diretor de BH, constituem ações relativas à política de estacionamento, dentre outras, **(i)** a redução progressiva do número de vagas do estacionamento rotativo de superfície na área central de Belo Horizonte/MG (política essa associada a medidas de priorização do transporte coletivo e não motorizado) e **(ii)** o estímulo à substituição de vagas de estacionamento por espaços de lazer. Além disso, a nova legislação veda o uso de estacionamento como atividade econômica em bens tombados ou com processo de tombamento em aberto.

A legislação anterior (Lei 7.165/96) não traz desincentivos dessa natureza.



## PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

### LEI MUNICIPAL Nº 7.165/96

**Art. 74-B** - O Executivo poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não utilizado ou subutilizado, observadas as potencialidades e as vocações das diferentes zonas e unidades de planejamento do Município, visando ao cumprimento de sua função social.

**Art. 74-C** - A aplicação dos instrumentos previstos no caput do art. 74-B desta Lei é válida em todo o território do Município, exceto nas ZPAMs, ZPs-1 e ZPs-2.

**Parágrafo único** - A aplicação, nas ZARs, dos instrumentos previstos no caput do art. 74-B desta Lei deverá observar as características da área relativas à capacidade da infraestrutura, e aos aspectos ambientais e de sistema viário, nos termos do regulamento.

**Art. 74-D** - Para os efeitos desta Seção, considera-se:

**I** - imóvel não utilizado:

- a) gleba não parcelada e o lote não edificado;
- b) edificação que esteja abandonada ou sem uso comprovado há mais de 5 (cinco) anos;
- c) a edificação caracterizada como obra paralisada, entendida como aquela que não apresente Alvará de Construção em vigor e não possua Certidão de Baixa de Construção;

### NOVO PLANO DIRETOR DE BH

**Art. 40** - O Executivo poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não parcelado, não edificado, subutilizado ou não utilizado, observadas a capacidade de suporte e as diretrizes da política urbana das diferentes porções do território municipal, visando ao cumprimento da função social.

**§ 1º** - Os instrumentos de que trata o caput deste artigo poderão ser aplicados em todo o território do Município, observados os requisitos para sua instituição constantes da legislação federal, bem como o que dispuser norma específica que os regulamente.

**§ 2º** - Excetuam-se do disposto no § 1º deste artigo as áreas para as quais não há previsão de coeficiente de aproveitamento mínimo - C<sub>Amin</sub>, nas quais somente poderá se exigir a utilização compulsória de edificações existentes, vedadas as demais hipóteses de aproveitamento impositivo.



## PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

### LEI MUNICIPAL Nº 7.165/96

**II** - imóvel subutilizado: o lote com área total edificada inferior ao aproveitamento mínimo deste, definido pela fórmula "Área do lote x Coeficiente de Aproveitamento Básico x 0,15."

**Parágrafo único** - Não serão considerados subutilizados os lotes ocupados por uso não residencial com área total edificada inferior ao definido no inciso II do caput deste artigo, desde que a atividade exercida no local faça uso de toda a área não construída existente.

### NOVO PLANO DIRETOR DE BH

**Art. 41** - Para efeito do disposto neste título, **considera-se imóvel subutilizado:**

I - aquele cuja **área total construída seja inferior à multiplicação da área do terreno pelo CAmin;**

II - **aquele inserido em área de Ocupação Preferencial 3 - OP-3 - que, utilizado como estacionamento de veículos, não atenda a, pelo menos, uma das seguintes condições:**

**a) esteja associado a uma ou mais atividades com área utilizada igual ou superior àquela ocupada pela atividade de estacionamento;**

**b) ocorra em edifício-garagem com utilização de, no mínimo, o potencial construtivo dado pela multiplicação do CABas pela área do terreno.**

**§ 1º** - Não se considera subutilizado o terreno que abrigue uso não residencial com área líquida edificada inferior ao definido no inciso I do caput deste artigo, desde que a área não ocupada do terreno seja destinada ao exercício da atividade, ressalvado o disposto no inciso II do caput deste artigo.

**§ 2º** - Contra o ato administrativo que declarar imóvel como subutilizado, caberá recurso, na forma prevista em regulamento.

**§ 3º** - Nenhum imóvel será declarado subutilizado até a publicação do regulamento previsto no § 2º deste artigo.



## PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

### LEI MUNICIPAL Nº 7.165/96

### NOVO PLANO DIRETOR DE BH

**Art. 42** - Para os efeitos desta lei, **considera-se imóvel não utilizado**:

**I** - a **gleba não parcelada e o lote não edificado**;

**II** - o **imóvel abandonado**, nos termos da legislação federal;

**III** - o **imóvel edificado sem uso comprovado há mais de 5 (cinco) anos**;

**IV** - o **imóvel inserido em edificação caracterizada como obra paralisada**, entendida como aquela inacabada, que não apresente alvará de construção em vigor e não possua certidão integral de baixa de construção.

**§ 1º** - Regulamento disporá sobre os critérios para enquadramento de imóveis no disposto no caput deste artigo, visando a coibir a retenção especulativa deles.

**§ 2º** - Contra o ato administrativo que declarar imóvel como não utilizado, caberá recurso, na forma prevista em regulamento.

**§ 3º** - Nenhum imóvel será declarado não utilizado até a publicação do regulamento previsto no § 2º deste artigo.



## INOVAÇÕES

Assim como na Lei municipal [7.165/96](#), o Novo Plano Diretor prevê a possibilidade de que o Executivo determine o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, de modo a garantir o cumprimento de sua função social.

A antiga lei previa que a aplicação deste instrumento não era possível nas Zonas de Preservação Ambiental ("ZPAMs") e nas Zonas de Proteção 1 e 2 ("ZPs-1 e ZPs-2"). Com o Novo Plano Diretor, o instrumento passou a ser aplicável em todo território municipal, exceto nas áreas nas quais não há previsão de coeficiente de aproveitamento mínimo - C<sub>Amin</sub>, situação em que só poderá ser exigida a utilização compulsória de edificações já existentes.

Com relação ao conceito de "imóvel não utilizado", o Novo Plano Diretor manteve as previsões da Lei municipal [7.165/96](#).

Já o conceito de "imóvel subutilizado", por sua vez, sofreu alterações no que se refere à sua extensão. Agora, além da hipótese que previa o lote com área total construída inferior a seu aproveitamento mínimo, a nova lei também define como subutilizado o imóvel inserido em área de Ocupação Preferencial 3 ("OP-3") que, utilizado como estacionamento de veículos, **(i)** não esteja associado a uma ou mais atividades com área utilizada igual ou superior àquela ocupada pela atividade de estacionamento; ou **(ii)** ocorra em edifício-garagem com utilização de, no mínimo, o potencial construtivo dado pela multiplicação do C<sub>Abas</sub> pela área do terreno.





FREITAS  
FERRAZ  
ADVOCADOS

Siga-nos: 

[freitasferraz.com.br](http://freitasferraz.com.br)

## São Paulo

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758

11º andar | Itaim Bibi | 04542 000

tel. +55 (11) 4200.7905

## Belo Horizonte

Rua Santa Rita Durão, 1.143

7º andar | Savassi | 30140 118

tel. +55 (31) 4141.0308