CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

ESTUDO TÉCNICO
Nº 38/2025

ORÇAMENTO
E FINANÇAS
PÚBLICAS

Áreas de Revitalização Compartilhada: impactos urbanos e fiscais

E 38.

Edson Ferreira Campos;
Leilane de Moura Paegle

câmarapublicações

DIRETORIA GERAL

Christian Aquino Cota

DIRETORIA DO PROCESSO LEGISLATIVO

Frederico Stefano de Oliveira Arrieiro

DIVISÃO DE CONSULTORIA LEGISLATIVA

Bruno Dias Lana

SEÇÃO DE CONSULTORIA EM ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS PÚBLICAS

Evana Rezende Batista

CAPA

Larissa Metzker

Gustavo Ziviani

Yasmin Schiess

Seção de Criação Visual

Superintendência de Comunicação Institucional

AUTORIA

Edson Ferreira Campos

Consultor Legislativo de Administração Pública, Orçamento e Finanças

Leilane de Moura Paegle

Consultora Legislativa de Política Urbana

CONTATO: divcol@cmbh.mg.gov.br

URL: www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes

Conforme a Deliberação da Mesa Diretora nº 7, de 2025, compete à Divisão de Consultoria Legislativa, entre outras atividades, elaborar textos técnicos, artigos, relatórios e outras peças informativas, bem como prestar assessoramento técnico às comissões, à Mesa Diretora e aos vereadores. Todos os Estudos e Notas Técnicas são produzidos em atendimento a solicitação de vereadora, de vereador, de comissão ou da Mesa Diretora.

O conteúdo deste trabalho é de responsabilidade dos autores e não representa posicionamento oficial da Câmara Municipal de Belo Horizonte ou da sua Divisão de Consultoria Legislativa.

É permitida a reprodução deste texto e dos dados contidos, desde que citada a fonte. Reproduções para fins comerciais são proibidas.

Como citar este texto:
CAMPOS, Edson Ferreira; PAEGLE, Leilane de Moura. **Estudo Técnico nº 38**: Áreas de Revitalização Compartilhada: impactos urbanos e fiscais. Belo Horizonte: Divisão de Consultoria Legislativa/Câmara Municipal de Belo Horizonte, julho 2025. Disponível em: <www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes>. Acesso em: DD mmm. AAAA.

CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

ESTUDO TÉCNICO
Nº 38/2025

ORÇAMENTO
E FINANÇAS
PÚBLICAS

Áreas de Revitalização Compartilhada: impactos urbanos e fiscais

E 38.

Edson Ferreira Campos;
Leilane de Moura Paegle

câmarapublicações

SUMÁRIO

1. Introdução....4

2. Áreas de Revitalização Compartilhada....4

3. Considerações Técnicas da Área de Política Urbana....5
3.1. ARCs em relação ao Estatuto da Cidade - Lei Federal n° 10.257/2001:....7
3.2 ARCs em relação à Lei Orgânica:....9
3.3. ARCs com relação ao Plano Diretor - Lei n° 11.181/2019:....11
3.4. Compatibilidade das ARCs com a Legislação de Política Urbana:....12

4. Considerações Finais da Área de Política Urbana....22

5. Considerações Técnicas da Área de Orçamento e Finanças Públicas....24
5.1. Renúncia de Receitas e Responsabilidade Fiscal....25
5.2. Reforma Tributária....30

6. Considerações Finais da Área de Orçamento e Finanças Públicas....33

7. Referências....34

8. Anexos....37

1. Introdução

Este estudo técnico, solicitado à Divisão de Consultoria Legislativa - Divcol, tem por finalidade analisar o Projeto de Lei 196/2025 - que “Dispõe sobre as Áreas de Revitalização Compartilhada (ARC) e institui incentivo fiscal para projetos de revitalização aprovados pela Administração Municipal”. A análise tem como objetivo avaliar a compatibilidade da proposta com o Estatuto da Cidade, a Lei Orgânica do Município e o Plano Diretor, além de examinar a viabilidade de concessão de benefícios fiscais e os possíveis impactos da medida sobre a desigualdade espacial no território urbano.

2. Áreas de Revitalização Compartilhada

O crescimento acelerado e desordenado das cidades impõe desafios significativos à gestão pública, entre os quais se destacam a degradação do ambiente urbano, o abandono de imóveis e a crescente pressão por usos comerciais e residenciais em diversas regiões do território municipal. Esse cenário reforça a necessidade de estratégias de revitalização e reconversão urbanística que alcancem não apenas os centros tradicionais, mas também bairros periféricos e áreas subutilizadas, promovendo o reaproveitamento de estruturas existentes, o adensamento planejado e a requalificação de espaços urbanos de forma integrada, sustentável e socialmente inclusiva.

Nesse contexto, o projeto de Lei em análise menciona, em sua justificativa, que a proposta das Áreas de Revitalização Compartilhada (ARC) foi inspirada em experiências internacionais de *Business Improvement District (BID)*, adotadas em cidades como Nova Iorque, Londres e Bogotá.

Estima-se que, até 2050, cerca de 68% da população viverá em áreas urbanas (ZUBIZARRETA; SERAVALLI; ARRIZABALAGA, 2016; ONU, 2018), o que tende a intensificar o processo de urbanização rápida e, muitas vezes, desordenada, especialmente quando não acompanhado de uma gestão pública eficiente. Um desafio aos gestores da cidade na instituição de ações efetivas de planejamento estratégico é incluir os cidadãos na tomada de decisões no que se refere à gestão efetiva de recursos públicos, estimulando cidades mais justas e habitáveis (ABREU; MARCHIORI, 2020; ANTONIALLI; KIRA, 2020). Soma-se a isso a crescente valorização dos centros urbanos, que passam a atrair com maior intensidade os interesses do capital imobiliário e do setor turístico (CUNHA, 2019). O modelo de *Business Improvement District*(BID) surge como uma alternativa para revitalizar zonas centrais urbanas que perderam dinamismo econômico e social (HOYT, 2006; SYMES; STEEL, 2003). Amplamente adotado em países da América do Norte e da Europa, o BID caracteriza-se pela atuação conjunta do setor

público e da iniciativa privada na formulação e implementação de melhorias urbanas em áreas específicas da cidade (PARENTE et al., 2020).

É importante destacar que o acelerado processo de declínio socioeconômico dos centros comerciais urbanos tem levado à subutilização desses espaços, resultado da falta de manutenção adequada e da ausência de estímulos econômicos por parte dos setores público e privado (PARENTE et al., 2020). Essa realidade contribuiu para o espraiamento das cidades e para o predomínio do modal rodoviário como principal meio de transporte, com amplo apoio do poder público (DUARTE, 2012; ROLNIK, 2017). Muitos desses espaços centrais não puderam ser revitalizados pela escassez de investimentos financeiros voltados à requalificação urbana (BALSAS, 2015). Uma das estratégias adotadas por administrações municipais para enfrentar esse problema foi a gestão compartilhada entre o setor público e a iniciativa privada, especialmente por meio do modelo *Business Improvement District (BID)*. No entanto, esse modelo enfrenta críticas por promover a segregação entre empresas bem organizadas - com maior capacidade política e econômica - e aquelas em situação em desvantagem estrutural (WARD, 2007; PEYROUX et al., 2012). Conforme observa Garnett (2010), o BID tende a gerar "núcleos" de desenvolvimento dentro da cidade que, além de estimular a gentrificação de populações de baixa renda, reproduzem práticas de controle autoritário sem garantias de participação democrática efetiva.

3. Considerações Técnicas da Área de Política Urbana

Como dito em justificativa ao Projeto de Lei em análise, a Área de Revitalização Compartilhada (ARC) é uma adaptação das BIDS - *Business Improvement District* - ao sistema jurídico e econômico brasileiro, com o objetivo de revitalizar áreas urbanas degradadas de Belo Horizonte por meio de incentivos fiscais e participação ativa de proprietários, empresários e locatários.

A proposta prevê, segundo proponentes, que as ARCs sejam criadas após estudos de viabilidade e que a concessão de incentivos fiscais, como deduções no IPTU e ISSQN, seja vinculada à apresentação de projetos específicos geridos por pessoas jurídicas, incluindo empresas ou entidades sem fins lucrativos. A promessa é que esses projetos atenderão às demandas locais, permitindo que a própria comunidade identifique as necessidades mais urgentes, como segurança, infraestrutura e promoção do comércio. A criação das ARCs deverá ser precedida por um edital de chamamento público, que estabelecerá as regras de adesão, o valor máximo dos incentivos fiscais e os critérios de prestação de contas. Segundo os autores do PL, essa "abordagem respeita as limitações constitucionais e tributárias, evita a criação de novas taxas e assegura que os recursos sejam aplicados de forma eficiente". O resultado esperado é que as ARCs permitam "transformar áreas degradadas de

Belo Horizonte em polos de desenvolvimento sustentável, alinhando poder público, iniciativa privada e sociedade civil.” (justificativa do PL 196/25)

O PL 196/25 apresenta as ARCs:

> *Art. 1° — Esta lei dispõe sobre as Áreas de Revitalização Compartilhada - ARC e institui incentivo fiscal para projetos de revitalização aprovados pela Administração Municipal.*
>
> *§ 1° — Áreas de Revitalização Compartilhada são porções contínuas do território municipal delimitadas por lei, em que projetos de revitalização urbana poderão receber incentivo fiscal, na forma desta lei.*
>
> *§ 2° — Os projetos de revitalização serão aprovados pela Administração Municipal e poderão receber o patrocínio de contribuintes do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) e do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).*
>
> *Art. 3° — O incentivo fiscal de que trata esta lei tem por objetivos:*
> *I — promover a revitalização urbana e a melhoria da qualidade de vida em Áreas de Revitalização Compartilhada;*
> *II — estimular a participação ativa de proprietários e locatários de imóveis 27) no desenvolvimento local;*
> *III — incentivar a preservação e a valorização do patrimônio cultural do Município;*
> *IV — fomentar a responsabilidade social corporativa e o desenvolvimento e sustentável; e*
> *V— promover a sustentabilidade ambiental, incluindo a eficiência energética e a redução de emissões de carbono.*
>
> *Art. 4° — Os projetos de revitalização poderão ter por objeto as seguintes atividades:*
> *I— conservação, zeladoria, limpeza urbana, arborização e paisagismo;*
> *II — melhoria na implantação da infraestrutura urbana, incluindo mobilidade, o iluminação, pavimentação, saneamento básico, energia elétrica e telecomunicações, com vistas a sua adequada inserção na paisagem urbana;*
> *III — qualificação e conservação de espaços públicos, tais como praças, parques, calçadas, baixios de viadutos, ciclovias, inclusive para sua adaptação à Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei Federal n° 13.146, de 6 de julho de 2015), ao Estatuto da Cidade (Lei Federal n° 10.257, de 10 de julho de 2001) e à Lei de Adaptação à Mudança do Clima (Lei Federal n° 14.904, de 27 de julho de 2024);*
> *IV — preservação e restauração de bens protegidos como patrimônio cultural;*
> *V — reforma e conservação de imóveis públicos e privados;*
> *VI — monitoramento para segurança e preservação de logradouros públicos;*
> *(...)*

3.1. ARCs em relação ao Estatuto da Cidade - Lei Federal n° 10.257/2001:

Em relação ao Estatuto das Cidades, podemos observar direta e potencial correspondência da proposta com os dispositivos sublinhados:

(...)

"Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres.

(...)

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento. (Incluído pela Lei nº 13.116, de 2015)

XIX – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados. (Incluído pela Lei nº 13.699, de 2018)

XX - promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado, vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população. (Redação dada pela Lei nº 14.489, de 2022).

3.2 ARCs em relação à Lei Orgânica:

Em relação à Lei Orgânica podemos observar potencial correspondência com os dispositivos sublinhados:

CAPÍTULO XI DA POLÍTICA URBANA

Seção I Disposições Gerais

Art. 184 - O pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, a garantia do bem-estar de sua população e o cumprimento da função social da propriedade, objetivos da política urbana executada pelo Poder Público, serão assegurados mediante:

I - formulação e execução do planejamento urbano;

II - distribuição espacial adequada da população, das atividades sócio-econômicas, da infra-estrutura básica e dos equipamentos urbanos e comunitários;

III - integração e complementaridade das atividades urbanas e rurais, no âmbito da região polarizada pelo Município;

IV - participação da sociedade civil no planejamento e no controle da execução de programas que lhe forem pertinentes.

Art. 185 - São instrumentos do planejamento urbano, entre outros previstos em legislação federal e estadual:

I - Plano Diretor;

II - normas de parcelamento, ocupação e uso do solo, de edificações e de posturas;

III - legislação financeira e tributária, especialmente o imposto predial e territorial progressivo e a contribuição de melhoria;

IV - outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

V - operações urbanas;

(...)

XIII - fundos destinados ao desenvolvimento urbano.

Art. 185 com redação dada pela Emenda da Lei Orgânica nº 29, de 29/2/2016 (Art. 1º)

Art. 186 - Na promoção do desenvolvimento urbano, observar-se-á o seguinte:

I - o desenvolvimento urbano sustentável;

II - contenção de excessiva concentração urbana;

III - indução à ocupação do solo urbano edificável ocioso ou subutilizado;

IV - parcelamento do solo e adensamento condicionados, adequada disponibilidade de infraestrutura e de equipamentos urbanos e comunitários;

V - urbanização, regularização e titulação das áreas ocupadas por população de baixa renda;

(...)

Seção II

Do Plano Diretor

Art. 188 - O Plano Diretor conterá:

I - conceitos, definições, ações e medidas destinadas a assegurar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade;

II - as estratégias de desenvolvimento urbano destinadas:

a) à promoção do equilíbrio entre a ocupação, o uso do solo, a distribuição das atividades econômicas e das densidades no território e a disponibilidade de infraestrutura;

b) à produção de moradia a preços acessíveis a toda a população;

c) à melhoria da mobilidade urbana, com prioridade ao deslocamento não motorizado e ao transporte coletivo, privilegiando a destinação de investimentos e espaços aos modais de transporte proporcionalmente à sua eficiência e sustentabilidade;

(...)

Parágrafo único - Os orçamentos anuais, as diretrizes orçamentárias e o plano plurianual serão compatibilizados com as prioridades e metas estabelecidas no Plano Diretor.

Art. 188 com redação dada pela Emenda da Lei Orgânica nº 29, de 29/2/2016 (Art. 1º)

(...)

Art. 190 - O Plano Diretor definirá áreas especiais, tais como:

I - áreas para o desenvolvimento de projetos urbanos especiais;

II - áreas de ocupação, observada gradação correspondente à capacidade de suporte da infraestrutura instalada;

III - áreas destinadas à implantação de programas habitacionais;

IV - áreas para a aplicação de instrumentos de política urbana;

V - áreas de preservação ambiental.

Parágrafo único - As áreas de que trata o caput deste artigo serão objeto de regulamentação pelo Plano Diretor e legislação dele decorrente.

Art. 190 com redação dada pela Emenda da Lei Orgânica nº 29, de 29/2/2016 (Art. 1º)

(...)

3.3. ARCs com relação ao Plano Diretor - Lei n° 11.181/2019:

Em relação ao Plano Diretor, podemos observar potencial correspondência com os dispositivos sublinhados:

> *Art. 2º - São princípios gerais da política urbana do Município:*
>
> *I - a função social da propriedade, em conformidade com o disposto na Constituição da República e na legislação infraconstitucional;*
>
> *II - a garantia do direito a uma cidade sustentável, entendida como aquela que proporciona o acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações;*
>
> *III - a justa distribuição dos benefícios e dos ônus do processo de urbanização;*
>
> *IV - a gestão democrática, por meio dos instrumentos previstos nesta lei e de outros que venham a ser desenvolvidos;*
>
> *V - a democratização do uso do espaço público;*
>
> *VI - o equilíbrio das funções da cidade, de forma a garantir a diversidade nos processos de ocupação regular do território de modo harmônico e eficiente;*
>
> *VII - o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e à preservação do patrimônio histórico, paisagístico e cultural do Município;*
>
> *VIII - a promoção do desenvolvimento sustentável, sob a ótica universal da política de combate às mudanças climáticas, compatibilizando o desenvolvimento social e o econômico com a preservação ambiental, a partir dos princípios da justiça social e da eficiência econômica, garantindo o uso racional e equitativo dos recursos naturais e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida e para o conforto climático;*
>
> *IX - a proteção das áreas verdes e daquelas ameaçadas de degradação, assegurando a sustentabilidade da flora e da fauna;*
>
> *X - a integração das ações relativas às políticas setoriais associadas à política urbana e ambiental;*
>
> *XI - o compartilhamento de responsabilidades entre o poder público e a iniciativa privada, sobretudo proprietários, possuidores e responsáveis técnicos, no processo de urbanização e no cumprimento das normas constantes desta lei;*
>
> *XII - a integração entre o planejamento urbano municipal e o metropolitano;*
>
> *XIII - a solução para implementação de estratégias eficientes para a mobilidade urbana, priorizando o transporte coletivo, bem como modais de transporte não motorizado.*

3.4. Compatibilidade das ARCs com a Legislação de Política Urbana:

Em tese, não há desalinho aparente entre a proposta do PL 196/25 e os princípios e diretrizes da política urbana nacional ou municipal preconizada pelo Estatuto das Cidades, Lei orgânica ou Plano Diretor. Segundo a justificativa, a proposta tem por objetivo justamente tornar viáveis algumas delas, a exemplo das disposições contidas no art 2°, II, III entre outras. Porém, a garantia do interesse público e a efetividade dos princípios e diretrizes da política urbana perpassam para além da letra da legislação e são de difícil concretude.

Por se tratar de uma proposta relativamente nova de instrumento ainda não consolidado no Brasil e na falta de estudos de casos reais por aqui, faremos análises a partir de estudos sobre os BIDs e as já conhecidas Operações Urbanas Consorciadas - OUCs, que mantém relação de semelhança em objetivos e possibilidades de intervenção espacial, guardadas as devidas proporções e especificidades de cada instrumento e caso em particular.

Segundo Costa e Santos (2024), a partir dos estudos sobre os BIDs, pode-se esperar alguns potenciais benefícios deste modelo de financiamento:

- uma fonte de financiamento estável e sustentável possibilitando a realização de projetos de maior escala e de longo prazo;
- maior interesse no sucesso dos projetos e participação ativa dos proprietários e locatários pelo investimento direto de parte dos seus IPTUs;
- fortalecimento de comunidades locais, melhoria da qualidade de vida e impulso ao desenvolvimento econômico (p.9) de áreas degradadas ou não.

Em contrapartida, segundo os mesmos autores, há potenciais impactos que precisam ser considerados:

- um deles é o potencial de gentrificação[1], à medida que as melhorias tendem a elevar os valores de compra e venda de imóveis, aluguéis e por consequência, o deslocamento de residentes de baixa renda e pequenas empresas. Para evitar isso, é importante incluir projetos que beneficiem toda a comunidade e que uma parte significativa dos recursos arrecadados seja destinada à implementação de projetos com políticas específicas para proteger os residentes e empresas de baixa renda;

[1] No contexto dos centros urbanos, essa discussão é válida especialmente devido ao fato de que, ao renovar ou qualificar o espaço público, haverá uma valorização dos imóveis do entorno que poderá acarretar a “expulsão” dos antigos moradores ou pequenas empresas, quer pelo aumento de tributos e taxas, quer pelo aumento dos aluguéis, quer pela pressão imobiliária que pressionará os proprietários a vender seus imóveis e retirar o lucro com a valorização do bairro, indo morar em outra vizinhança.

- possível supervalorização de imóveis incluídos nos projetos, pois além de terem direito ao desconto de uma parte do IPTU, os proprietários terão uma valorização potencial dos seus imóveis e negócios ao término das melhorias do entorno. Um exemplo citado por Costa e Santos (2024) dessa supervalorização é o caso da cidade catarinense de Balneário Camboriú que, após o investimento em infraestrutura, observou-se a valorização dos imóveis na região, calculada em 10% pelo setor imobiliário[2].

Assim sendo, a partir desses estudos, os autores defendem que para que o modelo seja bem-sucedido é necessária uma legislação clara em nível municipal, sistemas eficazes de administração e fiscalização, participação ativa dos proprietários e locatários de imóveis, implantação de projetos de forma a promover a equidade e a inclusão, evitando impactos negativos como a gentrificação.

Os autores recomendam que os municípios interessados em implementar este modelo de financiamento (1.) realizem estudo de viabilidade detalhado, incluindo uma análise legal, financeira e socioeconômica; (2.) consultem proprietários e locatários de imóveis, residentes, empresas e outras partes interessadas para obter *feedback* e garantir a adesão ao projeto; (3.) desenvolvam uma legislação clara que defina os critérios de elegibilidade dos projetos, a porcentagem do IPTU que poderá ser aplicada e os procedimentos para a aplicação e administração dos descontos; (4.) implementem sistemas eficazes de administração e fiscalização para garantir a transparência e a responsabilidade; (5.) monitorem e avaliem continuamente o projeto para garantir que ele esteja atingindo seus objetivos e os impactos negativos mitigados.

Em última análise, entendem Costa e Santos (2024, p.14) que o sucesso dessa modalidade de financiamento depende de uma implementação cuidadosa e de compromisso contínuo de todas as partes envolvidas. Estes defendem que com o planejamento e a implementação bem dimensionados, este modelo tem o potencial de transformar a forma como as revitalizações são financiadas e fortalecer as comunidades em todo o Brasil.

Enquanto instrumento urbanístico, o Estatuto das Cidades - Lei n°10.257/2001 e o Plano Diretor (PD) vigente de Belo Horizonte - Lei n°11.181/2019 apresentam as - Operações Urbanas Consorciadas - OUC - que possui objetivos similares de financiar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental por meio de um conjunto de intervenções com a participação dos

[2] O que, segundo Costa e Santos (2024, p.13) implicou também aumento da arrecadação municipal com IPTU, com ITBI (cobrado na compra e venda de imóveis) e com ISS (aplicado a serviços). Assim, segundo os autores, em dois anos, a prefeitura recuperou o investimento que fez e, a partir daí, a ampliação da arrecadação significou um “lucro” para o poder público, que passou a contar com uma receita fixa em patamar superior ao de antes da obra. (2024, p. 13)

proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados (art.69 do PD).

Como dito, não temos conhecimento de estudos consistentes sobre ARCs, mas temos consistentes análises (ver referências) sobre a implantação de OUC em SP (Capital), lembrando que, diferentemente das ARCs, as Operações Urbanas Consorciadas tendem a ser mais complexas, levantam recursos por meio de flexibilização de parâmetros urbanísticos e são capitaneadas pela administração pública (arts 69 a 72 do PD).

Ainda assim, a experiência brasileira em OUCs pode ser útil para avaliar os efeitos e desafios da aplicação de instrumentos urbanísticos de financiamento para intervenções de (re)qualificação do espaço urbano.

Segundo Plano Diretor - Lei n° 11.181/2019:

CAPÍTULO V

DA OPERAÇÃO URBANA

Art. 62 - Operação urbana é um instrumento voltado para viabilizar projetos urbanos de interesse público, articulados com a qualificação dos modelos de ocupação e uso de imóveis no Município, que prevê intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo, com a participação de agentes públicos e da sociedade.

§ 1º - A operação urbana poderá ocorrer em qualquer área do Município e será aprovada por lei específica.

(...)

Art. 63 - A lei específica referente à operação urbana pode prever que a execução de obras públicas por agentes da iniciativa privada seja remunerada pela concessão para exploração econômica do serviço implantado.

Art. 64 - Com fundamento na diretriz da recuperação da valorização advinda do processo de transformação urbana prevista nesta lei, e de modo a privilegiar a função social da propriedade urbana, o cálculo do valor a ser inicialmente ofertado como justa indenização pela desapropriação dos imóveis necessários à implantação do plano urbanístico das operações urbanas não poderá incluir a valorização imobiliária decorrente da implantação da operação urbana.

(…)

Art. 65 - As operações urbanas classificam-se em operações urbanas simplificadas - OUSs - e OUC.

(...) *Seção II*

Da operação urbana consorciada

Art. 69 - OUC é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

1º - As OUCs são instituídas visando a alcançar, dentre outros, os seguintes objetivos:

I - utilização intensiva de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de grande porte;

II - cumprimento da função social por imóveis considerados subutilizados ou não utilizados;

III - implantação de projetos de qualificação urbanística estruturantes;

IV - criação e qualificação de espaços públicos e áreas verdes;

V - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

VI - dinamização de áreas visando à geração de empregos;

VII - implantação de empreendimento de interesse social e urbanização e regularização de assentamentos precários;

VIII - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte coletivo;

IX - melhoria e ampliação da infraestrutura e do sistema de circulação;

X - preservação, valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

XI - sustentabilidade ambiental e combate às mudanças climáticas, por meio da racionalização dos usos de água e energia, redução e reciclagem dos resíduos sólidos, entre outras medidas;

XII - fomento à conformação ou ao desenvolvimento de centralidades.

§ 2º - O planejamento das OUCs deverá ocorrer de forma a integrar as políticas de parcelamento, ocupação e uso do solo às demais temáticas objeto desta lei, especialmente àquelas relativas ao meio ambiente, à preservação do patrimônio cultural, à mobilidade urbana e à política social.

§ 3º - As OUCs podem determinar condições especiais para regularização de parcelamentos do solo, de edificações e de uso.

§ 4º - A OUC promoverá a concessão de incentivos a empreendimentos que comprovem a utilização, nas construções e no uso de edificações, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais.

§ 5º - Da lei específica referente à OUC devem constar:

I - os objetivos da operação;

II - a identificação das áreas envolvidas;

III - os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica necessários ao cumprimento dos objetivos da operação;

IV - os parâmetros urbanísticos, edilícios e de posturas a serem adotados na operação;

V - o EPCA previsto para a área de OUC;

VI - as contrapartidas a serem prestadas pelos entes envolvidos na operação e seus respectivos prazos de cumprimento, dimensionadas em função dos benefícios conferidos pelo Executivo por meio do instrumento e observada a legislação federal;

VII - a programação de intervenções urbanísticas, articulada com as formas de ocupação e de uso dos terrenos;

VIII - o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela OUC;

IX - os incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;

X - as disposições específicas sobre outros instrumentos de política urbana que possam maximizar os efeitos da OUC, sobretudo no cumprimento da função social da propriedade;

XI - os instrumentos para o monitoramento e avaliação dos efeitos das intervenções urbanas, da ocupação e do uso do solo na área de OUC;

XII - a forma de controle e os mecanismos de gestão da operação, obrigatoriamente compartilhados com representação da sociedade civil;

XIII - as obrigações dos agentes envolvidos na OUC e os prazos para seu cumprimento, bem como penalidades referentes ao seu descumprimento;

XIV - a criação de um fundo específico, de natureza contábil, ao qual devem ser destinados os recursos provenientes das contrapartidas da OUC.

Art. 70 - O encaminhamento à CMBH do projeto de lei relativo à OUC deve ser precedido:

I - da elaboração de plano urbanístico relativo à OUC, contendo:

a) o programa básico de ocupação com regras especiais para parcelamento, ocupação e uso do solo, edilícias e de posturas;

b) as intervenções urbanísticas para melhoria das condições habitacionais, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos terrenos e espaços públicos;

c) as etapas de implementação das intervenções urbanas;

II - da definição do EPCA específico para a área de OUC;

III - da elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

IV - da elaboração de avaliação de viabilidade econômica e financeira que:

a) ateste a proporcionalidade entre os benefícios concedidos e as contrapartidas prestadas;

b) estime o equilíbrio entre a arrecadação decorrente da contrapartida pelos benefícios concedidos e o dispêndio de recursos necessário à implementação do plano urbanístico.

§ 1º - As OUCs devem prever atendimento por programas habitacionais e sociais para população de baixa renda residente na área, com garantia de atendimento às famílias moradoras que possam ser realocadas em função de obras necessárias à implementação do plano urbanístico.

§ 2º - Nas OUCs, parte da receita estimada deverá ser destinada à implementação da política municipal de habitação, preferencialmente para a construção de unidades habitacionais em áreas dotadas de adequada acessibilidade aos serviços públicos.

Art. 71 - Os recursos obtidos pelo Executivo na forma do inciso VI do § 5º do art. 69 desta lei serão aplicados, exclusivamente, na própria OUC.

Art. 72 - As regras para emissão e utilização de Cepacs serão determinadas pela lei específica de cada OUC, que deverá estabelecer, no mínimo:

I - a forma de conversão dos Cepacs em metros quadrados de construção ou em outros parâmetros urbanísticos;

II - a forma de vinculação dos Cepacs aos terrenos ou empreendimentos;

III - o valor mínimo do Cepac.

Segue quadro comparativo para avaliar as semelhanças e limitações entre OUCs e ARCs:

Quadro Comparativo OUC e ARCs		
	OUC	**ARC**
Conceito	Operação Urbana Consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.	Áreas de Revitalização Compartilhada são porções contínuas do território municipal delimitadas por lei, em que projetos de revitalização urbana poderão receber incentivo fiscal, na forma desta lei.
Coordenação	Administração Pública	Iniciativa privada, empresas ou

		entidades sem fins lucrativos
Instrumento	Lei específica	Lei específica
Objetivos	Art.69 (...) I- utilização intensiva de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de grande porte; II - cumprimento da função social por imóveis considerados subutilizados ou não utilizados; III - implantação de projetos de qualificação urbanística estruturantes; IV - criação e qualificação de espaços públicos e áreas verdes; V - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano; VI - dinamização de áreas visando à geração de empregos; (...) XII - fomento à conformação ou ao desenvolvimento de centralidades.	Art. 3° — O incentivo fiscal de que trata esta lei tem por objetivos: I — promover a revitalização urbana e a melhoria da qualidade de vida em Áreas de Revitalização Compartilhada; II — estimular a participação ativa de proprietários e locatários de imóveis 27) no desenvolvimento local; III — incentivar a preservação e a valorização do patrimônio cultural do Município; IV — fomentar a responsabilidade social corporativa e o desenvolvimento e sustentável; e V— promover a sustentabilidade ambiental, incluindo a eficiência energética e a redução de emissões de carbono. Art. 4° — Os projetos de revitalização poderão ter por objeto as seguintes atividades: I— conservação, zeladoria, limpeza urbana, arborização e paisagismo; II — melhoria na implantação da infraestrutura urbana, incluindo mobilidade, o iluminação, pavimentação, saneamento básico, energia elétrica e telecomunicações, com vistas a sua adequada inserção na paisagem urbana; III — qualificação e conservação de espaços públicos, tais como praças, parques, calçadas, baixios de viadutos, ciclovias, inclusive para sua adaptação à Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei Federal n° 13.146, de 6 de julho de 2015), ao Estatuto da Cidade (Lei Federal n° 10.257, de 10 de julho de 2001) e à Lei de Adaptação à

		Mudança do Clima (Lei Federal n° 14.904, de 27 de julho de 2024); IV — preservação e restauração de bens protegidos como patrimônio cultural; V — reforma e conservação de imóveis públicos e privados; VI — monitoramento para segurança e preservação de logradouros públicos.
Exigências para o proponente da OUC ou ARC	*Art. 69 (...)* *§5º - Da lei específica referente à OUC devem constar:* *I - os objetivos da operação;* *II - a identificação das áreas envolvidas;* *III - os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica necessários ao cumprimento dos objetivos da operação;* *IV - os parâmetros urbanísticos, edilícios e de posturas a serem adotados na operação;* *V - o EPCA previsto para a área de OUC;* *VI - as contrapartidas a serem prestadas pelos entes envolvidos na operação e seus respectivos prazos de cumprimento, dimensionadas em função dos benefícios conferidos pelo Executivo por meio do instrumento e observada a legislação federal;* *VII - a programação de intervenções urbanísticas, articulada com as formas de ocupação e de uso dos terrenos;* *VIII - o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela OUC;* *IX - os incentivos a serem concedidos aos proprietários,*	Art. 2° — Poderão ser delimitadas como ARC áreas de até 10 (dez) hectares que demandem ações de revitalização, recuperação ou reconversão urbanística. Parágrafo único —A delimitação de ARC será precedida da elaboração de estudo de viabilidade, que conterá: I— objetivos a serem alcançados; II — área geográfica abrangida pela ARC; III — estimativa das despesas e do potencial de geração de receitas; IV — estimativa do benefício esperado, inclusive quanto a: a) aumento do valor dos imóveis; b) crescimento do comércio local; c) atração de investimentos; e d) melhoria da qualidade de vida V — cálculo da relação custo-benefício, inclusive do Retorno Social sobre o Investimento. (...) Art. 6° - O projeto de revitalização deverá conter: I— descrição das atividades a serem realizadas, com objetivos e público-alvo do projeto; II — planilha de custos; III — cronograma de execução; IV - metas e indicadores de desempenho; V - formas de participação da população na elaboração e implementação;

	usuários permanentes e investidores privados; *X - as disposições específicas sobre outros instrumentos de política urbana que possam maximizar os efeitos da OUC, sobretudo no cumprimento da função social da propriedade;* *XI - os instrumentos para o monitoramento e avaliação dos efeitos das intervenções urbanas, da ocupação e do uso do solo na área de OUC;* *XII - a forma de controle e os mecanismos de gestão da operação, obrigatoriamente compartilhados com representação da sociedade civil;* *XIII - as obrigações dos agentes envolvidos na OUC e os prazos para seu cumprimento, bem como penalidades referentes ao seu descumprimento;* *XIV - a criação de um fundo específico, de natureza contábil, ao qual devem ser destinados os recursos provenientes das contrapartidas da OUC.*	VI — indicação de receitas alternativas para o financiamento do projeto; e VII - outras exigências a serem estabelecidas em regulamento.
Incentivos	CEPACs[3]	Art. 11 (...) § 1° — Os certificados serão entregues pelo beneficiário aos contribuintes que tenham feito doações de recursos financeiros para o projeto e serão aceitos pelo Município como forma de pagamento do ISSQN ou do IPTU devidos por estes, neste último caso até o limite de 20% (vinte por cento) do valor devido a cada incidência do tributo.
Participação	Parceira agentes públicos e sociedade.	Adesão de contribuintes (pessoa física ou pessoa jurídica sem fins lucrativos) do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) e do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

Ambos os instrumentos pretendem viabilizar financeiramente transformações e/ou requalificações urbanas. As OUC por meio de Cepacs[3] - e as ARCs por meio de incentivos fiscais no ISSQN ou IPTU. As OUC são administradas pelo Executivo e as ARCs pela iniciativa privada ou entidade jurídica sem fins lucrativos. As OUCs envolvem benefícios de flexibilização de parâmetros urbanísticos e/ou usos aos agentes privados envolvidos em troca das melhorias espaciais e as ARCs não preveem incidência sobre alteração de parâmetros urbanísticos, usos ou demais normas do plano diretor.

Sobre os estudos das OUC em São Paulo, segundo Balbim e Campagner (2011):

> *(...) A partir da análise da implementação das OUs vigentes na cidade de São Paulo, (...) fica evidente que há uma grande dificuldade de aplicar os recursos das OUs e executar em sua plenitude seus princípios e diretrizes. Isto se deve às deficiências da própria gestão, uma vez que é de se supor que a administração pública tem interesse em aplicar recursos e que a sociedade e a cidade têm carências e necessidades. Há primeiramente uma evidente necessidade de aprimoramento do controle social, entendida como sendo a única ferramenta que pode assegurar a execução completa de qualquer intervenção, ou seja, partir do envolvimento de todos os interessados. Entende-se que há uma forte necessidade de definição de prioridades junto à sociedade, criando alternativas para que a execução das intervenções previstas nas OUs tenha o maior impacto positivo. Ou seja, há a necessidade de se aprimorarem os instrumentos de participação social. Para garantir o controle social e a participação da sociedade, a elaboração prévia do projeto urbanístico e de viabilidade econômica, mostra-se uma etapa estratégica, da qual decorreram os estudos de impacto ambiental e a própria lei. Assim, anteriormente ao processo de aprovação da lei no Legislativo, já na fase inicial de proposições do Executivo os pactos podem ser negociados e estabelecidos. Se de um lado o instrumento precisa ser aperfeiçoado, a partir de experiências com resultados tão distantes daqueles a que ele se propõe, de outro ainda se mostra como uma opção para transformação de áreas urbanas com celeridade, participação do capital privado e benefícios conquistados e merecidos para a sociedade. A análise das OUCs de São Paulo, em contraposição aos princípios associados a esse instrumento e às possibilidades que o mesmo carrega, sobretudo de agregar toda uma série de outros instrumentos, conforme anteriormente sublinhado, revela que o que vem acontecendo é a utilização das OUCs como "maquiagem" para uso dos CEPACs, o mecanismo mais rentável ao capital privado de implementação da outorga onerosa, que no caso das OUCs/CEPACs passa a ser negociada pelo próprio mercado. Por fim, como se vê também anteriormente, não houve em São*

[3] O CEPAC é um título mobiliário negociável que representa o direito de consumir uma determinada quantidade de potencial adicional de construção, outorgado pelo município, é como se fosse a "moeda" com a qual o potencial construtivo é adquirido através dos instrumentos derivados do solo criado. Quem obter uma determinada quantidade desses certificados poderá construir além dos limites estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo até o limite especificado pela lei que aprovar a OUC, ou seja, é uma espécie de negociação do *solo criado*. (ALVES,2021)

> *Paulo até o momento o desenho de uma estrutura de gestão pública das OUCs que vise o desenvolvimento urbano como um todo. Além do instrumento OUCs não ser utilizado em todo seu potencial, a diversidade de desenhos e formas de gestão de cada uma delas revela o desinteresse pelo uso desse potencial e a não viabilização de participação ampla da sociedade neste consórcio. Hoje, parcela significativa do território da cidade de São Paulo está inscrita como de OUCs, algo acima de um quarto. A julgar por aquilo que vem sendo feito e em comparação com o potencial do instrumento, verifica-se a possibilidade das OUCs serem instrumentos de aprofundamento da fragmentação urbana, de geração de segregação socioespacial, de concentração de lucros e, por fim, de geração de deseconomias urbanas como no caso da OU da Faria Lima" (*BALBIM e CAMPAGNER, *2011, p.71,72)*
>
> *Ainda em nota de rodapé (p.71) os autores destacam que as OUCs são mais vantajosas que outros instrumentos, "(...) pois concentram a rentabilidade criada pelos investimentos e promessas de investimentos em sua própria área de interesse, concentrando os ganhos, possibilitando maior controle privado do processo. Além disso, caso algo dê errado ou, como é comum, exista a necessidade de novos investimentos públicos para viabilizar um empreendimento, nas OUCs há uma maior socialização das perdas e ônus".*

O que nos parece que pode ser aplicado ao caso das ARCs: dupla rentabilidade, maior controle privado no processo de valorização da área e socorro do poder público, caso algo não saia como previsto, entre outros.

4. Considerações Finais da Área de Política Urbana

A ARC é uma proposta recente de financiamento de revitalizações urbanas por meio de descontos de IPTU ou ISSQN aos contribuintes participantes e por isso há carência de estudos sobre sua aplicação em casos concretos. Assim sendo, essa análise se deu em nível teórico e baseada em estudos a partir de instrumentos com efeitos, objetivos e desafios semelhantes de intervenção no território, a saber as BIDs, fora do país e as OUC, na cidade de São Paulo/SP. Guardadas as devidas proporções com as ARCs, nos parece útil essa análise a partir das experiências dos instrumentos citados ao identificar possíveis pontos de melhorias, no que concerne ao impacto sócio-espacial.

Diferente das OUC, mais complexas, as ARCs não envolvem flexibilização de normas do plano diretor municipal, sendo obrigadas a observar todas as normas urbanísticas, incluindo normas de licenciamento ambiental e urbanístico, quando couber. Porém, como tendem a ser intervenções menos complexas, vale avaliar a importância de incluir a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança prévio à execução.

Os potenciais benefícios apontados para as ARCs, a partir de estudos com as BIDs, consistem numa fonte de financiamento estável e sustentável, um maior envolvimento e sucesso dos projetos devido ao investimento direto e retorno aos participantes, fortalecimento de comunidades locais, melhoria da qualidade de vida e impulso ao desenvolvimento econômico de áreas degradadas, segundo Costa e Santos (2024). Os mesmo autores apontam como desafios a serem combatidos a gentrificação, que é a expulsão da população mais vulnerável da área e a supervalorização dos imóveis cujos proprietários lucram duplamente, com o desconto do IPTU e ISSQN e com a valorização imobiliária. Assim sendo, pode-se avaliar o incremento de exigência e medidas que venham a minimizar ou compensar esses efeitos, como políticas de manutenção de moradores e microempresários locais e/ou aporte de recursos ao fundo municipal de habitação de interesse social na medida da supervalorização dos imóveis da região.

As experiências com as OUCs em São Paulo, segundo Balbim e Campagner (2011) nos apontam a necessidade de aprimoramento de controle e participação social para que as prioridades e os interesses das comunidades mais vulneráveis da região e entorno sejam contemplados. Segundo os autores, estas discussões consistem em etapa estratégica e devem ser consideradas previamente à elaboração do projeto urbanístico/revitalização e de viabilidade econômica (...) - da qual decorrem os estudos de impacto ambiental (ou de vizinhança) e a própria Lei da ARCs a ser submetida à Câmara Municipal (BALBIM e CAMPAGNER, 2011). Apontam ainda que, em SP, o que vem acontecendo com as OUCs é a cooptação do instrumento aos interesses do mercado imobiliário (apesar do seu potencial de transformação de áreas urbanas com celeridade, participação do capital privado e benefícios conquistados para a sociedade) servindo de instrumentos de aprofundamento da fragmentação urbana, de geração de segregação socioespacial, de concentração de lucros e, por fim, de geração de deseconomias urbanas (BALBIM e CAMPAGNER, 2011, p.71,72).

Quanto às exigências aos proponentes, em comparação as OUCs, As ARCs parecem pouco rigorosas (e de fato tendem a ser operações menos complexas), mas podem ser aperfeiçoadas para garantir maior transparência, controle social, prestação de contas, fiscalização do poder público e um maior ganho para o interesse público “além muros” da área delimitada pela a ARCs, de maneira que haja uma melhor justa distribuição dos benefícios e dos ônus do processo de urbanização e a democratização do usos do espaço público. Isso pode se dar por meio de exigências relativas à contribuições de recursos para o fundo municipal de habitação de interesse social (haja vista a supervalorização dos imóveis) e/ou políticas de manutenção de moradores e microempresários na região ou entorno, por exemplo, entre outras.

5. Considerações Técnicas da Área de Orçamento e Finanças Públicas

O financiamento das ações públicas se dá, em grande medida, por meio da arrecadação de tributos, das transferências intergovernamentais e da contratação de crédito público, obedecendo aos limites e condições estabelecidos pela legislação orçamentária e fiscal. Os tributos, tais como impostos, taxas e contribuições, representam a principal fonte de receita dos entes federativos e são utilizados para custear serviços essenciais, manter a infraestrutura urbana e implementar políticas públicas. Além disso, os municípios podem firmar convênios com os governos estadual e federal, acessar fundos específicos e captar recursos via operações de crédito, desde que observadas as exigências da Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF) e demais normas pertinentes. A escolha da fonte de financiamento depende da natureza da despesa, da capacidade de arrecadação do ente e do interesse público envolvido, sendo fundamental garantir equilíbrio fiscal e transparência na aplicação dos recursos públicos.

Dentre os tributos de competência municipal que poderiam ser aplicados em políticas de revitalização urbana, destacam-se a Contribuição de Melhoria, o Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS).

A Contribuição de Melhoria (CR/88, art. 145, inciso III e Lei 5.172/1966, art. 81 e 82) é um tributo com finalidade específica: custear obras públicas que resultem em valorização imobiliária para os imóveis potencialmente beneficiados com a valorização decorrente da obra pública. Pode ser considerada um instrumento de justiça fiscal, ao buscar assegurar que os proprietários diretamente favorecidos por intervenções urbanas - como pavimentação, alargamento de vias, instalação de equipamentos públicos ou drenagem - contribuam proporcionalmente para o custeio dessas melhorias. A instituição da contribuição de melhoria exige a observância de requisitos legais, como a delimitação da área beneficiada, a comprovação de valorização dos imóveis e a definição de critérios objetivos para o lançamento do tributo. Embora sua aplicação prática seja limitada no Brasil, trata-se de um mecanismo importante para o financiamento de obras urbanas e para a promoção de maior equidade na repartição do ônus do desenvolvimento urbano.

O Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (CR/88, art. 156, inciso I e Lei 5.172/1966, art. 31) é o tributo que incide sobre a propriedade de imóveis localizados em áreas urbanas. Sua principal função é gerar receita para os municípios, contribuindo para o financiamento de serviços públicos essenciais, como a infraestrutura urbana, saúde, educação e segurança. O valor do IPTU é determinado com base no valor venal do imóvel, que considera características como localização, tamanho e uso da propriedade. Além da sua função arrecadatória, o

IPTU também exerce um papel regulatório e estimulador de políticas urbanas, pois pode ser utilizado como ferramenta para incentivar a ocupação de áreas subutilizadas ou a manutenção de imóveis urbanos através de mecanismos como a progressividade da alíquota ou a exigência de medidas diferenciadas para imóveis desocupados ou em situação de abandono (CR/88, art. 182, § 4 e Lei 10.257/2001 art. 7º). Assim, o IPTU desempenha um papel central não apenas no financiamento da administração pública local, mas também na organização do uso e da ocupação do solo urbano.

O Imposto Sobre Serviços (CR/88, art. 156, inciso III e Lei Complementar nº 116/2003) é um tributo municipal que incide sobre a prestação de serviços, sendo uma das principais fontes de arrecadação para os municípios. A alíquota do ISS pode variar conforme o tipo de serviço prestado, e a sua base de cálculo é o preço do serviço realizado[4].

Adicionalmente, é importante destacar que a Reforma Tributária, formalizada pela Emenda Constitucional nº 132/2023, impactou diretamente a tributação municipal do ISS, estabelecendo sua extinção gradual e a criação do novo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS). A transição para o IBS terá início em 2026, com a extinção definitiva do ISS em 2033. As particularidades da Reforma Tributária e do IBS relevantes para este estudo serão abordadas adiante.

5.1. Renúncia de Receitas e Responsabilidade Fiscal

Um importante instrumento de política fiscal é a desoneração de tributos, que consiste na redução, isenção ou suspensão temporária de tributos com o objetivo de induzir comportamentos econômicos e sociais desejados pelo poder público. Tal política pode ser utilizada para estimular setores produtivos estratégicos, promover a formalização da economia, incentivar investimentos privados, gerar empregos ou fomentar ações de interesse coletivo, como sustentabilidade ambiental, inovação tecnológica ou revitalização urbana.

A CR/88, em seu artigo 165 § 6º estabelece que, além das isenções, anistias, remissões e subsídios, os benefícios fiscais podem assumir três modalidades: financeira, tributária e creditícia. Esses três tipos, considerados em conjunto, compõem o conceito amplo de benefícios fiscais no ordenamento jurídico brasileiro.

[4] Uma relevante limitação quanto à concessão de benefícios fiscais vinculados ao ISS é o disposto no § 1º do art. 8ºA da Lei Complementar nº 116/2003, que determina que o imposto não poderá ser objeto de concessão de isenções, incentivos ou benefícios tributários ou financeiros, inclusive redução de base de cálculo ou de crédito presumido ou outorgado, ou sob qualquer outra forma que resulte, direta ou indiretamente, em carga tributária menor que a decorrente da aplicação da alíquota mínima de 2%, exceto para os serviços das áreas de construção civil e transporte coletivo de passageiros.

Nesse contexto, a concessão de benefícios fiscais, embora legítima como instrumento de política pública, deve observar os parâmetros de responsabilidade na gestão fiscal estabelecidos pela Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000), que dispõe:

> "Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, com amparo no Capítulo II do Título VI da Constituição.
>
> § 1º A **responsabilidade na gestão fiscal pressupõe a <u>ação planejada e transparente, em que se previnem riscos e corrigem desvios capazes de afetar o equilíbrio das contas públicas, mediante o cumprimento de metas de resultados entre receitas e despesas e a obediência a limites e condições no que tange a renúncia de receita</u>**, geração de despesas com pessoal, da seguridade social e outras, dívidas consolidada e mobiliária, operações de crédito, inclusive por antecipação de receita, concessão de garantia e inscrição em Restos a Pagar. [grifo nosso]
>
> § 2º As disposições desta Lei Complementar obrigam a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios.
> (...)"

No âmbito das finanças públicas, benefícios fiscais que resultam em diminuição da arrecadação são classificados como renúncia de receita. No Brasil, o que regulamenta as práticas de renúncia de receita encontra-se postulado no §1º do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que assim especifica as modalidades de renúncia de receita:

> **Seção II**
>
> **Da Renúncia de Receita**
>
> "Art. 14 - A concessão ou ampliação de **incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita** (...)
>
> § 1º A renúncia compreende **anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação da base de cálculo que implique redução discriminada de tributos** ou contribuições e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado."[grifo nosso]

Essencial destacar que, quando aplicada de maneira responsável, a renúncia de receita é considerada política pública. Nascimento (2012) destaca que a renúncia é

tida como um instrumento econômico utilizado em vários países, por meio dos **incentivos fiscais**[5].

Acerca do parágrafo 1º do art. 14 da LRF, FIGUEIREDO (2012) denota sua não exaustão. Nos dizeres do autor, isso ocorre porque a própria lei impõe que outro benefício qualquer que corresponda a um tratamento diferenciado do esperado dos entes federativos precisa ser visto como renúncia de receita. Da mesma forma, SILVA (2013) reforça que toda modalidade cujo resultado seja a diminuição da capacidade arrecadadora do Estado, beneficiando o contribuinte deve ser considerada enquanto renúncia de receita.

É interessante salientar que a própria Receita Federal costuma considerar como benefício tributário qualquer desoneração que, ao se acumular, preencha os seguintes requisitos: "[...] reduza a arrecadação potencial; aumente a disponibilidade econômica do contribuinte; e constitua, sob o aspecto jurídico, uma exceção à norma que referencia o tributo ou alcance, exclusivamente, determinado grupo de contribuintes." (ANDREAZZI et. al., 2010, p.85)

No âmbito municipal, a concessão de incentivos fiscais - como redução do IPTU ou ISS - pode ser condicionada à realização de projetos alinhados ao planejamento urbano, como intervenções em áreas degradadas, preservação do patrimônio histórico ou implantação de habitação de interesse social. Embora útil como mecanismo de indução, a desoneração deve ser aplicada com critérios claros, transparência e mecanismos de avaliação de resultados, para avaliar perdas excessivas de arrecadação e garantir que os benefícios públicos compensem a renúncia fiscal promovida.

Avançando sobre o estudo dos benefícios fiscais, o Projeto de Lei nº 196/2025 propõe a criação de incentivos fiscais para projetos de revitalização aprovados pela Administração Municipal. Vale ressaltar que o referido projeto de lei dispõe que, uma vez aprovados, os projetos de revitalização podem contar com o patrocínio de contribuintes do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) e do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

Em um primeiro momento, o patrocínio direto de contribuintes a projetos de revitalização não configura um benefício fiscal concedido pelo Município, mas sim uma modalidade alternativa de financiamento de interesse público, viabilizada pela participação voluntária do setor privado. Contudo, o projeto de lei estabelece que o incentivo fiscal será operacionalizado por meio da emissão, pelo Poder Público, de

[5] Os incentivos fiscais são conceituados como instrumentos de que dispõe o Poder Público para promover o desenvolvimento da economia e possibilitar o incremento de empregos em determinada faixa do território onde são aplicados. Implicam redução do montante devido pelo contribuinte que ostenta a condição de beneficiário, mediante isenção, anistia, remissão e outras concessões permitidas legislativamente. (NASCIMENTO, 2012, p.115)

certificados, os quais serão entregues aos responsáveis pelos projetos de revitalização aprovados. Esses certificados deverão ser posteriormente repassados aos contribuintes patrocinadores, que os utilizarão como forma de quitação parcial de obrigações tributárias relativas ao ISS ou ao IPTU.

A previsão do Projeto de Lei nº 196/2025 de que os certificados poderão ser utilizados como forma de quitação de tributos, constituem uma **modalidade de extinção do crédito tributário**, aplicável ao ISS e ao IPTU - neste último, limitado "a 20% do valor devido a cada incidência do tributo" (Art. 11, caput, § 1° do PL 196/2025). Nesse contexto, **a possibilidade de utilização dos certificados para quitação parcial de tributos configura uma forma de renúncia de receita**, ainda que indireta, uma vez que o Município deixa de arrecadar diretamente os valores correspondentes, em razão da compensação autorizada por meio dos certificados.

Nesse sentido, na proposta inicial do Projeto de Lei 196/25, observa-se a instituição de um benefício tributário, ou seja, uma exceção especial à regra tributária, voltada à realização de objetivos de natureza social ou econômica. Tal benefício possui caráter não geral e tende a favorecer grupos relativamente restritos de contribuintes, setores específicos da economia ou determinadas regiões da cidade. Em regra, os benefícios resultam no aumento da disponibilidade econômica dos beneficiários ao passo que poderiam, alternativamente, ser substituídos por políticas públicas baseadas em gastos diretos, financiados com recursos dos orçamentos do Município.

A já citada Lei de Responsabilidade Fiscal estabelece requisitos a serem observados por todos os entes da Federação, voltados para a responsabilidade na gestão fiscal:

> Art. 14. A **concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições**:
>
> I - demonstração pelo proponente de que **a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias**;
>
> II - **estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no *caput*, por meio do aumento de receita**, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição. [grifo nosso]

Segundo MOREIRA NETO (2001, p. 148), existe uma condição formal obrigatória para todas as situações de renúncia: a elaboração de um relatório de impacto

orçamentário-financeiro, demonstrando o valor renunciado, atendendo ao princípio da transparência, preconizado na LRF e informado pelo princípio da publicidade e da eficiência (previstos no art. 37 da CR/88).

Dessa forma, a LRF exige que toda concessão de renúncia de receita seja acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro e demonstre compatibilidade com as leis orçamentárias (lei orçamentária anual e lei de diretrizes orçamentárias). Além disso, deve atender a, pelo menos, uma das seguintes condições: (i) comprovação de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária; ou (ii) apresentação de medidas de compensação, como por exemplo, o aumento de alíquotas de tributos.

Cabe destacar que o Projeto de Lei nº 196/2025 transfere ao edital de inscrição de projetos de revitalização a responsabilidade pelo atendimento aos requisitos estabelecidos pela LRF para a concessão de renúncia de receita. Tal delegação, contudo, pode ser compreendida como vício de inconstitucionalidade, uma vez que contraria o disposto no art. 113 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT) da CR/88, segundo o qual:

> Art. 113. **A proposição legislativa que crie** ou altere despesa obrigatória ou **renúncia de receita deverá ser acompanhada da estimativa do seu impacto orçamentário e financeiro.** [grifo nosso]

A obrigação de apresentar o estudo de impacto orçamentário e financeiro na apresentação do projeto de lei está também de acordo à jurisprudência do Supremo Tribunal Federal:

> EMENTA: Direito constitucional e tributário. Ação direta de inconstitucionalidade. IPVA. Isenção. Ausência de estudo de impacto orçamentário e financeiro. 1. Ação direta contra a Lei Complementar nº 278, de 29 de maio de 2019, do Estado de Roraima, que acrescentou o inciso VIII e o § 10 ao art. 98 da Lei estadual nº 59/1993. As normas impugnadas versam sobre a concessão de isenção do imposto sobre a propriedade de veículos automotores (IPVA) às motocicletas, motonetas e ciclomotores com potência de até 160 cilindradas. 2. Inconstitucionalidade formal. Ausência de elaboração de estudo de impacto orçamentário e financeiro. O art. 113 do ADCT foi introduzido pela Emenda Constitucional nº 95/2016, que se destina a disciplinar "o Novo Regime Fiscal no âmbito dos Orçamentos Fiscal e da Seguridade Social da União". A regra em questão, porém, não se restringe à União, conforme a sua interpretação literal, teleológica e sistemática. 3. Primeiro, **a redação do dispositivo não determina que a regra seja limitada à União, sendo possível a sua extensão aos demais entes. Segundo, a norma, ao buscar a gestão fiscal responsável, concretiza princípios constitucionais como a impessoalidade, a moralidade, a publicidade e a eficiência** (art. 37 da CF/1988). Terceiro, a inclusão do art. 113 do ADCT acompanha o tratamento que já vinha sendo conferido ao tema pelo art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, aplicável a todos os entes da Federação. 4. **A exigência de**

> **estudo de impacto orçamentário e financeiro não atenta contra a forma federativa, notadamente a autonomia financeira dos entes. Esse requisito visa a permitir que o legislador, como poder vocacionado para a instituição de benefícios fiscais, compreenda a extensão financeira de sua opção política.** 5. **Com base no art. 113 do ADCT, toda "proposição legislativa [federal, estadual, distrital ou municipal] que crie ou altere despesa obrigatória ou renúncia de receita deverá ser acompanhada da estimativa do seu impacto orçamentário e financeiro", em linha com a previsão do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal.** 6. A Lei Complementar do Estado de Roraima nº 278/2019 incorreu em vício de inconstitucionalidade formal, por violação ao art. 113 do ADCT. 7. Pedido julgado procedente, para declarar a inconstitucionalidade formal da Lei Complementar nº 278, de 29 de maio de 2019, do Estado de Roraima, por violação ao art. 113 do ADCT. 8. Fixação da seguinte tese de julgamento: **"É inconstitucional lei estadual que concede benefício fiscal sem a prévia estimativa de impacto orçamentário e financeiro exigida pelo art. 113 do ADCT."**
>
> (ADI 6303/RR, Rel. Min. Roberto Barroso, julgado em 11/3/2022 (Info 1046).

Nesse sentido, o Supremo Tribunal Federal (STF) consolidou o entendimento que: (i) a falta de apresentação de estudos de impacto orçamentário e financeiro da renúncia fiscal é inconstitucional; (ii) a exigência de estimativa de impacto financeiro e orçamentário se aplica a qualquer ente federativo; (iii) a exigência de estudo de impacto orçamentário e financeiro visa a permitir que o legislador, como poder vocacionado para a instituição de benefícios fiscais, compreenda a extensão financeira de sua opção política.

Além da estimativa do impacto, toda renúncia deve constar da Lei Orçamentária, cujo projeto é elaborado no exercício anterior ao de sua vigência. A estimativa de impacto orçamentário-financeiro, feita no ano anterior ao de vigência da renúncia, pode ser fixada em montante compatível com o planejamento e de forma a não afetar a execução do orçamento mediante o cumprimento de todas as despesas previstas. Ainda, poderá a lei orçamentária estimar que uma vez atingido o valor máximo da renúncia prevista, os benefícios fiscais não mais serão concedidos. O planejamento, portanto, é obrigatório para estas situações, que devem ser, ao menos, previstas, para que possam concretizar-se durante a execução orçamentária.

5.2. Reforma Tributária

A Emenda Constitucional nº 132/2023 (Reforma Tributária) promoveu profundas alterações no Sistema Tributário Nacional, com efeitos significativos sobre a autonomia e a estrutura da tributação municipal. Essas mudanças impactam

diretamente discussões sobre a viabilidade de incentivos fiscais, uma vez que modificam substancialmente a forma como os Municípios exercerão sua competência legislativa e utilizarão a tributação como instrumento de política urbana e desenvolvimento local.

Uma das transformações mais relevantes foi a extinção do ISS, de competência municipal, e sua substituição pelo novo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), que possui competência compartilhada entre os Estados, o Distrito Federal e os Municípios[6]. Com isso, os Municípios deixam de exercer competência legislativa plena sobre o ISS – um tributo tradicionalmente disciplinado por milhares de leis locais – e passam a atuar dentro de um sistema integrado.

De acordo com a nova redação constitucional, **o IBS terá legislação única e uniforme em todo o território nacional** (CR 88, art. 156-A, IV), o que elimina a multiplicidade de normas municipais sobre serviços e busca uniformidade e simplicidade na tributação. **O município terá a possibilidade apenas de fixar sua própria alíquota, por meio de lei específica** (CR 88, art. 156-A, V), mantendo um espaço de autonomia limitada aos Municípios no campo da arrecadação, mas não mais na definição da base de cálculo, fato gerador ou demais elementos da hipótese de incidência.

Essa centralização normativa implica significativa perda de protagonismo legislativo por parte dos entes municipais. Como qualquer outra mudança complexa, a reforma tributária estimula reflexões e divide opiniões, e um dos pontos que foi e continua sendo alvo de fortes críticas é que ela supostamente fere o Pacto Federativo, sob o argumento de que ela retira a autonomia dos entes, por limitar a atuação dos Estados e Municípios para arrecadar, fiscalizar, gerir tributos e realizar uma política fiscal própria. Sob este argumento, entendem alguns críticos que algumas vedações introduzidas no texto constitucional impactam o exercício da atividade financeira, limitando a independência dos entes na aplicação de seus recursos públicos e na construção de políticas públicas.

Complementarmente, a reforma prevê, no art. 129 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT), que os impostos previstos nos arts. 155, II (ICMS), e 156, III (ISS), serão extintos **a partir de 2033**. Até lá, haverá um período de transição com convivência entre o sistema atual e o novo modelo, permitindo a adaptação progressiva dos entes federativos.

Outro impacto expressivo da reforma é a **vedação de concessão de incentivos e benefícios fiscais relativos ao IBS**. O texto constitucional estabelece que o novo

[6] A Emenda Constitucional n.º 132/2023 prevê que o IBS deverá ser cobrado pelo somatório das alíquotas do Estado e do Município de destino da operação, cabendo a lei complementar estabelecer critérios para a definição do ente de destino da operação, que poderá ser, inclusive, o local da entrega, da disponibilização ou da localização do bem, da prestação ou da disponibilização do serviço ou o do domicílio ou da localização do adquirente do bem ou serviço, admitidas diferenciações em razão das características da operação.

imposto "não será objeto de concessão de incentivos e benefícios financeiros ou fiscais [...] excetuadas as hipóteses previstas nesta Constituição" (CR 88, art. 156-A, X).

Essa vedação alcança tanto os Municípios quanto os Estados e o Distrito Federal, e visa evitar a chamada "guerra fiscal", que historicamente causou desequilíbrios federativos. Com isso, os Municípios perdem a prerrogativa de utilizar a tributação do Imposto Sobre Serviços como instrumento de política de desenvolvimento local, restringindo sua margem de ação para atrair investimentos, fomentar atividades econômicas ou induzir a ocupação de áreas específicas, por meio de mecanismos como isenções, reduções ou incentivos fiscais.

Apesar das restrições à concessão de incentivos fiscais por parte dos Municípios, a reforma tributária reconheceu a relevância das políticas de reabilitação urbana ao prever a possibilidade de tratamento tributário diferenciado para essas atividades. O § 3º do art. 9º da Emenda Constitucional nº 132/2023 autoriza que a Lei Complementar instituidora do IBS conceda isenção ou redução de até 100% das alíquotas do IBS e da nova Contribuição sobre Bens e Serviços, especificamente para atividades de reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

A Lei Complementar nº 214 de 2025, que institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), regulamentou essa previsão ao estabelecer a redução de 60% (sessenta por cento) as alíquotas do IBS e da CBS sobre operações relacionadas a projetos de reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística dos Municípios ou do Distrito Federal, conforme delimitação feita por lei municipal ou distrital.

Adicionalmente, a Reforma Tributária criou o Fundo Nacional de Desenvolvimento Regional (CR 88 art. 159-A) com o objetivo de reduzir as desigualdade regionais e sociais, mediante a transferência de recursos da União aos Estados e ao Distrito Federal para: (i) realização de estudos, projetos e obras de infraestrutura; (ii) fomento a atividades com alto potencial de geração de emprego e renda; e (iii) promoção de ações com voltadas ao desenvolvimento científico, tecnológico e à inovação.

6. Considerações Finais da Área de Orçamento e Finanças Públicas

Neste estudo, abordamos que a arrecadação tributária é a principal fonte de receita do Município e desempenha papel essencial no financiamento de políticas públicas, exigindo, portanto, uma gestão fiscal responsável, transparente e equilibrada.

Destaca-se que a concessão de incentivos fiscais de natureza tributária que permitem a extinção do crédito tributário de ISS e IPTU por meio de compensação caracteriza renúncia de receita e, como tal, está subordinada ao cumprimento dos preceitos constitucionais e das exigências da Lei de Responsabilidade Fiscal, notadamente quanto à apresentação prévia da estimativa de impacto orçamentário e à devida consideração da renúncia na Lei Orçamentária.

No que diz respeito às jurisprudências pertinentes ao tema, consideramos que é vedado transferir a terceiros, por meio de edital ou outros instrumentos, a responsabilidade pela apresentação da estimativa de impacto orçamentário, sob pena de inconstitucionalidade e perda do controle fiscal sobre a renúncia de receita.

Por fim, diante da futura extinção do ISS e da redução da autonomia legislativa municipal promovida pela reforma tributária, a instituição de novos incentivos fiscais deve ser adotada com cautela, considerando os limites legais e os riscos de comprometimento da arrecadação futura.

Belo Horizonte, 30 de junho de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
EDSON FERREIRA CAMPOS
Data: 03/07/2025 18:25:22-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Edson Ferreira Campos
Consultor Legislativo de Administração Pública, Orçamento e Finanças
CM 766

gov.br Documento assinado digitalmente
LEILANE DE MOURA PAEGLE
Data: 03/07/2025 19:28:26-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Leilane de Moura Paegle
Consultora Legislativa de Política Urbana
CM 433

7. Referências

ABREU, J. P. M.; MARCHIORI, F. F. Aprimoramentos sugeridos à ISO 37120 “Cidades e comunidades sustentáveis” advindos do conceito de cidades inteligentes. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 20, n. 3, p. 527-539, 2020.

ALVES, Elson Fabiano. **Instrumentos de política urbana: O que são Operações Urbanas Consorciadas?** Blog Inteligência Urbana 01/05/21. Disponível em: <https://www.inteligenciaurbana.org/2021/05/operacoes-urbanas-consorciadas.html> Acesso em: 15/05/25.

ANDREAZZI, Maria de Fátima Siliansky de et al. **A agenda da reforma dos benefícios tributários das famílias e das empresas com saúde: entre o particular e o geral.** Rev. Sociol. Polit., Curitiba, v. 18, n. 35, 2010. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0104-44782010000100010&lng=en&nrm=iso> Acesso em: 16/05/2025.

ANTONIALLI, D. M.; KIRA, B. Planejamento urbano do futuro, dados do presente: a proteção da privacidade no contexto das cidades inteligentes. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 22, p. 1-25, 2020.

BALBIM,R.;CAMPAGNER,L. **Operações Urbanas e Transformação do Território das Cidades: o caso de São Paulo**. Boletim Regional, Urbano e Ambiental. IPEA, 2011. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5537/1/BRU_n06_operacoes.pdf> Acesso em 2/06/2025.

BALSAS, C. J. L. Comércio, revitalização urbana e sustentabilidade: ensinamentos da experiência japonesa. **Finisterra**, v. 50, n. 99, p. 81-100, 2015.

COSTA, D. SANTOS, Marcos Ricardo. **Financiamento de Business Improvement Districts (BIDs) por meio de incentivos fiscais: um modelo à la Lei Rouanet para o IPTU.** Millenium papers, 2024. Disponível em: < https://institutomillenium.org.br/wp-content/uploads/2024/11/financiamento-de-bids.pdf> Acesso em 15/05/2025.

CUNHA, C. H. P. GENTRIFICATION: Os centros históricos e a nova realidade urbana pós-moderna. HOLOS, [S.l.], v. 1, p. 1-8, dez. 2019. Disponível em: <http://www2.ifrn.edu.br/ojs/index.php/HOLOS/article/view/2368>. Acesso em: 15/05/2025.

DUARTE, F. **Planejamento Urbano.** 1. ed. Curitiba: Intersaberes, 2012.

HOYT, L. Do Business Improvement District Organizations Make a Difference? Crime in and Around Commercial Areas in Philadelphia. **Journal of Planning Education and Research**, v. 25, n. 2, p. 185-199, 2005.

GARNETT, N. S. Governing? Gentrifying? Seceding? Real-time Answers to Questions about Business Improvement Districts. **Drexel Law Review**, v. 3, n. 35, p. 35-47, 2010.

MYSSIOR, L. Áreas de Revitalização Compartilhadas (ARC). Caos Planejado. Disponível em: <https://caosplanejado.com/areas-de-revitalizacao-compartilhadas-arcs/> Acesso em 29/05/2025.

MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. **Considerações sobre a Lei de Responsabilidade Fiscal – Finanças Públicas Democráticas.** Rio de Janeiro: Renovar, 2001, p. 148.

NASCIMENTO, Carlos Valder do et al. **Comentários à Lei de Responsabilidade Fiscal.** São Paulo: Saraiva, 2012.

NETO, Robert Chede; REZENDE, Denis Alcides; ALMEIDA, Giovana Goretti Feijó. Estratégias do business improvement district e cidade digital estratégica: caso de Nova Yorque. **Revista Contribuciones A Las Ciencias Sociales,** São José dos Pinhais, v.17, n.9, p. 01-18, 2024. Disponível em: <https://ojs.revistacontribuciones.com/ojs/index.php/clcs/article/download/10295/6216/30464> Acesso em 09/05/2025.

NÓBREGA, M.; FIGUEIRÊDO, C. M.. **Renúncia de receita, guerra fiscal e tax expendure: uma abordagem do art. 14 da LRF.** Interesse Público, Porto Alegre, ano 4, vol. esp., 37 –55. 2002.

PARENTE, J., et al. **Varejo em polos de rua: dinamizando o comércio e revitalizando as cidades.** São Paulo: Actual, 2020.

PEYROUX, E.; PÜTZ, R.; GLASZE, G. Business Improvement Districts (BIDs): The internationalization and contextualization of a 'travelling concept'. **European Urban and Regional Studies**, v. 19, n. 2, p. 111-120, 2012.

ROLNIK, R. **Territórios em conflito: São Paulo: espaço, história e política.** São Paulo: Três estrelas, 2017.

SILVA, J. A. da. **Curso de direito constitucional positivo.** 36 ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

TANSCHEIT, Paula. **A transformação de espaços públicos com a participação popular.** WRI Brasil. 28 de junho de 2017. Disponível em: <https://www.wribrasil.org.br/noticias/transformacao-de-espacos-publicos-com-participacao-da-populacao> Acesso em 29/05/2025.

WARD, K. Business Improvement Districts: Policy Origins, Mobile Policies and Urban Liveability. **Geography Compass**, Blackwell Publishing Ltd, v. 1, n. 3, p. 657-672, 2007.

ZUBIZARRETA, I.; SERAVALLI, A.; ARRIZABALAGA, S. Smart City Concept: What It Is and What It Should Be. **Journal of Urban Planning and Development**, v. 142, n.1, p. 1-8, 2015.

Legislação:

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, de 05 de outubro de 1988.

BRASIL. **Emenda constitucional nº 132,** de 20 de dezembro de 2023. Altera o Sistema Tributário Nacional. (Reforma Tributária).

BRASIL. **Lei nº 4.320**, de 17 de março de 1964. Estatui Normas Gerais de Direito Financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal. (Lei de Contabilidade Pública).

BRASIL. **Lei Complementar nº 101**, de 4 de maio de 2000. Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências. (Lei de Responsabilidade Fiscal).

BRASIL. **Lei nº 5.172**, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. (Código Tributário Nacional).

BRASIL. **Lei nº 10.257,** de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

BRASIL. **Lei Complementar nº 116**, de 31 de julho de 2003. Dispõe sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal, e dá outras providências.

BELO HORIZONTE, **Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte.** Câmara Municipal de Belo Horizonte, 1990.

BELO HORIZONTE. **Lei n° 11.181**, de 8 de agosto de 2019, que “Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências”.

8. Anexos

Lei n° 11.181/2019 - Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências:

Seção II

Da operação urbana consorciada

Art. 69 - OUC é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 1º - As OUCs são instituídas visando a alcançar, dentre outros, os seguintes objetivos:
I - utilização intensiva de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de grande porte;
II - cumprimento da função social por imóveis considerados subutilizados ou não utilizados;
III - implantação de projetos de qualificação urbanística estruturantes;
IV - criação e qualificação de espaços públicos e áreas verdes;
V - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
VI - dinamização de áreas visando à geração de empregos;
(...)
XII - fomento à conformação ou ao desenvolvimento de centralidades.

§ 2º - O planejamento das OUCs deverá ocorrer de forma a integrar as políticas de parcelamento, ocupação e uso do solo às demais temáticas objeto desta lei, especialmente àquelas relativas ao meio ambiente, à preservação do patrimônio cultural, à mobilidade urbana e à política social.

§ 3º - As OUCs podem determinar condições especiais para regularização de parcelamentos do solo, de edificações e de uso.

§ 4º - A OUC promoverá a concessão de incentivos a empreendimentos que comprovem a utilização, nas construções e no uso de edificações, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais.

§ 5º - Da lei específica referente à OUC devem constar:
I - os objetivos da operação;
II - a identificação das áreas envolvidas;
III - os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica necessários ao cumprimento dos objetivos da operação;
IV - os parâmetros urbanísticos, edilícios e de posturas a serem adotados na operação;
V - o EPCA previsto para a área de OUC;
VI - as contrapartidas a serem prestadas pelos entes envolvidos na operação e seus respectivos prazos de cumprimento, dimensionadas em função dos benefícios conferidos pelo Executivo por meio do instrumento e observada a legislação federal;
VII - a programação de intervenções urbanísticas, articulada com as formas de ocupação e de uso dos terrenos;
VIII - o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela OUC;
IX - os incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;
X - as disposições específicas sobre outros instrumentos de política urbana que possam maximizar os efeitos da OUC, sobretudo no cumprimento da função social da propriedade;
XI - os instrumentos para o monitoramento e avaliação dos efeitos das intervenções urbanas, da ocupação e do uso do solo na área de OUC;

XII - a forma de controle e os mecanismos de gestão da operação, obrigatoriamente compartilhados com representação da sociedade civil;
XIII - as obrigações dos agentes envolvidos na OUC e os prazos para seu cumprimento, bem como penalidades referentes ao seu descumprimento;
XIV - a criação de um fundo específico, de natureza contábil, ao qual devem ser destinados os recursos provenientes das contrapartidas da OUC.

Art. 70 - O encaminhamento à CMBH do projeto de lei relativo à OUC deve ser precedido:
I - da elaboração de plano urbanístico relativo à OUC, contendo:
a) o programa básico de ocupação com regras especiais para parcelamento, ocupação e uso do solo, edilícias e de posturas;
b) as intervenções urbanísticas para melhoria das condições habitacionais, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos terrenos e espaços públicos;
c) as etapas de implementação das intervenções urbanas;
II - da definição do EPCA específico para a área de OUC;
III - da elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
IV - da elaboração de avaliação de viabilidade econômica e financeira que:
a) ateste a proporcionalidade entre os benefícios concedidos e as contrapartidas prestadas;
b) estime o equilíbrio entre a arrecadação decorrente da contrapartida pelos benefícios concedidos e o dispêndio de recursos necessário à implementação do plano urbanístico.

§ 1º - As OUCs devem prever atendimento por programas habitacionais e sociais para população de baixa renda residente na área, com garantia de atendimento às famílias moradoras que possam ser realocadas em função de obras necessárias à implementação do plano urbanístico.

§ 2º - Nas OUCs, parte da receita estimada deverá ser destinada à implementação da política municipal de habitação, preferencialmente para a construção de unidades habitacionais em áreas dotadas de adequada acessibilidade aos serviços públicos.

Art. 71 - Os recursos obtidos pelo Executivo na forma do inciso VI do § 5º do art. 69 desta lei serão aplicados, exclusivamente, na própria OUC.

Art. 72 - As regras para emissão e utilização de Cepacs serão determinadas pela lei específica de cada OUC, que deverá estabelecer, no mínimo:
I - a forma de conversão dos Cepacs em metros quadrados de construção ou em outros parâmetros urbanísticos;
II - a forma de vinculação dos Cepacs aos terrenos ou empreendimentos;
III - o valor mínimo do Cepac.

câmara**publicações**

CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Avenida dos Andradas 3100 . Santa Efigênia . BH . MG

www.cmbh.mg.gov.br

31 3555.1100