



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO**

**Programa de Pós-Graduação em**

**Sustentabilidade Socioeconômica Ambiental**

**Mestrado Profissional**



**O DIREITO À MORADIA EM OURO PRETO, MINAS GERAIS: A  
(IN)EFETIVIDADE DAS LEIS MUNICIPAIS 609/2010 E 610/2010.**

Mestrando: Thiago José Vieira de Souza da Costa.

Ouro Preto, Minas Gerais.

Junho de 2022.

**THIAGO JOSÉ VIEIRA DE SOUZA DA COSTA.**

**O DIREITO À MORADIA EM OURO PRETO, MINAS GERAIS: A  
(IN)EFETIVIDADE DAS LEIS MUNICIPAIS 609/2010 E 610/2010**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Sustentabilidade Socioeconômica Ambiental da Universidade Federal de Ouro Preto, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Sustentabilidade Socioeconômica Ambiental.

Área de Concentração: Governança, legislação, economia e políticas para a sustentabilidade.

Orientador: Prof. Dr. Antônio Maria Claret de Gouveia

Ouro Preto, Minas Gerais.

2022.

## SISBIN - SISTEMA DE BIBLIOTECAS E INFORMAÇÃO

C837d Costa, Thiago Jose Vieira de Souza da.

O direito à moradia em Ouro Preto, Minas Gerais [manuscrito]: a (in)efetividade das leis municipais 609/2010 e 610/2010. / Thiago Jose Vieira de Souza da Costa. - 2022.  
55 f.: il.: color..

Orientador: Prof. Dr. Antonio Maria Claret de Gouveia.  
Dissertação (Mestrado Profissional). Universidade Federal de Ouro Preto. Escola de Minas. Programa de Pós-Graduação em Sustentabilidade Socioeconômica Ambiental.

Área de Concentração: Políticas Públicas Para o Meio Ambiente.

1. Sustentabilidade e meio ambiente. 2. Patrimônio cultural. 3. Ouro Preto (MG). I. Gouveia, Antonio Maria Claret de. II. Universidade Federal de Ouro Preto. III. Título.

CDU 502.13

Bibliotecário(a) Responsável: Maristela Sanches Lima Mesquita - CRB-1716



## FOLHA DE APROVAÇÃO

**Thiago José Vieira de Souza da Costa**

**O direito à moradia em Ouro Preto, Minas Gerais: A (In)Efetividade das leis Municipais 609/2010 e 610/2010**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Sustentabilidade Socioeconômica Ambiental da Universidade Federal de Ouro Preto como requisito parcial para obtenção do título de mestre em Sustentabilidade Socioeconômica Ambiental.

Aprovada em 24 de junho de 2022

### Membros da banca

[Doutor] - Antônio Maria Claret de Gouveia - Orientador (Universidade Federal de Ouro Preto)  
[Doutora] - Kerley dos Santos Alves - (Universidade Federal de Ouro Preto)  
[Doutor] - Mário Luís Cabello Russo - (Instituto Federal de Minas Gerais)

[Antônio Maria Claret de Gouveia], orientador do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito no Repositório Institucional da UFOP em 27/09/2022



Documento assinado eletronicamente por **Paulo de Castro Vieira, COORDENADOR(A) DE CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM SUSTENTABILIDADE SOCIOECONÔMICA AMBIENTAL**, em 17/10/2022, às 17:52, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.ufop.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.ufop.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0404349** e o código CRC **92747616**.

# SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>10</b>
1.1 Apresentação do tema.....	10
1.2 Justificativa.....	12
1.3 Objetivos.....	13
1.4 Metodologia.....	15
<b>CAPÍTULO 1: O DIREITO À MORADIA: BREVE HISTÓRICO.....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO 2: OS ENCARGOS DO MORADOR DE OURO PRETO.....</b>	<b>25</b>
2.1 Fundamentos legais da Lei Orgânica Municipal.....	25
2.2 Fundamentos Legais do Plano Diretor.....	30
2.3 A Viabilidade Legal do SEAP.....	32
<b>CAPÍTULO 3: AS LEIS MUNICIPAIS Nº 610/2010 E Nº 609/2010.....</b>	<b>34</b>
3.1 Introdução.....	34
3.2 O Processo da Lei Municipal 610/2010.....	34
<b>CAPÍTULO 4: A LEI MUNICIPAL Nº 609/2010: A PERSPECTIVA DO MORADOR DE FORA DO PERÍMETRO TOMBADO.....</b>	<b>39</b>
<b>CONCLUSÕES.....</b>	<b>41</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>45</b>
<b>ANEXO I.....</b>	<b>50</b>
<b>ANEXO II.....</b>	<b>52</b>
<b>ANEXO III.....</b>	<b>55</b>

## RESUMO

Esta dissertação objetivou investigar, na perspectiva do cidadão ouro-pretano, os aspectos que facilitam e os que dificultam a implementação efetiva das Leis Municipais nº 609/2010 e nº 610/2010, já que grande parte da população se vê obrigada a ocupar áreas de encosta, onde o risco de deslizamentos, especialmente na temporada das chuvas, é constante. Visou também identificar as principais dificuldades dos cidadãos ouro-pretanos inseridos no perímetro urbano tombado, quando se trata da adequação de projetos de edificações novas, ampliações ou reformas às normas de preservação patrimonial e, assim, apresentar sugestões para a implementação efetiva das Leis Municipais nº 609/2010 e nº 610/2010.

**Palavras-chave:** Meio Ambiente, Sustentabilidade, Patrimônio Histórico, Leis Municipais, Ouro Preto.

## **ABSTRACT**

This dissertation aimed to investigate, from the perspective of the Ouro Preto citizen, the aspects that facilitate and those that hinder the effective implementation of Municipal Laws nº 609/2010 and nº 610/2010, since a large part of the population is forced to occupy areas of slope, where the risk of landslides, especially in the rainy season, is constant. It also aimed to identify the main difficulties of Ouro Preto citizens inserted in the urban perimeter, when it comes to the adequacy of new building projects, expansions or reforms to the norms of patrimonial preservation and, thus, to present suggestions for the effective implementation of Municipal Laws nº. 609/2010 and No. 610/2010.

**Keywords:** Environment, Sustainability, Historical Heritage, Ouro Preto, Municipal Laws.

## **LISTA DE FIGURAS**

Figura 1 - Perímetros urbano e tombado de Ouro Preto.....	11.
Figura 2 - Casarão do Vira-Saia, antes do desabamento parcial em janeiro de 2022.....	26.
Figura 3 - Casarão do Vira-Saia após desabamento parcial.....	26.
Figura 4 - Casarão da Estação e a ameaça do Morro da Forca.....	27.
Figura 5 - Zoneamento do Município de Ouro Preto.....	31.



## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 – Menção à função social da propriedade em decisões no âmbito de tribunais estaduais e regionais federais.....	24.
---	-----

## **LISTAS DE SIGLAS E ABREVIATURAS**

**ACP** – Ação Civil Pública.

**CAU** – Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

**CEMIG** – Companhia Energética de Minas Gerais.

**CF** – Constituição Federal.

**IBGE** – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

**ICP** – Inquérito Civil Público.

**IPHAN** – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

**MPMG** – Ministério Público de Minas Gerais.

**LOMOP** – Lei Orgânica do Município de Ouro Preto.

**ODS** – Objetivos do Desenvolvimento Sustentável.

**ONU** – Organização das Nações Unidas.

**PDOP** – Plano Diretor do Município de Ouro Preto.

**PMH** – Plano Municipal de Habitação.

**SEAP** – Serviço de Engenharia e Arquitetura Pública.

**TAC** – Termo de Ajustamento de Conduta.

**UNESCO** – Organização das Nações Unidas para Educação, Ciência e Cultura.

**UN-HABITAT** – Programa das Nações Unidas para Assentamentos Humanos.

# 1.INTRODUÇÃO

## 1.1 Apresentação do tema

A moradia digna é reconhecida como direito universal do ser humano, assim como os direitos à vida, à saúde, à alimentação, à educação e tantos outros que são classificados como direitos fundamentais do homem, mencionados em conjunto em face de sua clara interdependência. A moradia se insere em um espaço, urbano ou rural, que naturalmente tem grande influência sobre a qualidade de vida dos que vivem nela.

Raramente as cidades surgem da opção primária das pessoas por residir em determinado lugar. Percebe-se, na História, que o interesse econômico é nucleador de comunidades e que a escolha recai sobre lugares que atendem a pré-condições, como disponibilidade de alimentos e de água potável. Atualmente, infraestrutura de serviços públicos e o comércio são considerados essenciais a um aglomerado urbano.

Há registros históricos que dão conta da origem de Ouro Preto nos arraiais que surgiram em torno das minas de ouro, um dos primeiros o fundado pelo bandeirante Antônio Dias e pelo Padre João de Faria Fialho, em 1698. Em 1711, o aglomerado minerário se elevou à categoria de Vila. Em 1720, foi escolhida como capital da Capitania de Minas Gerais, mas o processo de agregação de arraiais continuou até 1760. Então, em 1823, tornou-se a Imperial Cidade de Ouro Preto por deliberação do Imperador Pedro I<sup>1</sup>, mas já possuía muitas das características urbanas que ainda hoje ostenta, vale dizer, o relevo urbano acidentado, a ocupação desordenada de encostas de acordo com a demanda de espaço para moradia e em função da ausência de áreas de expansão.

O reconhecimento do conjunto arquitetônico de Ouro Preto como Patrimônio Mundial, em 5 de setembro de 1980, resultou na necessidade de preservá-lo, o que se materializou como restrições à ocupação de novas áreas e na reparação de edificações. A arquitetura da edificação ouro-pretana é, em grande extensão, controlada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN em conjunto com órgãos estaduais e municipais destinados à mesma finalidade.

---

<sup>1</sup><https://ouopreto.mg.gov.br/historia> Acesso em: 07 jan 2022.

O perímetro tombado pelo IPHAN<sup>2</sup> e reconhecido pela UNESCO como Patrimônio Mundial é rigorosamente de 22.5 km<sup>2</sup> (Figura 1), correspondentes a 81% da área urbana (SILVA, 2006)<sup>3</sup>. Além do conjunto, há imóveis tombados isoladamente na área do Município.

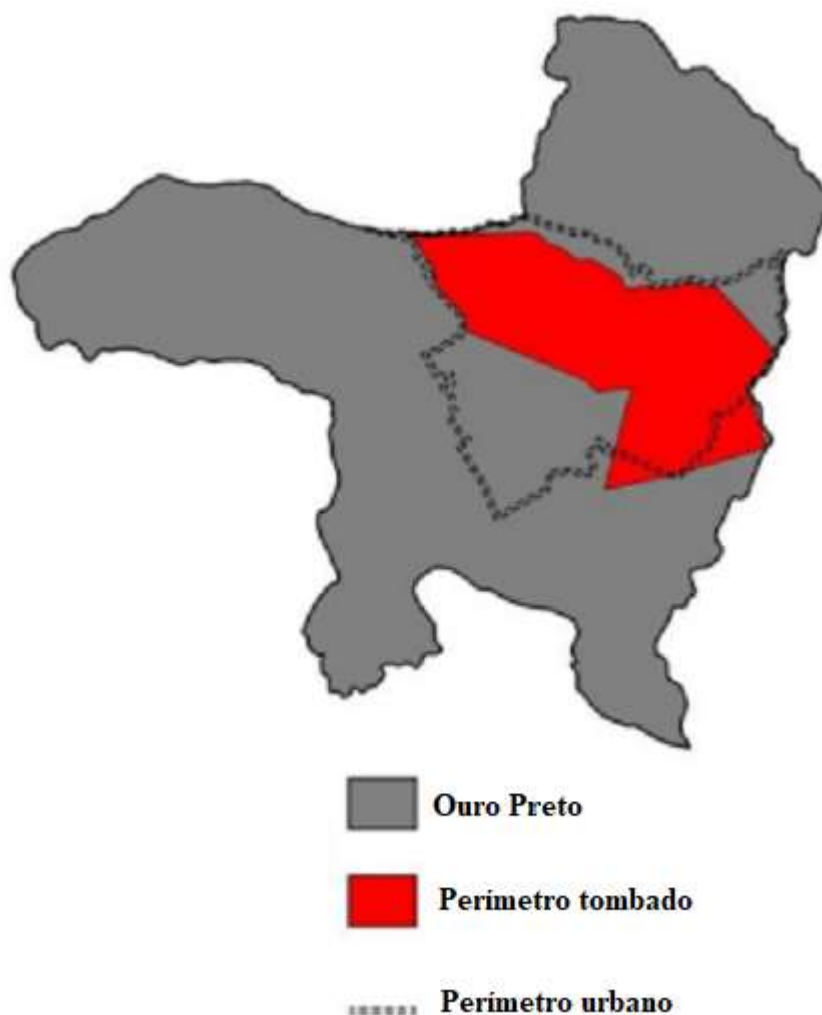


Figura 1 - Perímetros urbano e tombado de Ouro Preto. Fonte: Mariana Pedrosa (apud FERNANDES,<sup>4</sup> 2014).

O Plano Diretor da Cidade de Ouro Preto, aprovado pela Lei Municipal nº 29/2006 e modificado pela Lei Municipal nº 29/2010, estabelece as funções sociais da cidade, com destaque para:

---

<sup>2</sup>Neste trabalho reconhece-se que a menção ao IPHAN é um órgão de grande longevidade, que passou por várias e diferentes orientações preservacionistas. Para facilidade e dentro do interesse deste trabalho, será feita uma única referência, mas guarda-se a ressalva.

<sup>3</sup>SILVA, Patrícia Reis da. A Postura da Municipalidade na Preservação do Patrimônio Cultural Urbano. 2006. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de Brasília, Brasília, 2006.

<sup>4</sup>FERNANDES, Simone Monteiro Silvestre. Reflexões para ações educativas em conjuntos urbanos tombados: Ouro Preto. 2014. Dissertação (Mestrado Profissional em Preservação do Patrimônio Cultural.) - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Rio de Janeiro, 2014.

*Art. 5º É função social da cidade garantir:*

*(...)*

*II- a proteção do patrimônio e da produção cultural para a fruição no presente e a sua transmissão às gerações futuras, observadas as competências do Estado e da União;*

*(...)*

Em que pese a simplicidade da expressão do inciso II mencionado, do ponto de vista dos cidadãos, é de grande peso a proteção do patrimônio para fruição no presente e a sua transmissão às gerações futuras. Fernandes (2014) relata como a população de Ouro Preto se relaciona com o denominado “Patrimônio”:

*Os sentimentos de amor e ódio que o cidadão ouro-pretano tem com relação à preservação do patrimônio cultural de Ouro Preto são reflexos da sua ligação com o IPHAN, também conhecido pela população da cidade e de quase todos os conjuntos urbanos tombados no Brasil, como “Patrimônio”. Ao ligarem diretamente o significado da palavra e o sentido dela com a instituição federal de preservação, o discurso e as práticas por ela realizadas ao longo desses anos repercutem nas reações e conflitos que a cidade apresenta contra esse órgão preservacionista. Vários foram e são esses momentos de conflito e são nessas ocasiões que as ações de educação patrimonial são lembradas como uma prática a ser realizada, vislumbrando uma solução para esses problemas (FERNANDES, 2014, p. 16).*

Mesmo com o consenso sobre o acerto da proposição de Fernandes (2014), centrada na educação patrimonial, a hipótese básica desta pesquisa é de que a cidade impõe ao cidadão penalizações diversas, de caráter prático, que alimentam essa animosidade. Certamente, as penalizações mais importantes decorrem da limitação do direito de construir. O escopo das Leis Municipais nº 609/2010 e nº 610/2010 foi amenizá-las. Pretendeu-se, portanto, investigar por que não foram efetivas nesse aspecto.

## **1.2 Justificativa**

Ampla justificativa para esta pesquisa encontra-se na Ação Civil Pública 0461.12.002347-2, doravante ACP, impetrada pela 4ª Promotoria de Justiça da Comarca de Ouro Preto, em 11 de dezembro de 2019. Na ocasião, o Ministério Público do Estado de Minas Gerais apresentou dados colhidos no Inquérito Civil Público – ICP 0461.14.000487-4, doravante ICP, que antecedeu à ACP.

Em síntese, a Lei Municipal nº 610/2010 criou o Serviço de Engenharia e Arquitetura Pública – SEAP, e a Lei Municipal nº 609/2010, modelos de “plantas populares”, leis estas cujas ementas assim se descrevem:

*Lei Nº 610 de Novembro de 2010 - Cria o Serviço de Engenharia e Arquitetura Pública que assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e o acompanhamento da construção de habitação de interesse social.*

*Lei Nº 609 de 29 de Novembro de 2010 - Institui modelos de projetos Arquitetônicos “Plantas Populares” no município de Ouro Preto.*

Essas leis se destinaram a buscar solução para as dificuldades encontradas pelos cidadãos de Ouro Preto na aquisição de moradia digna, evidenciando a questão complexa que foi denominada alhures de “segregação socioespacial”. De fato, dois aspectos podem ser mencionados como responsáveis pela gravidade desse problema:

- (a)** Grande parte da população se vê obrigada a ocupar áreas de encosta onde o risco de deslizamentos, especialmente na temporada das chuvas, é inadmissível. A investigação geotécnica já identificou, em áreas habitadas por milhares de pessoas, movimentos de massa de grande escala, os quais podem ser potencializados pela drenagem insuficiente e pelas chuvas intensas. Evidentemente, os terrenos situados em áreas urbanizadas, estáveis, de menor declividade têm custo muito alto.
- (b)** Em face do surgimento da cidade a partir de arraiais mineradores, grande parte das áreas hoje habitadas situa-se dentro do perímetro tombado, o que gera restrições às reformas e às construções novas. A população, caracterizada em termos gerais como hipossuficiente, precisa arcar com os custos da assistência de profissionais arquitetos e engenheiros para adequação às normas de preservação.

Obviamente, tolerar a irregularidade das edificações dentro dessas normas não é solução aceitável, mesmo porque o País teme a perda do título de Patrimônio Mundial da UNESCO. Entretanto, forçar os cidadãos a se mudarem para áreas periféricas, longe do alcance da fiscalização patrimonial, também não é solução.

Durante muito tempo, as ligações elétricas, de água e esgoto e o acesso eram improvisados nas edificações irregulares, naturalmente com grande sacrifício da qualidade de vida dos moradores, especialmente por interferência política. Isso ocorria apesar da implementação efetiva das Leis Municipais nº 609 e nº 610, ambas de 2010. Em 2016, porém,

foi firmado um Termo de Ajustamento de Conduta- TAC entre a CEMIG, o Ministério Público e a Prefeitura Municipal de Ouro Preto, pelo qual somente se fazem essas ligações nas edificações rigorosamente regularizadas quanto à posse, às exigências da Prefeitura e as do IPHAN.

É preciso reconhecer que o Ministério Público de MG se esforçou para reunir agentes sociais diversos que pudessem apoiar os cidadãos no atendimento das exigências do IPHAN e da Prefeitura. Merece destaque aqui uma iniciativa dos alunos do Curso de Arquitetura da Escola de Minas da Universidade Federal de Ouro Preto, denominada Projeto TRILHOS, em que buscaram, sem sucesso, viabilização financeira para ajudar moradores de baixa renda em seus projetos.

Reconhecendo esse contexto de quase inércia política para salvar um monumento histórico mundial, cabe investigar por que duas leis municipais de tão grande importância não se efetivaram.

### **1.3 Objetivos**

#### 1.3.1 Geral:

Investigar os aspectos que facilitam e os que dificultam a implementação efetiva das Leis Municipais nº 609/2010 e nº 610/2010. Identificar as principais dificuldades dos cidadãos ouro-pretanos inseridos no perímetro urbano tombado, quando se trata da adequação de projetos de edificações novas, ampliações ou reformas às normas de preservação patrimonial.

#### 1.3.2 Específicos:

- (a)** Descrever instrumentos legais brasileiros de regularização de posse de terrenos urbanos destinados à construção de moradias.
- (b)** Identificar as principais dificuldades dos cidadãos ouro-pretanos inseridos no perímetro urbano tombado, quando se trata da adequação de seus projetos de edificações, ampliações ou reformas às normas de preservação patrimonial.
- (c)** Investigar, na perspectiva do cidadão, os aspectos que facilitam e os que dificultam a implementação efetiva das Leis Municipais nº 609/2010 e nº 610/2010.

(d) Sugerir alternativas para a implementação efetiva das Leis Municipais nº 609/2010 e nº 610/2010.

#### **1.4 Metodologia**

A pesquisa foi de abordagem qualitativa, baseada na literatura técnica e na exegese de textos jurídicos. Para isso, foram realizadas pesquisa bibliográfica sobre o tema, sem um autor específico, e pesquisa documental sobre diretrizes de uso e ocupação urbana, como o Plano Diretor do Município de Ouro Preto, criado em 1996 e revisado em 2006 e 2011, o Estatuto da Cidade, a Lei Federal 6.766/79 (que trata do uso e ocupação do solo), a Lei Federal 11.888/08, dentre outros.

Esta dissertação se divide em quatro capítulos. No primeiro, apresenta-se um breve histórico sobre o direito à moradia, uma busca antiga seja por ideias dos por antigos filósofos, leis e tratados internacionais. No segundo, evidencia-se que os moradores do perímetro tombado no Município de Ouro Preto têm encargos enormes, que não têm os que residem em cidades não tombadas, e que a Administração Pública Municipal, por meio do Instituto da Desapropriação, assumiu a responsabilidade de preservar alguns imóveis do perímetro tombado, pois alguns proprietários não possuem condições para suportar os encargos. Os conflitos entre as competências para tratar a preservação do patrimônio - governos federal e Municipal - também são abordados neste capítulo. Por fim, demonstra-se a necessidade de um escritório público de Arquitetura.

No terceiro e quarto capítulos demonstram-se os aspectos que fazem necessárias as Leis 609 e 610 e os pontos que colaboram para que as mesmas sejam eficazes.

Concluindo a pesquisa, apresentam-se pontos que podem ajudar a instalação de um escritório público de Arquitetura em Ouro Preto e a implementação efetiva das Leis objeto da dissertação.



# CAPÍTULO 1

## O DIREITO À MORADIA

### 1.1 O DIREITO À MORADIA: BREVE HISTÓRICO

Todos que visitam o Brasil ou, de algum modo, estudam a implementação dos direitos humanos sociais e econômicos em seu território constataam seu grande déficit de moradias. A paisagem das grandes cidades portas para o visitante estrangeiro, Rio de Janeiro e São Paulo, é dominada por assentamentos precários ou favelas.

Desde os anos 1970, as Nações Unidas, por meio de diversas iniciativas, tem se preocupado com a proteção do direito fundamental à moradia. O grande crescimento das populações urbanas em todo o mundo, de cerca de 3 bilhões na época para cerca de 7 bilhões atualmente, tem exigido contínuas ações das Nações Unidas. A Assembleia Geral, o Conselho Econômico e Social, o Alto Comissariado para os Direitos Humanos, o Programa das Nações Unidas para os Direitos de Moradia e Programa das Nações Unidas para o Assentamento Humano (UN-HABITAT), este em operação desde 1976, são alguns dos órgãos que se importam com esse problema nos seus diversos aspectos.

Organizações intergovernamentais como o Council of Europe, African Union, Organisation of American States além de várias organizações não governamentais como o Centre for Housing Rights and Evictions – COHRE e The Asian Coalition for Housing Rights também atuam constantemente para o fortalecimento do direito à moradia nas esferas econômicas e políticas de sua influência.

As condições de moradia são acentuadamente desiguais em várias partes do mundo, com reflexos no processo de urbanização. No Brasil, grandes núcleos de pobreza existem, como os abrigos em lixões e em torno de viadutos, ao lado das favelas. que, em relação aos primeiros, apresentam infraestrutura mínima de sobrevivência. Dados do UN-HABITAT<sup>5</sup> reportam que cerca de 29 milhões de pessoas viviam em favelas, no Brasil, em 2018. O fenômeno dos “sem teto” está presente em várias partes do mundo, especialmente nas grandes

---

<sup>5</sup> <https://data.unhabitat.org/datasets/urban-population-living-in-slums-by-country-or-area-1990-2018-thousands/explore>. Acesso em: 11 de novembro de 2021.

idades brasileiras. Entretanto, as tentativas de solução dos elevados graus de exclusão social e marginalização dos mais pobres não incluem o problema de moradia.

De acordo com estimativas do UN-HABITAT, cerca de 2 bilhões de pessoas (30% da população mundial) vive em favelas, e mais de 70% em condições inadequadas. Pelo menos 900 milhões de pessoas em todo o mundo não têm acesso à água tratada e 2,6 bilhões vivem em áreas sem saneamento.

O direito à moradia condiciona a implementação de outros direitos fundamentais. O lugar de morar é o lugar onde predominantemente se desenvolvem os laços sociais do ser humano. Sem a moradia adequada, é muito difícil implementar outros direitos sociais (saúde, educação, alimentação) e culturais (liberdade de expressão; direito ao patrimônio histórico; direito à diversidade e à identidade cultural; direito de acesso aos bens culturais), bem como alguns dos direitos civis e políticos (direito de votar; direito de iniciativa popular; direito de participação em partidos políticos).

A moradia adequada é matéria de leis e tratados internacionais há mais de sete décadas. Entretanto, o conceito de moradia como direito não é tão recente. Já no período de 2100-2050 a.C., o código de Ur-Nammu estabelecia que “se uma pessoa escravizada (que supostamente vive na casa do seu senhor) se casa com outra e uma delas é libertada, a outra não perde o direito à moradia”. Trata-se de uma noção ainda muito vaga, mas já é um reconhecimento da importância da moradia, se não por outras razões, pela necessidade dela para sustentar o direito à liberdade.

Na civilização greco-romana, a moradia é visceralmente associada ao conceito de família. Em toda casa havia o altar dos ancestrais que se conservava aceso todo o tempo, pois esse fogo se identificava à existência da família à qual pertenciam os antepassados como se vivos fossem. A associação da família à casa é flagrante, esta como condição para a existência digna daquela.

Os grandes filósofos iluministas defenderam a melhoria das condições de moradia dos mais pobres. A Revolução Francesa incluiu no seu ideário o direito à propriedade, que, para os mais pobres, se liga diretamente ao direito à moradia. Grande evolução na conceituação desse direito ocorreu na metade do século XIX, com as políticas sociais da Era Vitoriana na

Inglaterra. Nas primeiras décadas do século XX, o advento do paradigma do Estado do Bem-Estar Social elevou o direito à moradia às constituições de alguns países. A pioneira Constituição mexicana de 1917 prevê o direito fundamental à moradia, nesse caso concretizado por meio do apoio estatal (Art. 4º, §3º). A partir de então, o direito à moradia se consagra como um conceito profundamente enraizado nos ordenamentos jurídicos modernos.

Na Declaração Universal dos Direitos Humanos<sup>6</sup>, da Organização das Nações Unidas (ONU), de 1948, o direito à moradia surge por via dedutiva a partir do que estabelece seu Artigo XXV:

*Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e serviços sociais indispensáveis, direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.*

Não podem ser omitidos nesta seara os pactos internacionais sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (Artigo 11) e sobre Direitos Cíveis e Políticos (Artigo 17). Esses pactos foram recepcionados pelo Brasil, através dos Decretos nº 591 e 592, de 1992.

O Artigo 11, n. 1, do Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais<sup>7</sup> estabelece o direito à moradia explicitamente:

*Art. 11 - 1. Os Estados Partes do presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento.*

O Pacto Internacional sobre Direitos Cíveis e Políticos, em seu Artigo 17, estabelece a proteção do indivíduo e de sua família contra o esbulho de seu direito ao domicílio nos seguintes termos:

*1. Ninguém poderá ser objeto de ingerências arbitrárias ou ilegais em sua vida privada, em sua família, em seu domicílio ou em sua correspondência, nem de ofensas ilegais às suas honra e reputação.*  
*2. Toda pessoa terá direito à proteção da lei contra essas ingerências ou ofensas.*

---

<sup>6</sup>DECLARAÇÃO UNIVERSAL DOS DIREITOS HUMANOS. Adotada e proclamada pela Resolução 217 A (III) da Assembleia Geral das Nações Unidas, em 10 de dezembro de 1948. Disponível em: [https://www.ohchr.org/en/udhr/documents/udhr\\_translations/por.pdf](https://www.ohchr.org/en/udhr/documents/udhr_translations/por.pdf). Acesso em: 11 nov. 2021.

<sup>7</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1990-1994/d0591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm) Acesso em: 15 nov. 2021.

Em que pese a recepção desses pactos internacionais como matéria constitucional no Brasil ter sido ato de pouca concretude no sentido do direito à moradia, eles contribuíram para sua crescente efetivação a partir dos anos 2000.

Ainda tratando-se de organismos internacionais, é a Agenda 2030 das Nações Unidas<sup>8</sup> estabeleceu dezessete Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), sendo o primeiro “Acabar com a pobreza em todas as suas formas, em todos os lugares”, o que inclui a promoção de ações para que o direito à moradia digna seja universalizado. Novamente, trata-se de uma referência indireta, mas não poderia ser mais evidente.

No Brasil, a menção constitucional ao direito à moradia é explícita no Art. 6º no rol dos direitos sociais ao lado dos direitos à educação, à saúde, à alimentação e ao trabalho, como se segue *in litteris*:

*Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.*

A redação original desse artigo não explicitava o direito à moradia, pois foi redigido nos seguintes termos:

*Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.*

Essa evolução no sentido da inclusão explícita do direito à moradia entre os direitos sociais se deveu às pressões da sociedade e de organizações internacionais. De fato, o Brasil, ainda hoje, é reconhecidamente um país de grandes desigualdades<sup>9</sup> que se refletem nos indicadores de moradia, apesar de ligeira evolução a partir de 2005<sup>10</sup> e da involução causada pela pandemia COVID-19 (ainda em avaliação). Mas, estudos preliminares publicados pelo

---

<sup>8</sup><https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/1>. Acesso em: 14 de nov 2021.

<sup>9</sup>Constatação que frustra o ideal da Constituição de 1988, referida por muitos como “a constituição da igualdade” como afirma o Jurista José Afonso da Silva em seu “Comentário Contextual à Constituição”. Malheiros Editores: São Paulo, 2005.

<sup>10</sup>Comparando-se dados de 2014 e 2015, observa-se essa tendência evolutiva no que tange à moradia. Em 2014, o IBGE registrou 67 milhões de domicílios no Brasil e, em 2015, 68 milhões. Em 2014, 73,7% dos domicílios eram próprios e já quitados; em 2015, os domicílios já quitados eram 74,8% do total. Em 2014, 18,2% dos domicílios contavam com uma fossa rudimentar para coleta de esgoto e, em 2015, esse número se reduziu para 14,7%. Disponível em <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/19897-sintese-de-indicadores-pnad2.html?edicao=9129&t=resultados>. Acesso em: 12 nov. 2021.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE<sup>11</sup> mostram que, em 2020, 45,2 milhões de pessoas residiam em 14,2 milhões de domicílios com pelo menos uma de cinco inadequações: ausência de banheiro de uso exclusivo, paredes externas com materiais não duráveis, adensamento excessivo de moradores, ônus excessivo com aluguel e ausência de documento de propriedade. Desta população, 13,5 milhões eram de cor ou raça branca e 31,3 milhões pretos ou pardos.

Antes da explicitação do direito à moradia no Art. 6º, os constituintes reconheceram sua importância conceituando o salário-mínimo do trabalhador brasileiro como quantia suficiente para inclusive prover às famílias o direito à moradia. Assim, estabelece o Art. 7º da CF88:

*Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:*

*IV - salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender às suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim;*

Em paralelo, o texto constitucional elege como competência comum à União, aos Estados e aos Municípios a promoção de programas de construção de moradias adequadas e, ao mesmo tempo, reconhece implicitamente que a falta delas é fator de marginalização e decorre da pobreza, como se segue *in litteris*:

*Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:*

*IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;*

*X - combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos;*

*(...)*

O direito à moradia, conquanto firmado constitucionalmente, nesses primórdios do Direito Brasileiro, é um direito do trabalhador, uma vez que tanto o Art. 7º quanto o Art. 23 trazem implícito que, para gozar dele, o cidadão terá uma parcela de responsabilidade financeira.

A CF88 prevê no Art. 183 a usucapião de terreno urbano (usucapião especial urbana) de área não superior a 250 m<sup>2</sup>, que foi havida por homem ou mulher, casados civilmente ou

<sup>11</sup><https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/29433-trabalho-renda-e-moradia-desigualdades-entre-brancos-e-pretos-ou-pardos-persistem-no-pais>. Acesso em: 12 nov. 2021.

não, para sua moradia ou de sua família, por 5 anos ininterruptos, sem oposição do suposto proprietário. O §2º manda que não se conceda o mesmo direito mais de uma vez ao mesmo possuidor, e o §3º retira as terras públicas do rol das usucapíveis por esse instituto.

Como se observa, o direito à propriedade se vincula constitucionalmente ao direito de moradia, tanto que aquele que a adquire por essa usucapião especial definitivamente passa a não se habilitar novamente à usucapião de outro lote (Art. 183, §2º). Logo, observa-se que o constituinte quis que a propriedade da moradia se perenizasse com esta natureza ainda que o bem em si possa ser negociado por outro com o mesmo fim.

O Art. 1.240 do Código Civil de 2002 e o Art. 9º do Estatuto da Cidade reproduzem o Art. 183 da CF88 *in litteris* no Código Civil:

*Art. 1.240 - Aquele que possuir como sua área urbana até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.*

No Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), o Art. 9º foi redigido com uma ampliação esclarecedora:

*Art. 9º - Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.*

Portanto, a usucapião especial urbana se aplica ao terreno e à edificação eventualmente nela existente. Porém, há consenso interpretativo de que, se o *animus domini* se estendeu sobre área maior que 250 m<sup>2</sup>, o direito não pode ser exercido sobre área menor.

O Art. 10 do Estatuto da Cidade regula uma modalidade importante da usucapião de áreas urbanas. Trata-se da usucapião coletiva, que se aplica a áreas urbanas com mais de 250m<sup>2</sup>, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, não sendo possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor. A lei exige a moradia por cinco anos ininterruptos e sem oposição, e que os possuidores não sejam proprietários de imóvel rural ou urbano.

Este instituto do reconhecimento da necessidade de legitimar as ocupações com ânimo definitivo de áreas situadas na zona urbana por grande número de famílias de baixa renda. Admite-se a soma dos tempos de posses no teor do parágrafo único do Art. 10. Cada

possuidor terá direito a uma fração ideal do terreno, independentemente da área de fato ocupada, exceto em caso de acordo entre os condôminos. Dependerá também a sua extinção no caso de urbanização posterior de acordo por maioria de votos dos condôminos. Fora essa hipótese, o condomínio não pode ser extinto, o que revela a intenção do legislador de não permitir o retorno do condômino à condição de “sem teto”.

Como se observa, o Direito brasileiro, após o ano 2000, evoluiu positivamente no sentido de reconhecer, em termos materiais, o direito à moradia de grupos de famílias que se organizam em movimentos sociais. Isso fica patente na usucapião em defesa de ação reivindicatória prevista no Art. 1.228 do Código Civil de 2002, §4º, onde se lê:

*Art. 1.228, §4º - O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.*

Apesar da semelhança com a modalidade do Art. 10 do Estatuto da Cidade, trata-se de uma nova modalidade de usucapião, em que a renda dos usucapiantes, cuja posse está sendo reivindicada pelo proprietário, não se questiona, mas eles poderão ter que indenizá-lo em quantia a ser fixada pelo Juiz. Após o pagamento do valor, a sentença será usada como título para registro da propriedade conforme o teor do §5º desse artigo.

Outra demonstração da evolução material do Direito brasileiro no sentido de proteger o direito à moradia, desta vez com atenção em fatos sociais comuns, é a usucapião especial urbana por abandono de lar, prevista na Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, em seu Art. 9º:

*Art. 1.240 - A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos, ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.*

*§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez”.*

Havendo abandono do lar por um dos cônjuges ou companheiros, ou separação de fato, sem renunciar ou partilhar o bem comum, o Direito age para proteger a moradia da família que permanece no imóvel. A lei mantém a condição de que o imóvel seja de até 250 m<sup>2</sup> e que a parte usucapiante o ocupe por pelo menos dois anos sem oposição.

O Conselho Nacional de Justiça aprovou no Encontro Nacional do Poder Judiciário, realizado em 26 e 27 de novembro de 2020, doze metas nacionais a serem alcançadas pelo Judiciário brasileiro em 2021. A Meta 9 particularmente faz cumprir o direito à moradia no País, pois trata de “realizar ações de prevenção ou desjudicialização de litígios voltados aos objetivos de desenvolvimento sustentável (ODS), da Agenda 2030”.

Considerando que o primeiro ODS – Erradicação da pobreza, como já se assinalou neste trabalho, está visceralmente associado à efetivação do direito à moradia, os Tribunais de Justiça, para atender a Meta 9 do CNJ, têm priorizado a decisão das ações possessórias que incluem as diversas modalidades da usucapião urbana. O TJMG afirma<sup>12</sup> que atingiu 65% dessa meta em 2020. Embora muito vaga, a afirmativa leva a supor que o TJMG atuou para efetivar o direito à moradia, seja prevendo, seja desjudicializando ações possessórias de usucapião, que, por meio da composição de conflitos, têm por base o descumprimento da função social da propriedade.

O Conselho Nacional de Justiça, por meio de análise dos textos de sentenças, informa que a menção à função social da propriedade é feita em um número baixíssimo de vezes na argumentação que fundamenta a decisão. A Tabela 1 mostra o percentual de menções no total de decisões colhidas nas varas e seções judiciárias dos respectivos tribunais<sup>13</sup>. Verifica-se, portanto, que a efetivação do direito de moradia, que frequentemente depende do Poder Judiciário, ainda tem um longo caminho a percorrer, uma vez que a função social da propriedade ainda não é um conceito plenamente inserido no vocabulário da magistratura brasileira. Este é o principal argumento para a solução das ações possessórias que são objetos de ocupações coletivas<sup>14</sup>.

Segundo o IBGE<sup>15</sup>, 76% da população urbana do Brasil ainda não tem boas condições de vida nas cidades. No mesmo tema, o Ministério do Desenvolvimento Regional, antigo

---

<sup>12</sup><https://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/noticias/tjmg-avalia-alcance-de-metas-nacionais-em-2020.htm#.YZKVjmDMLIU> Acesso em: 15 nov. 2021.

<sup>13</sup>[https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2021/05/Sumario\\_Executivo\\_INSPER\\_2021\\_04\\_05.pdf](https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2021/05/Sumario_Executivo_INSPER_2021_04_05.pdf) Acesso em: 15 nov. 2021.

<sup>14</sup>Ver nota anterior, p. 35.

<sup>15</sup><https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/17530-tipologia-intraurbana-espacos-de-diferenciacao-socioeconomica-nas-concentracoes-urbanas-do-brasil.html?=&t=acesso-ao-produto> Acesso em: 16 nov. 2021.



Ministério das Cidades, informa que, em 2017, mais de 50% dos imóveis urbanos brasileiros possuíam alguma forma de irregularidade fundiária e que cerca de 100 milhões de brasileiros viviam em imóveis irregulares, privados de algum tipo de equipamento urbano ou comunitário.

Tabela 1 – Menção da função social da propriedade em decisões no âmbito de Tribunais Estaduais e Regionais Federais:

Tribunal	Função social da propriedade (%)	Tribunal	Função social da propriedade (%)
TJSP	1,00	TJBA	0,68
TJRS	0,26	TRF1	0,71
TJPE	1,18	TRF3	6,58
TJPA	4,31	TRF4	3,28
TJDF	4,35	TRF5	1,72

Ampla estruturação de ações para efetivação do direito à moradia tem ocorrido no Poder Executivo. Deve-se mencionar, pela sua importância, a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que instituiu o programa de Regularização Fundiária Urbana – REURB, regulamentado pelo Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, e modificado em parte pelo Decreto nº 9.597, de 4 de dezembro do mesmo ano. O estudo pormenorizado dessa regulamentação extrapola os fins dessa pesquisa, mas, no Art. 10 da Lei nº 13.465/2017, está patente o interesse do Estado brasileiro em perenizar fora da via judicial as soluções de moradia das populações de baixa renda, formadoras de núcleos urbanos informais, assimilando-os aos tecidos urbanos e prestando-lhes os serviços públicos, bem como em prevenir a formação de novos núcleos.

Em Ouro Preto, considerando suas particularidades de município histórico, minerador e turístico, a efetivação do direito à moradia encontra desafios específicos. O Poder Executivo submeteu à Câmara de Vereadores os projetos que resultaram nas Leis Municipais nº 609 e nº 610, ambas promulgadas em 29 de novembro de 2010. A exegese e a efetividade destas leis são objetos deste trabalho.

## CAPÍTULO 2

# OS ENCARGOS DO MORADOR NO PERÍMETRO TOMBADO DE OURO PRETO

### 2.1 Fundamentos legais na Lei Orgânica

Morar em Ouro Preto traz encargos de cidades tombadas aos cidadãos. Não poderia ser diferente, uma vez que ocupam um bem que é Patrimônio Mundial e deve ser preservado para as gerações presentes e futuras. A Lei Orgânica do Município de Ouro Preto - Lei Municipal nº 93/2010 – estabelece, incluindo o Patrimônio Cultural entre as competências privativas do Município, as seguintes:

*Art. 11. Compete ao Município:*

*(...)*

*VIII. promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do parcelamento, da ocupação e do uso do solo;*

*(...)*

*XVI. interditar edificações em ruínas, em risco iminente de sinistro ou em condições insalubres, garantindo a segurança da população e a preservação do Patrimônio Cultural;*

*(...)*

*XXI. licenciar estabelecimento industrial, comercial e outros, e cassar o alvará de licença dos que se tornarem danosos à saúde, ao bem-estar da população, à segurança pública e à preservação do Patrimônio Cultural e Natural;*

É certo que outros Municípios, se não todos, terão preocupação com o Patrimônio Cultural, mas, em Ouro Preto, essa preocupação é predominante. Para ilustrar, a Lei Orgânica do Município de Viçosa, cidade universitária proeminente de Minas Gerais, com a mesma população de Ouro Preto, menciona a expressão “Patrimônio Cultural” apenas 3 vezes, enquanto a Lei Orgânica do Município de Ouro Preto o faz 18 vezes.

Em Ouro Preto, como a Administração Municipal se vê obrigada a arcar com algumas despesas advindas da necessidade de preservar o patrimônio, o uso e a ocupação do solo (Art. 11, inciso VIII da LOMOP) passam sempre por esse pelo prisma da preservação patrimonial. Há situações em que são impostos aos moradores encargos diretos, que são vistos como forte interferência no direito de propriedade e no direito de construir, ou indiretos, como a redução de benefícios, decorrentes da responsabilidade de preservar o patrimônio.

Há imóveis que se deterioram a ponto de a interdição (Art. 11, inciso XVI) seguida da desapropriação pela Prefeitura se tornarem imperiosas. Esse foi o caso do Casarão do Vira-Saia (Figuras 2 e 3), que, há algum tempo, foi abandonado pelos proprietários. Parte de sua estrutura desabou em janeiro de 2022, mas já tinha sido desapropriado pela Prefeitura, para evitar seu completo desmoronamento em face das fortes chuvas entre o final de 2021 e início de 2022. Esse casarão é parte do conjunto da subida da Igreja de Santa Efigênia (o Vira-Saia), importante referência de um dos arraiais que originaram a cidade.



Figura 2 - Casarão do Vira-Saia, antes do desabamento parcial em janeiro de 2022, bairro de Santa Efigênia, Ouro Preto.  
Foto: Ministério Público, ano 2022



Figura 3 - Casarão do Vira-Saia, após desabamento parcial em janeiro de 2022, bairro de Santa Efigênia, Ouro Preto.  
Foto: Autor, ano 2022.

Com frequência, a Administração Pública é obrigada a intervir em situações em que o bem público notável se encontra sob ameaça de dano em face de risco de deslizamento de terra. Exemplo é o Casarão da Estação (Figura 4), conhecido também como Solar Baeta Neves, erguido no final do século XIX por uma tradicional família de comerciantes da região.

De acordo com o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), o mais antigo registro indica que o terreno foi adquirido em 1890, pela família Baeta Neves. O casarão foi construído nos dois anos seguintes, às margens do Córrego do Funil, próximo à Estação Ferroviária, local que mais se desenvolvia na cidade, ainda antes da transferência da capital para Belo Horizonte. O imóvel, que foi desapropriado pela Prefeitura, foi sede de algumas secretarias municipais. Desde 2012, estava interditado pela Defesa, mas hospedava parte do Arquivo Municipal enquanto não ocorria a intervenção do morro próximo (Morro da Forca), que não ocorreu. Em janeiro de 2022, o casarão foi destruído por causa de grande deslizamento de terra.



Figura 4 - Casarão da Estação e a ameaça do Morro da Forca: custos indiretos do cidadão ouropretano. Fonte: Autor, ano 2021.

O inciso XXI do Art. 11, da LOMOP, permite que se cassem os alvarás de estabelecimentos cuja localização pode causar danos a algum que se mostrem danosos à preservação do patrimônio cultural, o que é prova inconteste da importância do crivo patrimonial no uso das edificações em Ouro Preto. Porém, quando o cidadão ouro-pretano

necessita de um alvará de localização para um empreendimento ou uma edificação, o pedido é protocolado apenas na Secretaria Municipal de Cultura e Patrimônio<sup>16</sup>, enquanto em cidades não tombadas, o protocolo é feito na Secretaria de Meio Ambiente ou de Obras, condicionando a concessão a requisitos de impacto ambiental e de segurança.

Não é incomum que o uso do espaço que circunda uma edificação seja limitado quando há reflexos prejudiciais à sua estabilidade, em face da necessidade de limitar as vibrações do solo, causadas por veículos pesados.

A LOMOP reconhece competências comuns do Município, da União e do Estado, dentre as quais a proteção do Patrimônio Cultural como se lê no Art. 12, inciso XIII:

*Art. 12. É competência do Município, comum à União e ao Estado:  
(...)  
XIII. proteger o Patrimônio Cultural e Natural.  
(...)*

A competência da União na proteção do Patrimônio Cultural se exerce pela autoridade do IPHAN em regular e decidir o que se entende como preservação patrimonial. Muitas vezes, o próprio Município é obrigado a se curvar à superioridade das determinações desse órgão e, mais ainda, o cidadão. As fontes de conflito são diversas e têm como pano de fundo uma escala de tempo em que, de um lado, há urgência nas decisões por parte do Município e dos cidadãos e, de outro lado, há grande apego pormenores, defendidos, na perspectiva do IPHAN como preponderantes na preservação do conjunto arquitetônico. Para ilustrar, cita-se a descrição pedida quando se necessita de um alvará de localização para uma reforma sem acréscimo de área:

*DESCRIÇÃO: de forma detalhada e fácil, escrever todas as informações importantes acerca da solicitação da autorização, como documentos que serão protocolados, ou quais as cores serão usadas na pintura, ou quais peças serão trocadas na manutenção do telhado ou quais serviços serão feitos no pedido de reforma sem acréscimo de área. (PMOP)<sup>17</sup>*

A educação patrimonial poderá amenizar os conflitos, suavizando os encargos que passarão a ser assumidos como exigências justificadas em função dessa mesma preservação. O Art. 147 da LOMOP enuncia os princípios que devem orientar a educação pré-escolar, a de primeiro e de segundo graus no Município, dentre eles no inciso XI: “utilização de valores locais no processo educacional, inclusive através do incentivo à preservação do patrimônio

---

<sup>16</sup>://cultura.ouropreto.mg.gov.br/alvara-localizacao Acesso em: 10 Jan 2022.

<sup>17</sup>Disponível em: <https://cultura.ouropreto.mg.gov.br/alvara-localizacao> Acesso em: 10 jan. 2022.

cultural e natural”. A par dessa iniciativa, para os cidadãos presentes, o Art. 168 propõe campanhas educativas: “Art.168. O Poder Público Municipal promoverá campanhas permanentes junto à comunidade, de caráter educativo, visando à preservação e valorização do Patrimônio Cultural e Natural”

Em seção dedicada à Preservação do Patrimônio Cultural, a LOMOP, no Art. 163, assim se posiciona:

*Art. 163. O Município, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá, por meio de plano permanente, o Patrimônio Histórico e Cultural Municipal, através de inventários, pesquisa, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e outras formas de acautelamento e preservação.*

Como se observa, os meios propostos para promover e proteger o Patrimônio Histórico e Cultural Municipal incluem *vigilância, tombamento, desapropriação e outras formas de acautelamento*, que incidem sobre os cidadãos notadamente pela via jurídica. Esses meios denunciam o ânimo de imposição da obrigação de preservar sob as penas da lei. Explicitamente, o Art. 169 menciona a possibilidade de multas para, dentre outras, a descaracterização do Patrimônio Cultural:

*Art.169. A lei disporá sobre multas para os atos relativos à evasão, destruição e descaracterização do Patrimônio Cultural e Natural do Município, sendo os seus valores adequados aos custos de recuperação, restauração ou reposição do bem extraviado ou danificado.*

Reconhecendo o peso dos encargos de preservação sobre os cidadãos, a LOMOP estabelece, no Art. 166, a possibilidade de criar programas de conservação e restauração de imóveis destinados a proprietários carentes:

*Art.166. O Poder Público Municipal poderá criar programa de conservação e restauração de imóveis de proprietários carentes, sujeito à aprovação do Legislativo.*

Como caracterizar o cidadão carente diante das despesas de construção de uma edificação nova ou de reforma de uma edificação colonial típica não está definido em lei. Em muitas situações, os critérios econômicos adotados se mostrarão insuficientes para atingir uma população, que é predominantemente hipossuficiente quando se trata de adquirir moradia digna, ainda mais diante dos encargos que a preservação patrimonial impõe.

## 2.2 Fundamentos legais: o Plano Diretor

A Lei Complementar nº 93, de 20 de janeiro de 2021, instituiu, após revisões das duas versões anteriores, de 1996 e 2006, o Plano Diretor do Município de Ouro Preto - PDOP. O Art. 3º do PDOP, no seu inciso III, enumera parâmetros urbanísticos que devem ser levados em conta no projeto e na execução de edificações no Município:

*Art. 3º Estão sujeitas às disposições desta Lei:*

*(...)*

*II. a execução de obras de edificações, em especial quanto aos parâmetros urbanísticos, tais como: coeficiente de aproveitamento do solo, quotas de terreno por unidade habitacional, taxa de ocupação, gabarito, taxa de permeabilidade, afastamentos, altura na divisa, saliências, área de estacionamento e demais condições previstas na presente lei complementar.*

*(...)*

Com efeito, esses parâmetros exigem o aporte de arquiteto e engenheiro profissionais no projeto e na execução da edificação. Evidentemente, isso gera custos obrigatórios, que devem ser incluídos no total que se planeja investir no empreendimento. Desse modo, a possibilidade de receber esse tipo de assistência de um escritório público vem a favor da realização do direito à moradia.

Variáveis geoambientais, da capacidade de adensamento, da infraestrutura existente e potencial, das demandas de preservação e proteção do patrimônio cultural, natural e ambiental, e da localização de usos (Art. 6º, *caput*, PDOP), definem o zoneamento e as áreas de risco do Município, que se classificam (Art. 6º, § único, PDOP) em I - Zona de Proteção Especial - ZPE; II - Zona de Proteção Ambiental - ZPAM; III - Zona de Adensamento Restrito - ZAR; IV - Zona de Adensamento - ZA; V - Zona de Desenvolvimento Educacional - ZDE; VI - Zona de Intervenção Especial – ZIE; VII - Zona de Interesse Mineral – ZIM; VIII - Zona de especial Interesse Social – ZEIS. A Figura 5 mostra o mapa do zoneamento do Município de Ouro Preto.

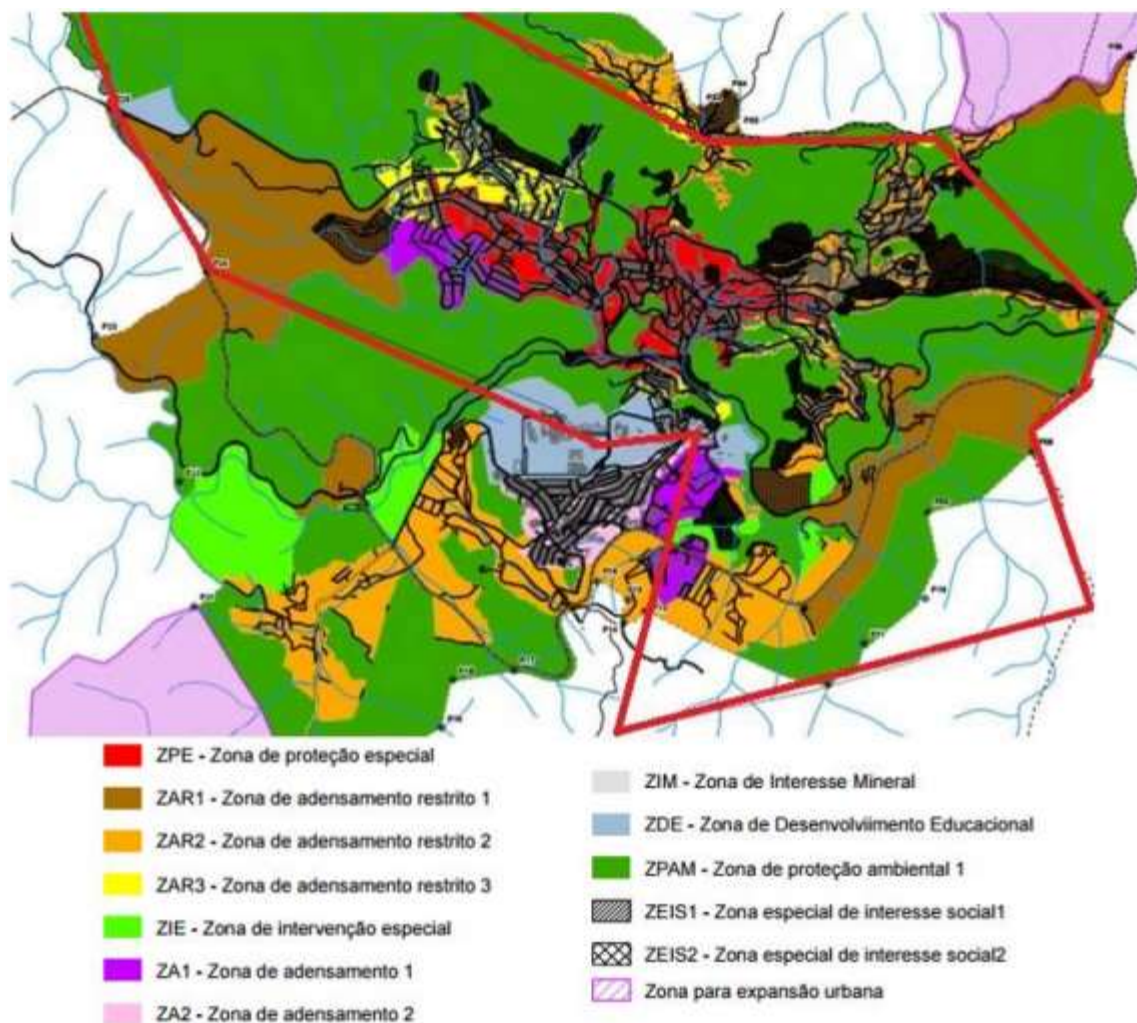


Figura 5 - Zoneamento do Município de Ouro Preto. Fonte: PDOP, ano 2011.

Novamente evidencia-se a importância da preservação do patrimônio cultural na urgência que teve o PDOP de definir a ZPE que atinge a maior parte do perímetro tombado, como mostra a Figura 5:

*Art. 7º A ZPE - Zona de Proteção Especial compreende as áreas que contêm os valores essenciais a serem preservados nos conjuntos urbanos, resultantes da presença de traçados urbanísticos originais e de tipologias urbanísticas, arquitetônicas e paisagísticas que configuram a imagem do lugar.*

O cidadão cuja moradia se insere nessa ZPE deve se preocupar com a notabilidade da sua edificação. Esse termo, que escapa ao senso comum, é tecnicamente definido no Art. 83 do PDOP:

*Art. 83 A notabilidade do acervo paisagístico-urbano-arquitetônico dá-se pela unidade e originalidade do seu patrimônio arquitetônico, pela qualidade de conjunto que constitui o patrimônio e pela beleza e harmonia da paisagem na qual ele se insere.*



O cidadão comum, sem a assistência técnica profissional adequada, normalmente sai de uma avaliação negativa de sua proposta de projeto, sem compreender o motivo de sua rejeição. A resposta, em linguagem estritamente técnica, pode ser o não atendimento de um dos requisitos de notabilidade enumerados no Art. 84:

*Art. 84 A preservação da notabilidade do acervo paisagístico-urbano-arquitetônico é determinada através da manutenção das seguintes características: I - o quadro natural e a paisagem envolvente; II - a morfologia urbana e os traçados dos logradouros; III - a unidade dos conjuntos urbanos; IV - a relação entre as áreas edificadas e as não edificadas; V - as tipologias arquitetônicas; VI - a diversidade e a multiplicidade dos usos; VII - os espaços públicos de reunião e encontro; VIII - as manifestações culturais.*

Com exceção do disposto nos incisos VI, VII e VIII, que são requisitos do local de implantação do projeto, os demais se referem ao projeto específico. A relação entre a pessoa e a sua futura moradia é afetiva, e ver o projeto rejeitado por uma razão que não é de fácil entendimento e que não lhe parece imperiosa muitas vezes desperta reações emocionais que podem encorajar a tentativa de burlar a lei. Por essa razão, e não só pelo custo, a assistência técnica especializada é de grande importância na preservação patrimonial.

### **2.3 A viabilidade legal do SEAP**

A despeito de o projeto ser necessário, uma vez que sua construção e a da moradia são funções técnicas especializadas, é oportuno citar o seguinte texto do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU/BR:

*Mais de 85% dos brasileiros constroem e reformam sem orientação de arquitetos e urbanistas ou engenheiros. Esse número foi levantado a partir da pesquisa realizada pelo CAU/BR e pelo Instituto Data Folha, em 2015. O Brasil possui desde 2008 uma lei que garante a famílias de baixa renda o acesso gratuito ao trabalho técnico de profissionais especializados, mas a legislação ainda é pouco aplicada Brasil afora. O CAU/BR entende a Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social um direito fundamental do cidadão, assim como saúde e educação (CAU/BR<sup>18</sup>)*

A lei a que se refere o texto do CAU/BR é a Lei Federal Nº 11.888/08, que assim estabelece

*Art. 1º Esta Lei assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia previsto no art. 6º da Constituição Federal, e consoante o especificado na alínea r do inciso V do caput do art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.*

---

<sup>18</sup>Disponível em: <https://www.cau.br.gov.br/athis-2/> Acesso em: 11 jan. 2022.

*Art. 2º As famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, têm o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social para sua própria moradia.*

*§ 1º O direito à assistência técnica previsto no caput deste artigo abrange todos os trabalhos de projeto, acompanhamento e execução da obra a cargo dos profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia necessários para a edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária da habitação.*

*§ 2º Além de assegurar o direito à moradia, a assistência técnica de que trata este artigo objetiva:*

*I - otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação;*

*II - formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação perante o poder público municipal e outros órgãos públicos;*

*III - evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental;*

*IV - propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental.*

O texto da Lei Federal nº 11.888/2008 não poderia ser mais claro em situar a assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia. Assim, evidencia-se toda a base constitucional do direito à assistência técnica para elaboração do projeto da edificação de interesse social.

O § 1º do Art. 2º descreve a assistência técnica que compõe o escopo da Lei 11.888/2008 como “todos os trabalhos de projeto, acompanhamento e execução da obra”. Em paralelo, o §2º, inciso IV, do Art. 2º abriga perfeitamente os objetivos do PDOP quanto à ocupação das ZPE.

Emprende-se nesta pesquisa uma análise dos textos das Leis Municipais nº 610/2010 e nº 609/2010 com o objetivo de compreender por que, até o momento, elas não se mostraram efetivas.

## CAPÍTULO 3

### A LEI MUNICIPAL Nº 610/2010: A PERSPECTIVA DO MORADOR DO PERÍMETRO TOMBADO

#### 3.1 Introdução

Nesse capítulo, focaliza-se o processo instituído pela Lei Municipal nº 610/2010, uma vez que os seus fundamentos legais foram discutidos no capítulo precedente. Acredita-se, como hipótese de trabalho, que a inefetividade dessa lei se encontra nos processos que propõe para atingir seus objetivos. Naturalmente, constatada de diversas formas e formalmente verificada no ICP e na ACP mencionadas neste trabalho, essa inefetividade é atribuída apenas à falta de recursos para os fins das leis. Por essa razão, justifica-se a presente pesquisa.

#### 3.2 O processo da Lei Municipal nº 610/2010

A Lei Municipal nº 610/2010 – Lei 610, Anexo I, em seu Art. 3º, estabelece a assistência técnica pública e gratuita para o projeto e o acompanhamento da construção, reforma ou ampliação de habitação de interesse social, definida como a edificação destinada à moradia de família com renda mensal de até 3 salários mínimos.

O Art. 3º, §1º, da Lei 610, criou o Programa Municipal de Habitação – PMH, ao qual chamou de “Um Teto é Tudo”. Esta é uma ação do PMH, como declara o §1º em comento, o que sugere a possibilidade de que outras ações sejam nele incluídas, como a flexibilização do limite de renda familiar de até 3 salários mínimos, porque sabe-se que, fixada a renda, a disponibilidade financeira da família dependerá do número de dependentes. O IBGE CIDADES<sup>19</sup> mostra que, em 2019, Ouro Preto tinha 19.872 pessoas, correspondentes a 26,8% da população de 74.824<sup>20</sup>, com uma renda mensal média de 3,1 salários mínimos. Entretanto, nessa mesma época, 35,1% dos habitantes da cidade tinham uma renda média *per capita* de até ½ salário mínimo. Como se observa, enquanto a renda mensal média sugere a dispensa do

---

<sup>19</sup>Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/ouro-preto/panorama> Acesso em: 12 jan. 2022.

<sup>20</sup>População estimada no Município de Ouro Preto em 2021. (IBGE CIDADES, 2022).

PMH, a renda média *per capita* indica que grande parte da população precisará dele para efetivar seu direito à moradia.

O §2º, inciso II, da Lei 610, além dos objetivos técnicos já mencionados no contexto de atendimento ao disposto na LOMOP e no PDOP, visa a formalizar o processo de projeto de edificação, de reforma ou de ampliação da habitação no Poder Público Municipal e órgãos correlatos. Sabe-se que a formalização do processo é uma tarefa árdua, excessivamente burocrática para o cidadão, que, raramente, pode se ausentar do trabalho para idas e vindas às repartições públicas, além da linguagem técnica geralmente adotada.

Nesse mesmo §2º, o inciso VI causa especial preocupação ao afirmar que a Lei 610 visa a orientar e facilitar a obtenção de Anotações de Responsabilidade Técnica – ART perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou perante o CAU/BR.

Ora, há alguma parte da atividade prevista no §1º - trabalhos relativos a projeto e acompanhamento da execução da obra, a cargo de profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia – isenta de ART? Evidentemente, a assistência técnica prevista no *caput* do Art. 3º da Lei 610 somente se efetiva com emissão de ARTs.

Em que pese a alegação de falta de recursos para efetivação do PMH “Um Teto é Tudo”, o Art. 4º faculta à Administração Municipal a captação de recursos financeiros da União e do Estado, bem como a utilização de recursos próprios do Município. O IBGE CIDADES<sup>21</sup> informa que o Município de Ouro Preto teve um total de receitas, em 2017, igual a 290 milhões de reais, enquanto o total de despesas empenhadas se aproximou de 279 milhões. Porém, 78,3% das receitas se originaram de fontes externas, o que faz supor que tenham sido alocadas na origem para outros fins que não o de assistência técnica ao projeto, à construção, à ampliação ou a reformas de moradias.

O Art. 4º no §2º estabelece prioridades para o PMH. São prioritárias as iniciativas implantadas por meio de mutirão (inciso I) e aquelas localizadas em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (inciso II). Apesar de importantes, essas prioridades não atendem aos objetivos imediatos do cidadão ouro-pretano morador do

---

<sup>21</sup>Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/ouro-preto/panorama> Acesso em 12 jan. 2022.

perímetro tombado. De fato, no perímetro tombado raramente se constrói por meio de mutirão e, ademais, não se trata de área declarada de interesse social.

Da observação cotidiana, conclui-se que a assistência técnica a projetos em Ouro Preto é necessária para construção em lotes vazios não padronizados, locais em que havia edificação (que desmoronou), mas existem registros fotográficos da sua situação no entorno, ampliações e reformas de edificações existentes. Nesses casos, o inciso III contempla apenas aquelas que estão em conflito com a legislação, condicionada à anuência da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano.

Lamentavelmente, a redação do inciso III em comento parece sugerir que a assistência técnica somente se aplica àquelas ampliações ou reformas que são passíveis de regularização, isto é, pode ser que a demolição, na perspectiva da Lei 610, seja a solução mais indicada para um conflito com a legislação preservacionista.

Desse modo, para evitar soluções radicais como a mencionada, as quais geram lentos processos judiciais, a assistência técnica a projetos precisa ser abrangente a fim de evitar que propostas conflitantes com as diretrizes de preservação se consolidem. Os §§ 4º e 5º delineiam um processo de escolha dos beneficiários do PMH e evidenciam razões para a inefetividade da Lei 610.

Com efeito, a escolha dos beneficiários se faz por meio de um questionário socioeconômico acompanhado de laudo social. Percebe-se como a Lei 610, já de início, limita sua esfera de abrangência, quando seria desejável que todo aquele que demanda apoio técnico para o projeto, respeitado o limite de renda da família, fosse atendido. O processo de escolha há que considerar que o cidadão que demanda apoio técnico para uma edificação nova, uma ampliação ou uma reforma é supostamente pessoa que dispõe de uma capacidade de investimento anual mínima para fazer frente às despesas necessárias a seu empreendimento, ainda que em ritmo mais lento que o de uma pessoa de maior renda. Se ele dispõe de um projeto, ainda que o realize em 5 ou 10 anos, a edificação, ampliação ou reforma não contrariará a legislação preservacionista.

Para a preservação do patrimônio cultural, portanto, é um erro da Lei 610 limitar-se a edificações feitas por mutirão, porque geralmente situadas fora do perímetro tombado, e

aquelas situadas em zonas de interesse social pela mesma razão. Por outro lado, ampliações e reformas são comuns dentro do perímetro tombado e, obviamente, deveriam ser prioritariamente contempladas nessa lei.

Quanto à sustentação financeira do PMH, a Lei 610 novamente demonstra razões para sua inefetividade. O Art. 5º, §1º, estabelece a procedência dos profissionais que devem atuar no PMH. O inciso I menciona “servidores públicos da União, dos Estados ou do Município”. Ora, para atuar efetivamente nesses projetos e no acompanhamento de obras, os profissionais precisam fazê-lo com dedicação integral, ainda que atendendo a mais de um projeto simultaneamente. Logo, somente o Município, ao que hoje se sabe, poderia ter profissionais contratados para esse fim. A menos que isto aconteça, o inciso I se mostrará inócuo. O inciso II escapa à esfera da Lei 610, tornando-se mera sugestão ao cidadão demandante de apoio: que procure se valer de organizações não governamentais sem fins lucrativos.

O inciso III apela para “escritórios modelos” ou “escritórios públicos” atuantes na área. Não se trata de solução para o que demanda o PMH, porque esses escritórios utilizam estagiários de arquitetura e engenharia sob orientação de professores, na maioria dos casos, e, conseqüentemente, têm grandes limitações em termos de dedicação e de responsabilidades técnicas correspondentes. O projeto TRILHOS, proposto por alunos do Curso de Arquitetura da Escola de Minas da UFOP, é exemplo das dificuldades desse tipo de solução conforme registrado na inicial da ACP mencionada neste trabalho:

*Em seguida, a Fundação Gorceix informou que o projeto TRILHOS de apoio a elaboração de projetos a pessoas hipossuficientes, o único acessível à população de baixa renda, se encontrava paralisado e que os alunos bolsistas foram desligados do projeto, em razão da inexistência de responsável técnico.*

Finalmente, revelando sua última opção, a Lei 610 menciona o que seria a solução para efetivação da assistência técnica a projetos e execução no âmbito do PMH: a contratação de profissionais autônomos. No restante, a Lei 610 estabelece obviedades já previstas em leis federais, como as referentes às ARTs (Art. 5º, §3º) e à capacitação de profissionais para os fins do PMH. No Art. 7º, novamente estabelece que os serviços de assistência técnica previstos na Lei 610 devem ser custeados por recursos municipais e captados nas esferas estadual, federal e privada. A propósito, novamente a ACP mencionada neste trabalho registra

*Em março de 2015, o Procurador-Geral do Município encaminhou a correspondência de fls. ... alegando a impossibilidade do Município de Ouro Preto cumprir ao que foi acordado na reunião celebrada em 29/10/2014, ao argumento de queda da arrecadação, que impediria da celebração de convênio.*

Como se verifica, a Lei 610 apresenta claras razões para sua inefetividade, sendo as principais as que se referem ao processo proposto para atingir seus objetivos e a sua sustentação financeira. Oportunamente, neste trabalho, sugestões de melhoria do processo serão apresentadas.

## **CAPÍTULO 4**

### **A LEI MUNICIPAL Nº 609/2010: A PERSPECTIVA DO MORADOR DE FORA DO PERÍMETRO TOMBADO**

A Lei Municipal nº 609/2010 – Lei 609, Anexo II – instituiu os modelos de projetos arquitetônicos denominados “Plantas Populares” com o objetivo (Art. 1º) de assegurar “assistência técnica” a famílias de baixa renda para a edificação e moradia.

A expressão “assistência técnica”, nesse caso, somente se viabilizaria se o cidadão tivesse oportunidade de modificar os projetos segundo suas necessidades específicas, as condições de seu lote de terra e sua idealização da moradia. Mas tudo indica que as “Plantas Populares” funcionarão como um “catálogo de projetos pré-aprovados”, para adaptação à moradia específica em loteamentos padronizados.

O Parágrafo único do Art. 1º estabelece que os projetos sejam assinados por responsável técnico habilitado, configurando-se a situação como uma “prateleira de projetos”, em que o cidadão escolhe o seu. Isso faz supor uma grave limitação à efetividade da Lei 609 para solucionar o problema de moradia do cidadão ouro-pretano. De fato, conforme o Art. 3º, inciso II, dessa Lei, o futuro imóvel não deve estar localizado na Zona de Proteção Especial, isto é, no perímetro tombado do Município. Com isso, a Lei 609 retira do seu espectro de atuação todos os imóveis que eventualmente estejam em conflito com a legislação preservacionista e os imóveis e os lotes vagos da ZPE, que dificilmente poderiam se valer de projetos padronizados.

Percebe-se que, por excluir os moradores do perímetro tombado, a Lei 609 se mostra inefetiva, pois é aí que se situam os maiores e mais frequentes conflitos envolvendo a conformidade das edificações, ampliações ou reformas com a legislação que protege o Patrimônio Cultural. Para o caso típico dos loteamentos populares, situados fora da ZPE, nem a complexidade dos projetos é grande, nem o cidadão terá ocasião de discuti-los *a priori*, uma



vez que o empreendedor é que o define. Isso, aliás, significa futuras reformas e ampliações, visando adaptar a edificação real às necessidades do cidadão.

O Art. 3º, inciso IV, fixa o limite de 70 m<sup>2</sup> para área total construída objeto dos projetos “Plantas Populares”. Nesse caso, a Lei 609 está evitando que o proprietário tenha que pagar o INSS para obter a Certidão Negativa de Débitos, necessária para o registro do imóvel de acordo com o Art. 278 do Decreto Nº 3048/99:

*Art. 278. Nenhuma contribuição é devida à seguridade social se a construção residencial for unifamiliar, com área total não superior a setenta metros quadrados, destinada a uso próprio, do tipo econômico e tiver sido executada sem a utilização de mão-de-obra assalariada.*

Quanto à exigência do inciso V – que o possuidor não tenha outro imóvel no Município -, trata-se de requisito atinente à origem da propriedade via usucapião ou de se obter a posse pela usucapião, porquanto o Art. 5º, inciso III, exige que o cidadão apresente “cópia do documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel, em nome do interessado, como registro, escritura ou contrato de compra e venda.

Conclui-se, então, que a Lei 609 parece elaborada para ocupações urbanas organizadas por cooperativas habitacionais ou por ONGs fora do perímetro de tombamento. Nelas, espera-se a padronização dos lotes e das ruas. A liberdade de construir, nesse caso, pode coexistir com padrões mínimos e as “Plantas Populares” poderiam ser úteis.

## CONCLUSÕES

Os problemas urbanos que surgem com ocupações desordenadas e a garantia fundamental do direito social à habitação digna são discutidos em vários países.

Com o advento da Lei 11.888, em dezembro de 2008, que tem como premissa assegurar às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação, criou-se grande esperança de conter o processo desordenado de ocupação em Ouro Preto. Esse comprometimento territorial gera grande degradação ambiental, levando o município a ter prejuízos nas áreas social, cultural e econômica, pois as ocupações e expansões urbanas desordenadas não permitem um desenvolvimento sustentável, ferindo o direito fundamental de meio ambiente sadio e equilibrado.

Quando se refere ao Município de Ouro Preto, a preservação do patrimônio histórico e o cuidado com o ordenamento urbano tornam-se mais complexos, principalmente porque não têm continuidade. Percebe-se que o planejamento urbano passa por mudanças de acordo com os gestores da Administração Pública. Apesar de algumas ações, a população ouro-pretana deposita a esperança de melhorar seu ordenamento urbano no IPHAN, que, por sua vez, também não é muito operante e espera a provocação das Secretarias Municipais para agir.

Além desses obstáculos, identificam-se outros pontos que fazem com que as Leis 609 e 610, ambas de 2010, não funcionem na prática:

- A falta de informação dos possíveis beneficiários da Lei quanto à necessidade de fazer construções seguindo padrões de engenharia e arquitetura. A maior parte da população mais humilde acredita não necessitar de projetos para a construção ou reforma de imóveis, bastando a “experiência” do mestre de obras, que, na maioria dos casos, é o proprietário da construção.
- O Departamento de Fiscalização do Município de Ouro Preto faz inúmeras notificações de embargo para coibir as construções irregulares. Na mesma medida, ações são ajuizadas pelo Município contra os proprietários dos imóveis onde estão as obras irregulares. Ainda assim, há um número expressivo de obras irregulares na cidade por desconhecimento

da legislação municipal, o que torna ainda mais necessária a implementação das Leis 609 e 610 de 2010.

- Outro fator agravante da não implementação das citadas leis é que muitos dos seus possíveis beneficiários, devido ao alto custo do serviço de topografia, não têm condições de apresentar o levantamento topográfico com memorial descritivo exigido, o que impede o prosseguimento da regularização ou aprovação de projeto de obra ou reforma. É indispensável que os técnicos conheçam as exatas medidas dos terrenos. Também é documento essencial a aprovação de projetos na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

- Caso exista edificação no terreno, o requerente deve solicitar o Alvará de Demolição à Secretaria Municipal responsável, como estabelecido pelo Artigo 8º, §3º, da Lei 609/2010. Isso eleva os custos e o tempo para regularização do imóvel.

Certamente, esta é uma das maiores causas do desinteresse da população na regularização dos imóveis com base nas duas leis. Por muitas vezes, o possuidor do terreno já construiu um ou dois cômodos, e não tem interesse em demoli-los para construir novamente.

Como visto, a maior parte da população que poderia ser beneficiada com o implemento das Leis 609 e 610 de 2010 acredita que não necessita de qualquer autorização ou projeto para a construção ou reforma de imóveis. Também não poderiam compreender a razão de os imóveis terem, no máximo, 70,0 m<sup>2</sup> e layout predefinido. Observa-se que, no Município de Ouro Preto, os imóveis que precisam ser regularizados, consolidados ou em construção, são de pessoas que desejam imóvel de tamanho maior, com mais de um andar e plantas que são feitas por pessoas sem conhecimento técnico.

Pode-se notar que são gravíssimos os problemas enfrentados pelo Município quanto à ocupação irregular de encostas e áreas não edificáveis. Quando não são ocupações irregulares, os terrenos estão localizados dentro da Zona de Proteção Especial e, por isso, não são passíveis de atendimento pelo programa previsto nas Leis Municipais 609 e 610 de 2010.

Muitas famílias que ocupam áreas de forma irregular, em desconformidade com a legislação Municipal e Federal, não conseguem comprovar que sua renda se encaixa no critério fixado no artigo 3º da Lei Municipal 610/2010. A maior parte possui renda familiar superior a três salários mínimos, pois são famílias numerosas, fazendo com que não seja

interessante o critério da renda até três salários mínimos e nem a metragem da construção proposta na Lei.

Analisando o contexto histórico em que o foi feito o Projeto de Lei da Assistência Técnica, que se tornou a Lei 11.888 de 2008, pode-se compreender quanto a questão urbana engatinha no Brasil. O referido Projeto de Lei começou sua tramitação em 2002, foi aprovado pelo Senado e sancionado pelo Presidente no final de 2008, e entrou em vigor somente em 2009. Nessa época, entrou em vigor também o Programa Minha Casa, Minha Vida, o que acarretou total mudança na direção dos investimentos e do planejamento.

Pelo estudo realizado, conclui-se que as Leis Municipais 609 e 610 de 2010, sozinhas, não são a solução para as questões urbanas e habitacionais de Ouro Preto, apesar de a assistência técnica, objeto das Leis, ter papel fundamental para resguardar o direito constitucional, a moradia digna e, como consequência, a manutenção do meio ambiente sadio e equilibrado.

Em seguida, apresentam-se algumas sugestões para a efetividade das Leis nº 609 e nº 610 de 2010:

a) Mudança nos textos dos artigos das referidas Leis, para que de fato sejam efetivas, contribuindo para melhorias no ordenamento urbano da cidade, como alteração do valor de três salários mínimos para valor maior, alteração da metragem construída para mais de 70 m<sup>2</sup>, alteração dos tipos de plantas, inclusão de apreciação de imóveis históricos e, em zona de proteção especial, inclusão do levantamento topográfico na prestação do serviço, aproveitamento de edificação já existente no terreno.

b) Elaboração de cartilha para dar publicidade ao que consta nas Leis.

c) Firmar parceria com a Universidade Federal de Ouro Preto, para que os estudantes de Arquitetura e Engenharia façam parte do Escritório Público de Arquitetura e Engenharia, sob supervisão dos profissionais do quadro de servidores municipais.

d) Estreitar as relações institucionais com o IPHAN.

Para trabalho futuro, indica-se a busca de alternativas para que o Município de Ouro Preto implemente, de forma eficiente, o que está regulamentado nas Leis que foram o ponto

de partida dessa pesquisa, o que poderá resolver os maiores problemas da cidade: preservação patrimonial e ambiental.

## REFERÊNCIAS

ABLAS, Luiz. **O “Estudo dos Eixos” como instrumento de planejamento regional.** *In:* GONÇALVES, M. F.; BRANDÃO, C. A.; GALVÃO, A. C. F. (Orgs.). **Regiões e cidades, cidades nas regiões: o desafio urbano-regional.** São Paulo: Editora UNESP: ANPUR, 2003.

ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. **Da Função Social da Posse e sua consequência frente à situação proprietária.** Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2002.

ALEXY, Robert. **Teoria Discursiva do Direito.** Rio de Janeiro: Forense Universitária.

ANDRADE, Bernardo A. B. **Reconstruindo a cidade sagrada: ideologias, alianças, conflitos e imposições no processo de sacralização de Ouro Preto (1933-1967).** *In:* CONGRESSO INTERNACIONAL INTERDISCIPLINAR EM SOCIAIS E HUMANIDADES (CONINTER), 2, 2013, Belo Horizonte. **Anais ...** Belo Horizonte: ANINTER: UFMG, 2013.

ANTUNES, Paulo de Bessa. **Direito Ambiental.** 17. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

ARANTES, Otilia **“Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas”.** *In:* ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. **A Cidade do Pensamento Único. Desmanchando Consensos.** Petrópolis: Vozes, 2000.

ARRAES, Virgílio. O Brasil e a ONU, 1990 a nossos dias: das grandes conferências às grandes pretensões. *In:* OLIVEIRA, H. A. de; LESSA, A. C. (Orgs.). **Relações internacionais do Brasil: temas e agendas.** São Paulo: Saraiva, 2006. v. 2, p.27-41.

ARRUDA, Ângelo M. V. de; CUNHA, Eglaisa M. P.; MEDEIROS, Yara. **Assistência técnica, um direito de todos: experiências de habitação de interesse social no Brasil.** Brasília: Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2007. 225p.

ÁVILA, Affonso *et al.* **Barroco mineiro: glossário de arquitetura e ornamentação.** São Paulo: Fundação João Pinheiro: Fundação Roberto Marinho: Companhia Editora nacional, 1980.

BEZERRA, Juliana *et al.* **Educação Patrimonial: histórico, conceitos e processos.** Brasília, BONDUKI, N. **Origens da Habitação Social no Brasil.** São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998.

BONIZZATO, Luigi. **A Constituição Urbanística e Elementos para a Elaboração de uma Teoria do Direito Constitucional Urbanístico.** Lumen Iuris: Rio de Janeiro, 2010.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/>. Acesso em: 02 jul.2021.

BRASIL. Decreto-Lei 3.365, de 21 de junho de 1941. Dispõe sobre desapropriação por utilidade pública. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decretolei/Del3365.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decretolei/Del3365.htm). Acesso em: 2 jul.2021.

BRASIL. Decretos 591 e 592 de 1994. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1990-1994/d0591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm). Acesso em: 15 nov. 2021.

BRASIL. Lei 11.888, de 24 de dezembro de 2008. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>. Acesso em: 02 maio.2022.

BRASIL. Lei n. 6.766, de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>. Acesso em: 2 maio 2022.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. ESTATUTO DA CIDADE. Brasília, 10 de julho de 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em 11 de julho de 2021.

BRASIL. Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o SNHIS- SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL e Cria o FNHIS- FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL. Brasília, 10 de julho de 2001. Disponível em : [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2005/Lei/L11124.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11124.htm). Acesso em 15 de setembro de 2021.

BRASIL. Lei nº 11888, de 24 de dezembro de 2008. Assegura às Famílias de Baixa Renda Assistência Técnica Pública e Gratuita Para O Projeto e A Construção de Habitação de Interesse Social e Altera A Lei no 11.124, de 16 de Junho de 2005. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/11888.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/11888.htm). Acesso em: 08 jun. 2021.

CANOTILHO, José J. G.; MORATO LEITE, José R. **Direito Constitucional Ambiental Brasileiro**. 10. ed. São Paulo: Ed. Saraiva, 2009.

CASCO, Ana Carmem Amorim Jara. **Sociedade e educação patrimonial**. Revista eletrônica.

CHUVA, Márcia. Entre Vestígios do Passado e Interpretações da História - Introdução sobre Patrimônio Cultural no Brasil. *In*: \_\_\_\_\_. **Olhar Multidisciplinar sobre a Efetividade da proteção do Patrimônio cultural**. Belo Horizonte: Fórum, 2011, p. 37-49.

COLLAÇO, Maria H. do Vale R. O direito urbanístico-ambiental brasileiro. Paradigma para a sustentabilidade. **Revista Forense**, v.106, n.407. 2010.

COSTA NETO, Nicolao D. de C. **Proteção Jurídica do Meio Ambiente**. Belo Horizonte: Ed. Del Rey, 2002.

DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Campos Libório. **Direito Urbanístico e Ambiental**. 2. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2011.

DATA. UNHABITAT.ORG. Disponível em: <https://data.unhabitat.org/datasets/urban-population-living-in-slums-by-country-or-area-1990-2018-thousands/explore>. Acesso em: 11 de novembro de 2021.



DECLARAÇÃO UNIVERSAL DOS DIREITOS HUMANOS. Adotada e proclamada pela resolução 217 A (III) da Assembleia Geral das Nações Unidas em 10 de dezembro de 1948. Disponível em: [https://www.ohchr.org/en/udhr/documents/udhr\\_translations/por.pdf](https://www.ohchr.org/en/udhr/documents/udhr_translations/por.pdf). Acesso em: 11 nov. 2021. DF: IPHAN. DAF. COGEDIP. CEDUC, 2014.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. 500 anos de direito administrativo brasileiro. **Revista Eletrônica de Direito do Estado**, Salvador, Instituto de Direito Público da Bahia, n. 5, 2006. do IPHAN, n. 3, jan/fev de 2006. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=526>. Acesso em 29/01/2022.

FERNANDES, Simone Monteiro Silvestre. **Reflexões para ações educativas em conjuntos urbanos tombados: Ouro Preto**. Dissertação (Mestrado em ).2014. Programa de Mestrado Profissional do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Rio de Janeiro, 2014.

FERREIRA, J. S. W. **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano**. São Paulo: FUPAM, 2012.

FLORES, Patrícia Teixeira de R.; SANTOS, Bernadete Schleder dos S. **Comentário ao Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro: AIDE, 2002.

FONSECA, M. Luisa. **O patrimônio em processo: trajetória da política federal de preservação no Brasil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora UFRJ/Minc-Iphan, 2005, 295p.

HARADA, Kiyoshi. **Desapropriação**. Doutrina e Prática. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

IBGE. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/19897-sintese-de-indicadorespnad2.html?edicao=9129&t=resultados>. Acesso em: 12 nov. 2021. Janeiro: UFRJ, 2005.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir**. 11 ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2013.


PREFEITURA DE OURO PRETO. **História**. Disponível em: <https://ouropreto.mg.gov.br/historia>. Acesso em: 07 jan. 2022.


SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993. 77 p.


SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 12 ed. São Paulo: Malheiros, 1996.

SILVA, Patrícia Reis da. **A Postura da Municipalidade na Preservação do Patrimônio Cultural Urbano**. Dissertação Mestrado em Arquitetura. 2006. Programa de Pesquisa e Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2006.

## ANEXO I- LEI N° 609 DE 2010

 Câmara Municipal de Ouro Preto  
**OURO PRETO**  
PATRIMÔNIO CIDADÃO

 **PROTOCOLO**  
2343

 300 ANOS VILA RICA 2011 500 ANOS OURO PRETO

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

Em 30 / 11 de 2010  
LEI N° 609 DE 29 DE NOVEMBRO DE 2010  
Às 15 hs e 09 min.

Institui os modelos de Projetos Arquitetônicos “Plantas Populares” no município de Ouro Preto.

O Povo do Município de Ouro Preto, por meio de seus representantes, decretou e eu, em seu nome, promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Ficam instituídos os modelos de Projetos Arquitetônicos “Plantas Populares”, com o objetivo de assegurar a famílias de baixa renda do Município assistência técnica relativa à elaboração e aprovação de projetos residenciais, visando a urbanização e o controle de edificações com qualidade para a população.

Parágrafo único. Os Projetos Arquitetônicos “Plantas Populares” serão constituídos de planta de arquitetura e projetos complementares, elétrico e hidro-sanitário, sendo os mesmos devidamente assinados por responsável técnico habilitado.

Art. 2º Será beneficiário dos Projetos Arquitetônicos “Plantas Populares” todo possuidor de imóvel no Município de Ouro Preto que satisfaça as condições estabelecidas na presente Lei.

Art. 3º São requisitos para o recebimento do benefício de que trata esta Lei:

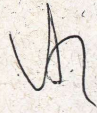
- I – o terreno ser passível de edificação, conforme o estabelecido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- II – o terreno não estar localizado em Zona de Proteção Especial – ZPE do distrito sede, conforme o estabelecido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- III – a edificação se destinar exclusivamente ao uso residencial, salvo as exceções previstas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- IV – a edificação ter área total construída inferior a 70,0 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);
- V – o possuidor do imóvel não possuir outro imóvel no Município;
- VI – o possuidor do imóvel não ser pessoa jurídica.

Art. 4º Os modelos de planta de arquitetura de que trata o parágrafo único do art. 1º constituem os anexos e são parte integrante desta Lei.

Parágrafo único. A Prefeitura poderá, a qualquer tempo, acrescentar novos modelos de projetos por meio de decreto, desde que a área construída não ultrapasse 70,0m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

Art. 5º Para solicitar o benefício, o possuidor do imóvel deverá apresentar a seguinte documentação:

- I – requerimento específico, totalmente preenchido e sem rasuras, com endereço completo do imóvel ou gleba onde se localiza, informando o modelo de projeto pretendido;
- II – croqui de localização do imóvel;
- III – cópia de documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel, em nome do interessado, tais como registro, escritura ou contrato de compra e venda;
- IV – cópia do pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;
- V – declaração do interessado responsabilizando-se pela veracidade das informações e pelo atendimento aos requisitos previstos nesta Lei.



Art. 6º Para a implementação do projeto, além da análise da documentação, será feita uma vistoria no imóvel por um técnico da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, que aprovará o modelo pretendido ou outro que melhor se adequar ao terreno.

§1º Após o parecer da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, será emitida a guia em nome do possuidor do imóvel para o recolhimento da devida taxa.

§2º O valor da taxa a que se refere o parágrafo anterior corresponde a 1 UPM (uma Unidade Padrão Municipal).

§3º Após o pagamento da referida taxa será entregue ao possuidor o projeto arquitetônico aprovado devidamente assinado.

Art. 7º A emissão do Alvará de Construção ficará condicionada à apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica – A.R.T. de execução da obra pelo possuidor.

Art. 8º As obras deverão ser executadas em perfeita obediência ao projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, observando a validade do Alvará de Construção.

§1º A execução da obra poderá ser feita em etapas, conforme o estabelecido no projeto arquitetônico e somente poderá ser iniciada após a liberação pela Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano.

§2º A liberação de que trata o parágrafo anterior dar-se-á após a verificação da correta locação da obra.

§3º Caso exista edificação no terreno, o requerente deverá solicitar o Alvará de Demolição.

§4º Nos imóveis que não forem servidos pela rede de coleta de esgoto, deverá ser previsto sistema de fossa séptica e disposição final de efluentes sanitários, de acordo com o estabelecido pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§5º O Setor de Fiscalização de Patrimônio, Obras e Posturas será acionado para fiscalizar a execução das obras.

Art. 9º Concluída a obra, o possuidor deverá solicitar, na Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, o Habite-se.

Art. 10. É vedada a venda do imóvel, sobre o qual o possuidor tenha recebido o benefício de que trata esta Lei após a execução da obra, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ouro Preto, Patrimônio Cultural da Humanidade, 29 de novembro de 2010, duzentos e noventa e nove anos da Instalação da Câmara Municipal e trinta anos do Tombamento.

Confere com o original  
Em 30/11/2010  
  
Prefeitura Municipal de Ouro Preto

  
Angelo Oswaldo de Araujo Santos  
Prefeito de Ouro Preto

**PUBLICAÇÃO**  
Publicada em 30/11/2010, mediante afixação nas portarias dos prédios da Prefeitura e da Câmara Municipal, nos termos do art. 32, da Lei Orgânica Municipal, em  
30/11/2010  


Substitutivo ao projeto de lei nº65/10  
Autoria: Prefeito Municipal

## ANEXO II- LEI Nº 610 DE 2010



PATRIMÔNIO  
CIDADÃO

Câmara Municipal de Ouro Preto  
PROCOLO  
Nº 2344  
Correspondência Recebida  
Em 20 / 11 / 2010  
Às 15 hs e 04 min.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

### LEI Nº 610 de 29 DE NOVEMBRO de 2010

Cria o Serviço Municipal de Engenharia e Arquitetura Pública que assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e o acompanhamento da construção de habitação de interesse social.

O povo do Município de Ouro Preto, por seus representantes, decretou, e eu, em seu nome, promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Fica criado o Serviço Municipal de Engenharia e Arquitetura Pública que funcionará nos termos desta lei.

Art. 2º Esta lei assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e o acompanhamento da construção, reforma ou ampliação de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia e bem estar dos habitantes, previsto no art. 6º da Constituição Federal, na Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, e consoante o especificado na alínea r do inciso V do artigo 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal.

Art. 3º As famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, têm o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e o acompanhamento da construção, reforma ou ampliação de habitação de interesse social para sua própria moradia.

§1º O direito à assistência técnica previsto no *caput* é uma ação do Programa Municipal de Habitação "Um Teto é Tudo", e abrange todos os trabalhos relativos a projeto e acompanhamento da execução da obra, a cargo de profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia, necessários para a edificação, a reforma, a ampliação ou a regularização fundiária da habitação.

§2º Além de assegurar o acesso à moradia, a assistência técnica de que trata este artigo objetiva:

I – otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção, reforma ou ampliação da habitação;

II – formalizar o processo de edificação, de reforma ou de ampliação da habitação junto ao Poder Público Municipal e outros órgãos públicos;

III – evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse patrimonial, cultural, e ambiental;

IV – propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental;

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

V – propiciar o uso de material de construção adequado, ecologicamente correto, com o mínimo de impacto ao meio ambiente;

VI – orientar e facilitar a obtenção das Anotações de Responsabilidade Técnica – ARTs.

Art. 4º A garantia do direito previsto no artigo 2º será efetivada através:

I – da captação de recursos financeiros e logísticos junto à União e ao Estado, vinculados às finalidades desta lei;

II – da utilização de recursos do próprio Município; ou

III – da utilização de recursos privados.

§1º A assistência técnica pode ser oferecida diretamente às famílias ou a cooperativas, a associações de moradores e a outros grupos organizados que as representem.

§2º Os serviços de assistência técnica devem priorizar as iniciativas a serem implantadas:

I – sob regime de mutirão;

II – em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social;

III – em casos específicos em que seja possível a regularização de situações em conflito com a legislação, desde que com a anuência da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano.

§3º As ações do Município para o atendimento do disposto no caput devem ser planejadas e implementadas de forma coordenada e sistêmica, a fim de evitar sobreposições e otimizar resultados.

§4º As inscrições dos interessados serão feitas na Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania.

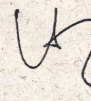
§5º A seleção dos beneficiários será feita mediante questionário socioeconômico e laudo social emitido por profissional da Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania, ouvido o Conselho Municipal de Habitação, que acompanhará o atendimento a cada caso.

Art. 5º Para atender os objetivos previstos nesta lei, poderá o Município celebrar convênios, termos de cooperação técnica, acordos ou parcerias com a União, o Estado, autarquias, universidades, entidades de classe e entidades do setor privado.

§1º Os serviços de assistência técnica, objeto de convênio ou termo de parceria do Município, devem ser prestados por profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia que atuem como:

I – servidores públicos da União, dos Estados ou do Município;

II – integrantes de equipes de organizações não-governamentais sem fins lucrativos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

III – profissionais inscritos em programas de residência acadêmica em arquitetura, urbanismo ou engenharia ou em programas de extensão universitária, por meio de escritórios modelos ou escritórios públicos com atuação na área;

IV – profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciados, selecionados e contratados pela União, Estado, Município ou entidade conveniada.

§2º Na seleção e contratação dos profissionais na forma do inciso IV do parágrafo anterior devem ser garantidas a participação das entidades profissionais de arquitetos e engenheiros, mediante convênio ou termo de parceria com o ente público responsável.

§3º Em qualquer das modalidades de atuação previstas no §1º deste artigo deve ser assegurada a devida ART.

§4º As taxas legais referentes à ART serão de responsabilidade do requerente, sendo indispensável à efetividade do objeto desta lei, salvo os casos especiais, em que o beneficiário faça jus ao auxílio financeiro para o custeio exclusivo destas taxas, mediante laudo técnico social, ouvido o Conselho Municipal de Habitação.

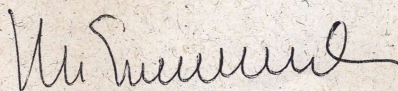
Art. 6º Com o objetivo de capacitar os profissionais e a comunidade usuária para a prestação dos serviços de assistência técnica previstos por esta lei, podem ser firmados convênios ou termos de parceria entre o Município e as entidades promotoras de programas de capacitação profissional, residência ou extensão universitária nas áreas de arquitetura, urbanismo ou engenharia.

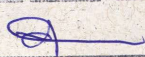
Parágrafo único. Os convênios ou termos de parceria previstos no caput devem prever a busca de inovação tecnológica, a formulação de metodologias de caráter participativo e a democratização do conhecimento.


Art. 7º Os serviços de assistência técnica previstos nesta lei devem ser custeados por recursos municipais, estaduais e federais direcionados à habitação de interesse social, por outros recursos públicos orçamentários ou privados.

Art. 8º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ouro Preto, Patrimônio Cultural da Humanidade, 29 de novembro de 2010, duzentos e noventa e nove anos da Instalação da Câmara Municipal e vinte e nove anos do Tombamento.

  
*Angelo Oswaldo de Araújo Santos*  
Prefeito de Ouro Preto

Projeto de Lei nº58/10  
Autoria: Prefeito Municipal  
**Confere com o original**  
Em 30 / 11 / 2010  
  
Prefeitura Municipal de Ouro Preto

**PUBLICAÇÃO**  
Publicada 0, mediante afixação nas portarias dos prédios da Prefeitura e da Câmara Municipal, nos termos do art. 32, da Lei Orgânica Municipal, em  
30 / 11 / 2010  
  
Secretaria Municipal de Governo

### **ANEXO III - PRODUTO TÉCNICO - IMPLEMENTAÇÃO EFETIVA DO SERVIÇO PÚBLICO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – SEAP OP**

- ✓ Definir, dentre os servidores efetivos do Município, quais os profissionais das áreas de arquitetura, engenharia, assistência social, geografia e administrativa farão parte da equipe e estabelecer suas respectivas funções.
- ✓ Realizar estudo do impacto financeiro no Município de Ouro Preto.
- ✓ Firmar parcerias com Órgãos Públicos e Privados.
- ✓ Instalar o serviço de engenharia e arquitetura popular na Secretaria Responsável e providenciar campanha de divulgação para a população.
- ✓ Realizar o levantamento quantitativo e qualitativo das habitações, levando em consideração a segurança e a salubridade no Município de Ouro Preto.
- ✓ Após análise dos imóveis escolhidos, elaborar e apresentar o projeto às famílias selecionadas, para aprovação ou propostas de alterações.
- ✓ Execução das obras.
- ✓ Entrega do imóvel para a família e divulgação pela mídia.