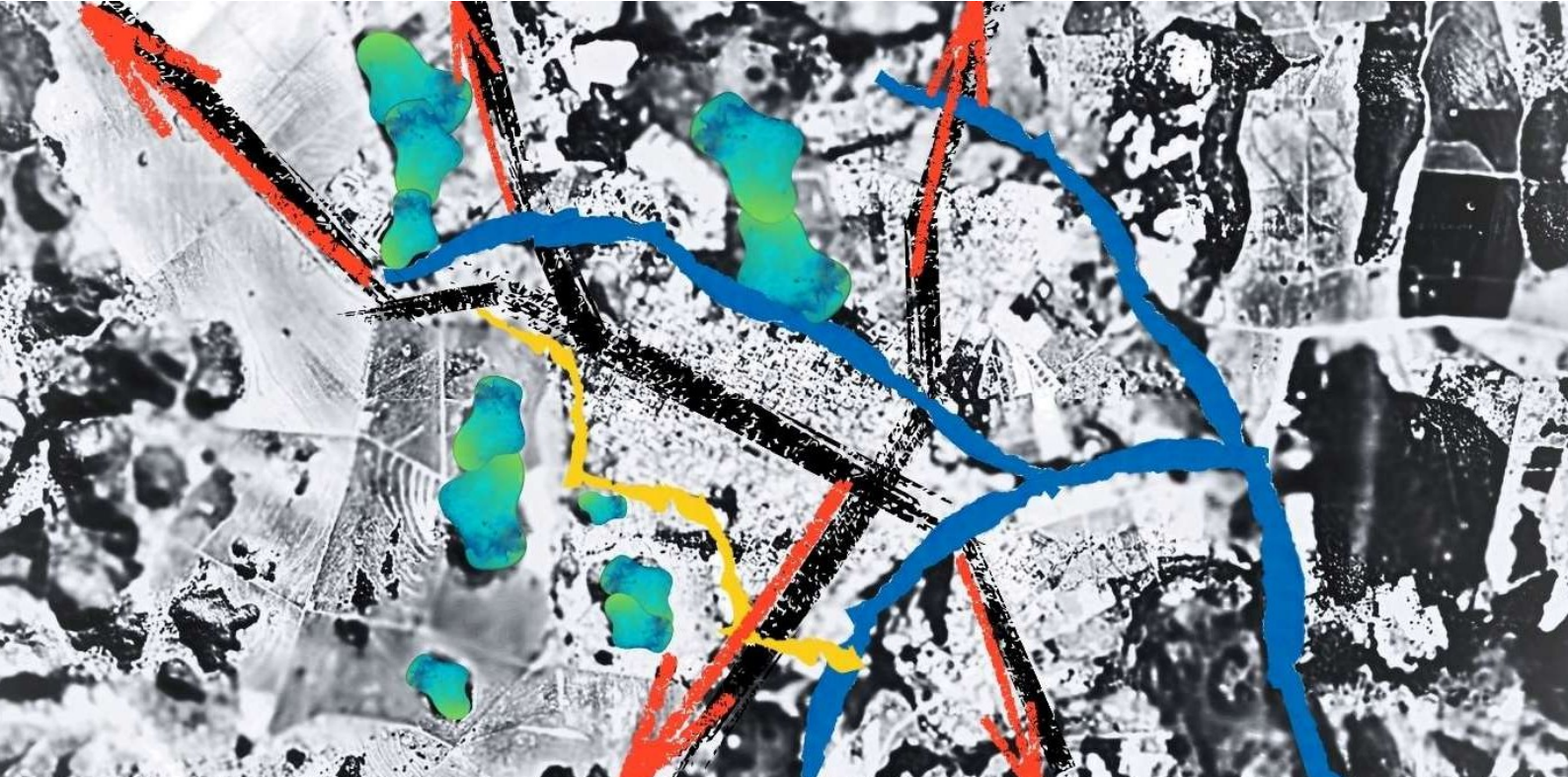




REVISÃO E ATUALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE BONITO – MS

RELATÓRIO TÉCNICO 06
INSTRUMENTOS JURÍDICOS
E URBANÍSTICOS

CAPA

A composição visual da capa tem início na base, onde está localizado o logotipo do Plano Diretor de Bonito (MS). Essa faixa inferior apresenta uma coloração terrosa, inspirada na calcita, remetendo ao solo cárstico característico da região. A superfície é marcada por fissuras que simbolizam os rios subterrâneos que percorrem o subsolo de Bonito (MS), elementos essenciais de sua paisagem natural. Essas fissuras se estendem até a parte central da capa, agora sobre um fundo verde, evocando a vegetação e os espaços naturais do município. É nesse espaço central que se posiciona o título do documento, sobreposto a uma representação da malha hidrográfica de Bonito (MS), ilustrando de forma contínua a relação entre solo, água e território. Logo acima, uma faixa apresenta grafismos inspirados nas três principais etnias originárias da região — Kadiwéu, Kinikinau e Terena —, em reconhecimento aos primeiros habitantes e à diversidade cultural do município.

Na parte superior da capa, a cidade de Bonito (MS) se revela em traços e cores que se sobrepõem como camadas de memória e movimento. O espaço urbano central é representado de forma estilizada, como se fosse um tecido vivo, costurado pela paisagem natural e pelas marcas da ocupação humana. As setas em vermelho surgem como veias pulsantes, indicando os fluxos e caminhos que conduzem à vida cotidiana. Em azul, os cursos d'água desenharam linhas de permanência, lembrando que a cidade nasce e se sustenta em diálogo com a água. As manchas em verde e azul-esverdeado registram a topografia e a vegetação, guardiãs da natureza que abraça o território. E em amarelo, a rota da Boiadeira se destaca como fio histórico, ressignificando o passado na cartografia do presente. Assim, a imagem não é apenas mapa: é narrativa visual da dinâmica territorial, entrelaçando ambiente, cidade e história.

Autoria do texto e imagem padrão da capa: Jonas Godinho, Julio César de Araújo; Autoria do texto e imagem do topo da capa: Danilo Crelier e Fábio Bitencourt.



APRESENTAÇÃO

O presente Relatório Técnico 06 - Instrumentos Jurídicos e Urbanísticos contempla e organiza as informações e atividades relacionadas ao levantamento técnico e discussão sobre os instrumentos e as ferramentas estratégicas disponíveis para aplicação nos estudos de Atualização e Revisão do Plano Diretor de Bonito, Mato Grosso do Sul.



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO DE JANEIRO



Instituto Virtual Internacional
de Mudanças Globais
COPPE / UFRJ



Avenida Pedro Calmon s/n - Bloco P, P/4

Cidade Universitária, Ilha do Fundão

Rio de Janeiro – RJ | CEP: 21941-596

contato@ivig.coppe.ufrj.br

<https://ivig.coppe.ufrj.br/>

RESPONSÁVEIS PELO CONVÊNIO

Concedente Jaime Elias Verruk, Secretário de Estado de Meio Ambiente, Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação de Mato Grosso do Sul (SEMADESC)

Conveniente Roberto de Andrade Medronho, Reitor da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ)

Interveniente Alberto Felix Antônio da Nobrega, Fundação de Universitária José Bonifácio (FUJB)

Fiscal do Convênio Hemilly Thalia Ferreira da Silva (SEMADESC)
Concedente

Fiscal do Convênio Neilton Fidelis da Silva (UFRJ)
Conveniente

Fiscal do Convênio Júlio Martins (FUJB)
Interveniente



COORDENAÇÃO GERAL

SEMADESC - Secretaria de Estado de Meio Ambiente, Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação de Mato Grosso do Sul

Jaime Elias Verruck	Secretário de Estado de Meio Ambiente, Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação de Mato Grosso do Sul
Artur Henrique Leite Falcette	Secretário Executivo de Meio Ambiente e Secretário Adjunto de Meio Ambiente, Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação
Ana Cristina Trevelin	Superintendente de Gestão de Ativos Ambientais

PREFEITURA MUNICIPAL DE BONITO, MS

Josmail Rodrigues	Prefeito
Juliane Ferreira Salvadori	Vice-Prefeita e Secretária de Turismo e Desenvolvimento Econômico

IVIG / UFRJ - Instituto Virtual Internacional de Mudanças Globais da Universidade Federal do Rio de Janeiro

Marcos Aurélio V. Freitas, D Sc	Coordenador IVIG, Geógrafo
Mário Moraes, D Sc	Coordenador Executivo, Biólogo Marinho
Fábio Bitencourt, D Sc	Coordenador da Revisão do Plano Diretor, Arquiteto e Urbanista
Natália B. Carvalho, D Sc	Coordenação dos Estudos da Água, Bióloga

EQUIPE TÉCNICA

IVIG / UFRJ

Marlise de Aguiar, D Sc Arquiteto e Urbanista

Isabel Muzi, M Sc Arquiteto e Urbanista

Celso Hugo Girafa Arquiteto e Urbanista

Jonas Godinho, M Sc Arquiteto e Urbanista

Julio César de Araújo Arquiteto e Urbanista

Danilo Lobato Crelier Arquiteto e Urbanista

PREFEITURA MUNICIPAL DE BONITO (MS)

Thyago Sabino Secretário Municipal de Meio Ambiente

Osmar Jacques Teixeira Diretor de Departamento de Cadastro e Tributação

NÚCLEO GESTOR

Presidente Jaime Elias Verruk

Vice-presidente Juliane Ferreira Salvadori

Coordenador Thyago Sabino

COLABORADORES

IVIG / UFRJ

Sylvia Meimaridou Rola, D Sc Coordenadora do Laboratório de Arquitetura e Cidades - LabArC IVIG, Arquiteta e Urbanista

Vania Maria DuCAP, D Sc Arquiteta e Urbanista

Vania Sanches, D Sc Historiadora

Luiz Henrique Alves da Silva, M Sc Geógrafo

Jorge H. A. Prodanoff, D Sc Engenheiro Civil de Obras Hidráulicas

Adriana Cavalcanti, M Sc Oceanógrafa

Cláudia da Cruz Lima Gonçalves Assistente Administrativo

Rosana Silva de Brito Pereira Assistente Administrativo

José Luiz Moreira Cardoso Suporte Operacional

Roberto dos Santos Cordeiro Assistente Técnico

Luiz Filipe Viana da Silva Gerente de Redes

COLABORADORES

PREFEITURA MUNICIPAL DE BONITO (MS)

Osmar Prado Pias	Procurador Jurídico do Município
Elias de Oliveira Francisco	Diretor de Turismo
Cristalvo Freitas Campos	Diretor do Departamento de Trânsito e Mobilidade
Jary Souza Neto Filho	Secretário de Governo
Ana Carolina Colla	Secretária de Saúde
Leila Rodrigues	Secretária de Assistência Social
Eliana Maria Rafael Fregatto	Secretária Municipal de Educação e Cultura
Madson Rodrigues Cunha	Secretário Municipal de Obras
Edilberto Cruz Gonçalves	Secretário de Administração e Finanças
Lelo Marchi	Diretor de Departamento de Cultura
José Sanches Cavalheiro (Zezão)	Diretor do Departamento Municipal de Urbanismo, Habitação e Regularização Fundiária

Versões

REVISÃO	DATA	OBSERVAÇÃO
R00	31/08/2025	Emissão Inicial

Sumário

1. INTRODUÇÃO	7
2. CONTEXTUALIZAÇÃO: ABORDAGENS INICIAIS.....	8
3. METODOLOGIA	10
4. INSTRUMENTOS E INSTITUTOS.....	16
4.1. Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo	16
4.2. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC).....	16
4.3. Direito de Preempção	17
4.4. Transferência do Direito de Construir (TDC).....	18
4.5. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)	19
4.6. Operação Urbana Consorciada (OUC)	20
4.7. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).....	20
4.8. Zoneamento Especial de Interesse Ambiental (ZEIA).....	21
4.9. Zoneamento Especial de interesse Social (ZEIS).....	22
4.10. Outras Possibilidades.....	23
5. APLICAÇÃO DOS INSTITUTOS E INSTRUMENTOS NO CASO DE BONITO (MS):...25	
5.1. Mapeamento de Áreas Sensíveis	25
5.2. Integração de Dados Geoespaciais em um Sistema de Informação Geográfica (SIG) Municipal.....	25
5.3. Constituição de um Banco de Potencial Construtivo.....	26
5.4. Atualização do Plano Diretor Municipal com a previsão desses instrumentos urbanísticos	26
5.5. Elaboração de legislações específicas.....	26

5.6.	Criação de Fundos Municipais.....	28
5.7.	Instauração de Núcleos Gestores.....	28
5.8.	Realização de Audiências Públicas Participativas	29
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	30
7.	REFERÊNCIAS.....	31
7.1.	Referências Bibliográficas.....	31

1. Introdução

O presente **Relatório Técnico 06 - Instrumentos Jurídicos e Urbanísticos** contempla e organiza as informações e atividades relacionadas ao levantamento técnico e discussão sobre os instrumentos e as ferramentas estratégicas disponíveis para aplicação nos estudos de Atualização e Revisão do Plano Diretor de Bonito, Mato Grosso do Sul.

Ao longo deste processo de trabalho foram realizadas pesquisas específicas, reuniões aplicadas e discussões entre o grupo técnico de trabalho sobre o tema proposto e necessário à construção das intervenções a serem aplicadas na revisão e atualização do Plano Diretor existente e com validade para o município de Bonito.

As bases de pesquisa utilizadas para esta fundamentação do trabalho concentraram-se nos documentos relacionados ao Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores publicado pelo Ministério do Desenvolvimento Regional do Brasil em 2022 (Brasil, 2022) e na Lei Federal nº 10.257 de 2001, mais conhecida como Estatuto da Cidade (Brasil, 2001).

O Guia foi concebido como um aliado dos municípios na tarefa de planejar e gerir o território municipal e serve de orientação para a proposta de aplicação de um desenvolvimento urbano sustentável. Ele também pode ser entendido como uma abordagem, que se propõe avançar a partir da experiência acumulada no primeiro ciclo de elaboração de planos diretores, de novas pautas que emergiram nas últimas décadas deste século, e da visão multiescalar que tem permitido aos municípios se compreenderem como parte de uma rede e, dessa forma, buscarem as melhores decisões de planejamento e gestão para o seu desenvolvimento.

2. Contextualização: Abordagens Iniciais

No dia 29 de abril de 2025, entre 10h e 12h, foi realizada visita técnica e reunião na Prefeitura Municipal de Bonito (MS) como parte das atividades da fase de diagnóstico do processo de revisão do Plano Diretor Municipal. O encontro teve como objetivo principal apresentar aos representantes da administração pública local parte dos resultados preliminares do diagnóstico territorial, com especial atenção às diretrizes técnicas e instrumentos jurídicos que orientam o ordenamento territorial e o desenvolvimento sustentável do município. A atividade se insere no escopo metodológico definido pelo IVIG/COPPE/UFRJ, responsável pela coordenação técnica da revisão do Plano Diretor através da figura do arquiteto e professor Dr. Fábio Bitencourt.

A reunião contou com a participação da Sra. Juliane Salvadori, Vice-Prefeita e Secretária de Turismo e Desenvolvimento Econômico; do Sr. Osmar Jacques, Diretor do Departamento de Cadastro e Tributação; e do Sr. Airton Falchembak, responsável pelo assessoramento e consultoria tributária. Pela equipe do IVIG/COPPE/UFRJ, estiveram presentes o Prof. Dr. Fábio Bitencourt, coordenador técnico da revisão, e as arquitetas urbanistas Marlise de Aguiar e Isabel Muzi.

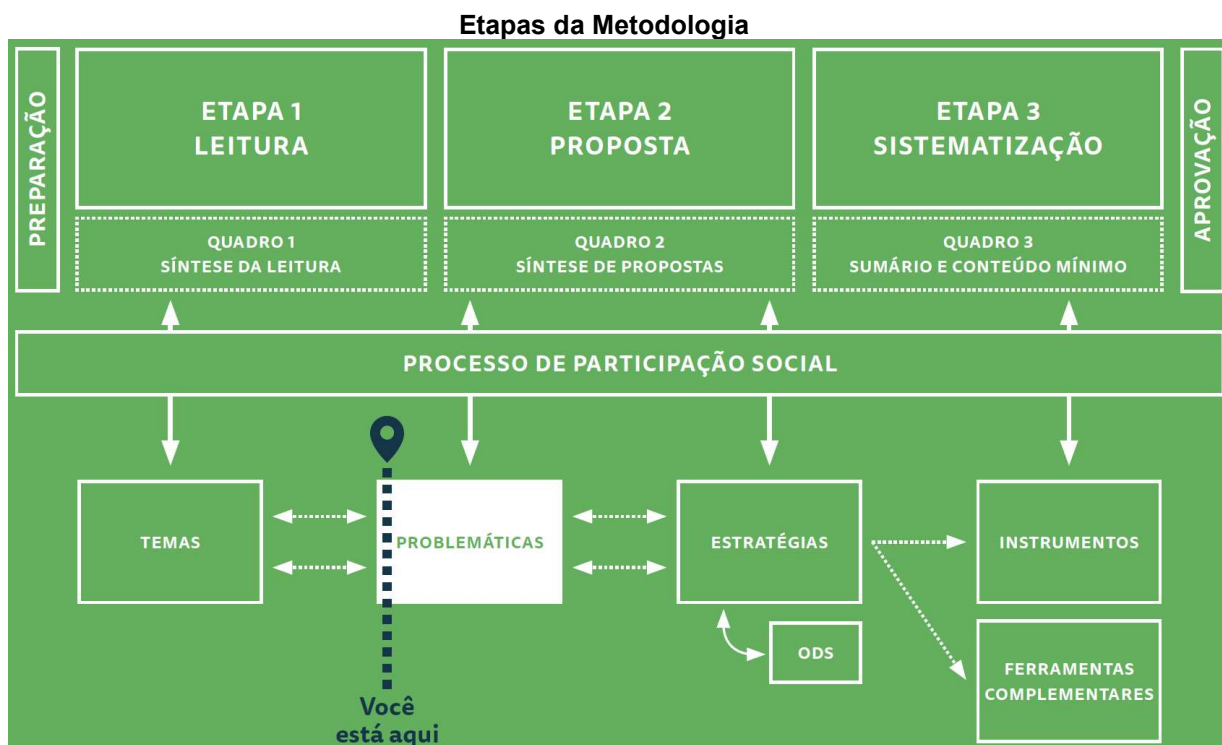
O trabalho desenvolvido e realizado pela professora Marlise de Aguiar estruturou-se em quatro blocos temáticos:

- 1) O objetivo geral da apresentação que consistiu na introdução e discussão de ferramentas estratégicas para aplicação na revisão do Plano Diretor de Bonito (MS);
- 2) Abordagem do conteúdo e da metodologia que consistiu na análise preliminar dos instrumentos e institutos que mais se destacaram em resposta às problemáticas listadas no Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores (BRASIL, 2022) buscando uma aplicação prática a partir da leitura técnica, levantamento de dados, análise cartográfica e visitas de campo anteriores. Os detalhes da metodologia serão aprofundados no Capítulo 2.

- 3) Exposição de um pequeno grupo de instrumentos jurídicos e urbanísticos que configuram como ferramentas e estratégias previstas no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e sua aplicabilidade no contexto específico de Bonito (MS), dentre eles: Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo; Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC); Direito de Preempção; Transferência do Direito de Construir; Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); Operação Urbana Consorciada (OUC); Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); e zoneamentos especiais - de Interesse Ambiental (ZEIA) e de Interesse Social (ZEIS); e
- 4) As discussões e encaminhamentos decorrentes da interlocução entre a equipe técnica e os representantes da Prefeitura.

3. Metodologia

A seguir, serão apresentadas discriminadamente as etapas que compuseram a metodologia para a seleção dos instrumentos e institutos urbanísticos que demonstraram maior relevância e aplicabilidade frente às problemáticas identificadas por meio das perguntas do Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores (BRASIL, 2022).



Fonte: Guia para elaboração e revisão de Planos Diretores (BRASIL, 2022, p. 215).

O Guia apresenta uma proposta metodológica que se propõe a avançar na construção de “*Planos Diretores instrumentalizados, ou que sejam capazes de sair do campo das diretrizes e efetivar respostas aos problemas e desafios de cada município...*” (Brasil, 2022, p. 16). Sem, ao mesmo tempo, deixar de considerar a capacidade administrativa de cada Prefeitura e das condições e realidade socioeconômica da população.

O conceito de problemática, portanto, está vinculado ao “*diagnóstico da realidade local*” (Brasil, 2022, p. 75) e deve servir como base para a compreensão das intervenções que virão ou poderão ser respondidas por meio das Questões Qualificadoras previstas no próprio Guia.

Desta forma, compreender os conceitos estratégicos apresentados no Guia servem para a essência da própria estratégia de condução do processo de investigação, análise e planejamento do território investigado. Tais conceitos apresentados a seguir cumprem o requisito da compreensão necessária:

- **Diagnóstico da realidade local:** Refere-se à análise crítica das condições sociais, econômicas, culturais e educacionais de uma comunidade ou território específico.
- **Problemática como base:** A partir desse diagnóstico, identificam-se os principais desafios e tensões que precisam ser enfrentados. Esses desafios formam a *problemática*, que orienta a formulação de ações e políticas.
- **Questões Qualificadoras:** São perguntas norteadoras previstas no Guia (possivelmente o *Guia de Implementação de Políticas Educacionais* ou similar), que ajudam a transformar a problemática em propostas concretas de intervenção.

A sua importância está centrada exatamente na importância da especificidade da realidade de cada município e, de certa forma, garante que as ações propostas não sejam genéricas. Mas tenham o caráter da contextualização, da compatibilidade com o ambiente, expectativas da população e necessidades de ajustes urbanísticos da região, urbana e rural.

Permite também que as intervenções sejam mais eficazes, pois respondem a necessidades reais e específicas e estimulam uma participação ativa da comunidade na construção das soluções.

Na Parte III, o Guia apresenta ainda um percurso metodológico, sugerindo que se escolha os temas que são afetos ao seu município e, em seguida, que se navegue por eles identificando suas problemáticas, estratégias e os instrumentos para conseguir planejar e implementar

Ao todo o Guia apresenta um total de sessenta Problemáticas sobre dezoito diferentes Temas, conforme apresentados a seguir:

1. Habitação;
2. Expansão Urbana;
3. Dinâmica Imobiliária;
4. Segurança;
5. Qualidade urbana e ambiental;
6. Patrimônio cultural;
7. Uso e ocupação do solo;
8. Desenvolvimento econômico;
9. Grandes projetos de impacto;
10. Meio ambiente;
11. Saneamento ambiental;
12. Mobilidade e transporte;
13. Desenvolvimento rural sustentável;
14. Equipamentos públicos;
15. Turismo;
16. Áreas de risco à vida;
17. Financiamento do desenvolvimento urbano; e
18. Gestão democrática e participação popular.

Na figura a seguir, extraída do Guia, exemplifica-se na primeira problemática a ocorrência de assentamentos precários irregulares desprovidos de infraestrutura básica - tais como favelas, loteamentos, conjuntos habitacionais. Frente a este diagnóstico, foram assinalados instrumentos e institutos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, considerados como alternativas viáveis para o enfrentamento dessa problemática.

Exemplo de problemática.

PROBLEMÁTICA	P01	O município possui assentamentos precários irregulares sem infraestrutura básica (favelas, loteamentos, conjuntos habitacionais)	No município, existem assentamentos precários com população de baixa renda em áreas ambientalmente frágeis.	O que é desejado para o município (estratégias)
TEMA	T01	Habitação	Significa que: ► os assentamentos precários localizam-se integral ou parcialmente em conflito com a preservação do meio ambiente (córregos, APPs ou áreas protegidas), em áreas de terras baixas (planície costeira) e dunas costeiras, ou em margens dos canais fluviais (áreas inundáveis), expostos assim a riscos climáticos atuais e futuros.”.	E02 – Promover a regularização e/ou a urbanização em áreas ambientais ou de transição urbano-rural ocupadas de forma sustentável.

Por que esta problemática é importante?

O Plano Diretor deve reconhecer as áreas ocupadas por população de baixa renda e definir formas de intervenção pública nessas áreas, através de projetos de urbanização e de **regularização fundiária**. Além disso, o Plano deve estabelecer parâmetros de uso e de ocupação do solo condizentes com os problemas habitacionais e com a necessidade de regularização fundiária efetiva no município. Muitas cidades crescem à margem das leis e das normas estabelecidas, que por sua vez possuem pouca relação ou nenhuma compatibilidade com as dinâmicas vigentes no território. É preciso avançar no reconhecimento da cidade real, através das diversas leituras técnicas e sociais disponíveis, reconhecendo agentes que constroem efetivamente a cidade.

A regularização fundiária não se restringe à titulação. Deve estar articulada aos projetos de melhoria urbana, habitacional e de urbanização de acordo com a capacidade de gestão e de intervenção do município e, principalmente, com os princípios e as diretrizes da política habitacional, das políticas sociais e do Plano Diretor.

Os projetos de urbanização e expansão de infraestrutura podem representar uma oportunidade para reduzir as emissões de GEE provenientes da disposição inadequada de resíduos e para fornecimento de água e energia de baixo carbono, além disso podem auxiliar na implantação de medidas de adaptação a eventuais riscos climáticos que aos quais a população em assentamentos precários pode estar exposta.

A **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** é um processo de intervenção pública em áreas urbanas ocupadas por assentamentos informais que abrange a dimensão jurídica referente à titulação dos terrenos, articulada a dimensões urbanística e ambiental centrada na regularização do parcelamento e dos parâmetros de uso e de ocupação do solo.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

No município existe presença de domicílios precários (sem infraestrutura), com predominância de população de baixa renda.	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ► são identificados assentamentos sem infraestrutura básica ou insuficientes (saneamento básico, drenagem, iluminação pública, calçamento etc.); ► são identificados assentamentos ou loteamentos implementados sem regularidade fundiária.	E01 – Avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em assentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida.

Guia para elaboração e revisão de Planos Diretores (BRASIL, 2022, pp. 216-217).

Na figura a seguir, consta uma etapa de Estratégias e Questões Qualificadoras que será retomada futuramente com o aporte de toda equipe de trabalho.

Trecho de um Circuito considerando a Problemática 1.

Circuito 1 Habitação

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
	P01 O município possui assentamentos precários irregulares sem infraestrutura básica (favelas, loteamentos, conjuntos habitacionais).	No município existe presença de domicílios precários (sem infraestrutura), com predominância de população de baixa renda.	E01 Avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em assentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida.	E01 Q1 Se o município possui a maior parte de sua população vivendo em assentamentos irregulares...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas	Cadastro Territorial Multifuncional (CTM)
				E01 Q2 Se o município possui parte da população vivendo em assentamentos precários irregulares, mas que não representa a maior parte do território...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
					Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	Regularização fundiária
				E01 Q03 Se o município precisa garantir reserva de terra para a produção de alimentos...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) + Direito de	ZEIS em áreas vazias	Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR)

Guia para elaboração e revisão de Planos Diretores (BRASIL, 2022, p. 1019).

Essas leituras resultaram no preenchimento de uma planilha-síntese, representada na tabela a seguir, na qual os instrumentos urbanísticos aplicáveis às problemáticas identificadas foram assinalados com um 'X', conforme sua pertinência e potencial de enfrentamento das situações diagnosticadas.

Trecho da planilha-síntese

QUESTIONÁRIO		INSTRUMENTOS E INSTITUTOS										
Rótulos de Linha	ZONEAMENTO E USO DO SOLO	REURB-S	REURB-E	ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL	PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS	DIREITO DE PREEMPÇÃO	OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA	ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	EIA/RIMA	TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	ZONA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL
P01 – O município possui assentamentos precários irregulares sem infraestrutura básica (favelas, loteamentos, conjuntos habitacionais).	X	X	X	X	X	X	-	X	-	-	-	-
P02 – O município apresenta população de baixa renda ou povos e comunidades tradicionais, cuja permanência em seus bairros ou territórios está sob ameaça de remoção ou substituição.	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
P03 – O município apresenta déficit habitacional, sobretudo para população de baixa renda.	X	-	-	X	X	X	X	-	X	-	-	-
P04 – O município apresenta população de baixa renda vivendo em áreas de risco.	X	X	X	X	-	-	X	X	X	-	-	-
P05 – O município apresenta concentração de moradias precárias em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura (como cortiços e ocupações).	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
P06 – O município apresenta avanço da ocupação urbana sobre áreas de transição urbano-rural ou sobre áreas rurais.	X	-	-	-	X	X	-	X	X	-	-	-
P07 – O município apresenta restrição de área para expansão urbana.	X	-	-	X	X	X	X	X	X	-	X	-
P08 – O município possui ocupações de periferia urbana fragmentadas, dispersas ou descontínuas em território urbano ou rural.	X	-	-	X	X	X	X	X	X	-	-	-
P09 – O município possui vazios urbanos (imóveis ou glebas).	X	-	-	X	X	X	X	X	-	-	-	-
P10 – A dinâmica imobiliária no município tem alterado o perfil da população, o uso e/ou a morfologia urbana.	X	-	-	X	-	X	X	X	X	-	-	-

Elaborada pela Profª Marlise de Aguiar, 2025.

A metodologia adotada, neste ponto, abreviou momentaneamente o Circuito sugerido pelo Guia, com o objetivo de estabelecer critérios ágeis e eficazes para a seleção preliminar dessas ferramentas em tempo hábil de serem apresentadas na referida reunião tendo como recorte final aqueles institutos e instrumentos que mais se mostraram pertinentes às principais demandas urbanas observadas em Bonito (MS). Na sequência abordaremos em detalhes os instrumentos e institutos que mais se destacaram nesta análise.

4. Instrumentos e Institutos

4.1. Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo

O Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo é um dos principais instrumentos da política urbana, previsto no artigo 4º, inciso VI do Estatuto da Cidade, Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (BRASIL, 2001), que dispõe sobre os instrumentos do planejamento territorial. Esse instrumento define os tipos de uso do solo (como residencial, comercial, institucional, industrial, rural e misto) e estabelece parâmetros urbanísticos como gabarito (altura máxima das edificações), taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos e afastamentos obrigatórios, entre outros.

A aplicação do zoneamento visa garantir o ordenamento da expansão urbana, promover a função social da propriedade e reduzir conflitos entre usos incompatíveis, além de induzir o adensamento onde há infraestrutura instalada e preservar áreas ambientalmente sensíveis. Ao segmentar o território em zonas com diretrizes específicas, o instrumento permite orientar a ocupação do solo de forma racional e sustentável, sendo fundamental na estruturação do Plano Diretor e na indução de um crescimento urbano equilibrado, conforme as diretrizes do artigo 2º da mesma lei, que trata da função social da cidade e da propriedade.

No caso de Bonito (MS), pode organizar o crescimento urbano, proteger áreas ambientais sensíveis, evitar conflitos entre usos (turismo x serviços x residencial), e orientar a infraestrutura e valorizar a paisagem urbana. Também pode ser utilizado para estimular o uso não residencial no pavimento térreo dos prédios (comércio e serviços) ao oferecer um percentual de área construída maior para aquelas edificações que adotarem o uso misto. A medida favorece o desenvolvimento do comércio e serviço local, estimula o uso do espaço público, reduz o deslocamento urbano e promove a geração de postos de trabalho junto à moradia.

4.2. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) é um instrumento jurídico previsto no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001, artigos 5º a 8º que tratam também do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, IPTU

progressivo no tempo) que possibilita ao Poder Público municipal exigir dos proprietários de terrenos urbanos subutilizados, não utilizados ou não edificados que lhes atribuam uma função social. O objetivo desse instrumento é combater a especulação imobiliária e induzir a ocupação de áreas já dotadas de infraestrutura, promovendo um desenvolvimento urbano mais compacto, justo e eficiente.

A ferramenta funciona da seguinte forma: o proprietário é formalmente notificado pela Prefeitura e passa a ter um prazo mínimo de um ano (prorrogável por mais um) para parcelar, edificar ou utilizar adequadamente o imóvel, conforme os parâmetros estabelecidos na legislação urbanística local. Caso o proprietário não cumpra a exigência no prazo estipulado, o imóvel poderá ser submetido a sanções graduais. A primeira delas é a aplicação do IPTU progressivo no tempo, com alíquotas crescentes a cada ano, por até cinco anos consecutivos. Se ainda assim não houver adequação, o imóvel poderá ser desapropriado com pagamento em títulos da dívida pública, com prazo de resgate de até dez anos.

Em Bonito (MS), pode ser aplicado a imóveis ociosos em áreas com infraestrutura urbana disponível, especialmente em zonas centrais e adjacentes às áreas turísticas. Essa medida contribui para reduzir vazios urbanos, combater a especulação imobiliária e promover a ocupação planejada do território. Na prática, o PEUC permite enfrentar a subutilização de terrenos que encarecem a cidade, dificultam o acesso à moradia digna e sobrecarregam os cofres públicos com a expansão da infraestrutura urbana para áreas mais distantes. Ao exigir que os imóveis cumpram sua função social, o instrumento favorece uma ocupação mais equitativa do território e fortalece a justiça socioespacial, promovendo maior equilíbrio no desenvolvimento urbano.

4.3. Direito de Preempção

O Direito de Preempção é um instrumento jurídico previsto nos artigos 25 a 27 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) que confere ao Poder Público municipal a prioridade na aquisição de imóveis urbanos localizados em áreas previamente delimitadas por lei municipal específica, sempre que seus proprietários manifestarem a intenção de vendê-los. Trata-se de um mecanismo que fortalece a atuação estratégica do Estado na ordenação do território urbano, permitindo que o Município

adquirir, com preferência em relação a terceiros, imóveis considerados relevantes para a implementação da política urbana.

A instituição do Direito de Preempção deve ser motivada por objetivos de interesse público, como a implantação de habitação de interesse social, regularização fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, criação de espaços públicos, conservação ambiental, entre outros. Após sua instituição, o proprietário é obrigado a notificar formalmente o Município sobre a intenção de venda, devendo este manifestar-se no prazo máximo de trinta dias.

Caso não exerça a preferência, o imóvel pode ser vendido livremente a terceiros, respeitadas as condições originalmente ofertadas ao Poder Público. Importa ressaltar que esse instrumento só pode ser exercido mediante pagamento em dinheiro, o que o diferencia de outros mecanismos de aquisição de imóveis, como a desapropriação por títulos.

Em Bonito (MS), pode ser aplicado em áreas estratégicas para expansão de equipamentos públicos, criação de praças, melhorias de mobilidade ou proteção ambiental, especialmente em zonas centrais e turísticas. O Direito de Preempção, ao articular função social da propriedade, planejamento urbano e gestão democrática, representa uma importante ferramenta de indução ao uso socialmente justo da terra urbana.

4.4. Transferência do Direito de Construir (TDC)

A Transferência do Direito de Construir (TDC), prevista no artigo 35 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), é um instrumento urbanístico que possibilita ao proprietário de um imóvel urbano transferir, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado de seu terreno para outro local do município, respeitadas as diretrizes do plano diretor e da legislação urbanística local.

A medida visa garantir que proprietários de imóveis sujeitos a restrições de uso ou conservação — como bens tombados, áreas de preservação ambiental, terrenos destinados à implantação de equipamentos urbanos, ou localizados em áreas onde se pretende preservar características urbanísticas e históricas — possam ser

compensados economicamente pela limitação imposta ao aproveitamento pleno de seu coeficiente de aproveitamento.

Ao permitir que o potencial construtivo seja utilizado em outra localidade — geralmente com maior adensamento permitido — esse instrumento contribui para a proteção do patrimônio natural e cultural, ao mesmo tempo que assegura segurança jurídica ao proprietário e reforça a função social da propriedade urbana. Trata-se de uma estratégia relevante de equilíbrio entre preservação, desenvolvimento urbano e justiça distributiva no uso do solo.

Em Bonito, o instrumento pode ser aplicado para proteger áreas ambientais sensíveis ou bens históricos, oferecendo aos proprietários o direito de vender o potencial construtivo a empreendedores em outras zonas da cidade, canalizando a densidade urbana para áreas com melhor infraestrutura, transferindo o direito de construir para Zonas de Adensamento Ordenado evitando a expansão desordenada e estimulando a verticalização em zonas prioritárias.

4.5. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), disciplinada nos artigos 28 a 31 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), é um instrumento jurídico-urbanístico que autoriza o poder público municipal a permitir construções que excedam o coeficiente de aproveitamento básico definido pela legislação urbanística, mediante o pagamento de uma contrapartida pelo beneficiário. Essa outorga constitui um mecanismo de regulação da valorização fundiária, viabilizando o controle do adensamento urbano e a captura de parte da mais-valia gerada por investimentos públicos ou alterações na legislação que favorecem o aproveitamento econômico do solo.

A definição do coeficiente básico e dos limites máximos deve estar prevista no plano diretor, sendo que a contrapartida financeira — ou eventualmente compensações não monetárias — é calculada com base em critérios definidos em lei municipal, como a localização do imóvel, a infraestrutura disponível e o impacto da edificação. Os recursos obtidos por meio da outorga onerosa devem ser vinculados à promoção da função social da cidade e da propriedade, podendo financiar programas de

habitação social, mobilidade urbana, regularização fundiária e qualificação de áreas públicas.

Em Bonito, a OODC pode ser usada para arrecadar recursos para qualificar a infraestrutura urbana, proteger áreas ambientais e promover melhorias urbanas em regiões com potencial de adensamento controlado. Ao incorporar o princípio do beneficiário-pagador na gestão do solo urbano, a outorga onerosa contribui para uma repartição mais equitativa dos custos e benefícios da urbanização, promovendo um ordenamento territorial mais justo e eficiente.

4.6. Operação Urbana Consorciada (OUC)

A Operação Urbana Consorciada (OUC), por sua vez, é disciplinada nos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, sendo um instrumento de gestão urbana que viabiliza intervenções estruturais coordenadas pelo poder público em um recorte territorial denominado Área de Especial Interesse Urbanístico, com participação da iniciativa privada e da sociedade civil. Seu objetivo é promover transformações urbanísticas em áreas previamente delimitadas, por meio de parcerias voltadas à reestruturação do tecido urbano, à regularização fundiária, à criação de habitação de interesse social, à ampliação da infraestrutura urbana ou à preservação do patrimônio cultural.

A implementação de uma Operação Urbana Consorciada requer lei específica, estudo de impacto urbanístico, e mecanismos de controle social, assegurando ampla transparência e participação dos diversos segmentos sociais. Entre os instrumentos utilizados nesse processo, destaca-se a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), que permite a captação de recursos para o financiamento das obras previstas.

4.7. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento urbanístico previsto no artigo 36 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que visa avaliar previamente os efeitos provocados por empreendimentos ou atividades privadas ou públicas que possam gerar impactos significativos sobre a vizinhança. Trata-se de um estudo técnico obrigatório nos casos definidos em legislação municipal, que deve considerar

fatores como adensamento populacional, demanda por infraestrutura urbana, impacto sobre o trânsito e transporte público, alteração na paisagem urbana, valorização imobiliária e efeitos sobre o patrimônio cultural e o meio ambiente.

O EIV tem como objetivo subsidiar o processo de licenciamento urbanístico e garantir que o desenvolvimento urbano ocorra de forma equilibrada e sustentável, respeitando a função social da cidade e da propriedade.

A elaboração do EIV deve ser acompanhada de mecanismos de participação pública e de transparência, incluindo a divulgação de um Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), permitindo que a comunidade tenha acesso às informações e possa se manifestar sobre os potenciais impactos do empreendimento proposto. Em Bonito, o EIV pode ser um instrumento essencial para avaliar os impactos de hotéis, pousadas, parques turísticos, grandes loteamentos e equipamentos públicos em áreas urbanas e ambientais sensíveis.

4.8. Zoneamento Especial de Interesse Ambiental (ZEIA)

O Zoneamento Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) é um instrumento de ordenamento territorial que visa à proteção de áreas com relevância ecológica, paisagística ou de fragilidade ambiental, sendo compatível com os princípios do Estatuto da Cidade, especialmente no que se refere ao artigo 4º, inciso VI, alínea d, que trata da utilização de instrumentos de zoneamento ambiental e urbanístico para a promoção do desenvolvimento sustentável e da função social da propriedade.

Embora o ZEIA não esteja nomeado expressamente no corpo da lei, ele se insere no conjunto de instrumentos de política urbana que os municípios podem adotar no âmbito do plano diretor e da legislação urbanística complementar.

O ZEIA define parâmetros específicos de uso e ocupação do solo em zonas ambientalmente sensíveis, podendo restringir índices de construção, densidade populacional, tipos de uso permitidos e exigir medidas compensatórias ou mitigadoras. A delimitação dessas zonas deve estar fundamentada em estudos técnicos multidisciplinares, compatibilizando o planejamento urbano com a conservação dos recursos naturais e a prevenção de riscos ambientais.

Em Bonito (MS), o ZEIA pode proteger nascentes, matas ciliares, áreas de recarga hídrica e zonas de transição urbano-rural com importância ecológica e paisagística, conciliando preservação e uso compatível. Assim, o ZEIA representa uma interface estratégica entre planejamento urbano e gestão ambiental, sendo uma ferramenta fundamental para o enfrentamento da expansão urbana desordenada e da degradação de ecossistemas urbanos e periurbanos.

4.9. Zoneamento Especial de interesse Social (ZEIS)

O Zoneamento Especial de Interesse Social (ZEIS) é um instrumento urbanístico amplamente reconhecido no âmbito da política urbana nacional, previsto no artigo 4º, inciso V, alínea f, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que trata da ordenação e controle do uso do solo como diretriz geral da política urbana.

As ZEIS são áreas delimitadas pelo plano diretor ou legislação urbanística municipal com o objetivo de promover a regularização fundiária, a urbanização de assentamentos informais consolidados e a produção de habitação de interesse social para populações de baixa renda.

Este instrumento viabiliza a flexibilização de normas de uso e ocupação do solo, como recuos, gabaritos, coeficientes de aproveitamento e taxas de permeabilidade, adequando-as à realidade dos territórios populares e garantindo o direito à cidade. A aplicação das ZEIS exige diagnóstico técnico e participação social, assegurando critérios de equidade territorial, segurança da posse e acesso à infraestrutura urbana e equipamentos públicos.

Em Bonito, esse instrumento pode ser aplicado a assentamentos informais existentes e também a terrenos subutilizados passíveis de destinação à moradia popular, com acesso à infraestrutura urbana. Assim, as ZEIS representam uma estratégia fundamental para enfrentar a desigualdade socioespacial e consolidar políticas habitacionais integradas à lógica do desenvolvimento urbano inclusivo.

4.10. Outras Possibilidades

Além dos instrumentos urbanísticos já apresentados, é pertinente considerar a adoção de estratégias complementares que ampliem a capacidade de gestão e de ordenamento territorial do Município de Bonito (MS). Essas alternativas podem ser integradas ao Plano Diretor e às legislações correlatas, reforçando o caráter adaptativo da política urbana local. Entre elas, destacam-se:

Quadro 1 - Outras Ferramentas

Estratégia	Objetivo	Aplicação
Consórcios e Articulação Intermunicipal	Promover ações integradas entre municípios vizinhos.	Preservação de mananciais, gestão de resíduos sólidos, ordenamento do turismo e mobilidade regional.
Instrumentos de Gestão Ambiental Integrada (PSA)	Valorizar a preservação ambiental por meio de compensações financeiras.	Remunerar proprietários e comunidades que conservem áreas estratégicas para o ecoturismo e biodiversidade.
Parcerias Público-Privadas (PPP)	Ampliar investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos.	Requalificação de espaços públicos, implantação de equipamentos comunitários e melhorias de mobilidade urbana.
Planos Setoriais Vinculados ao Plano Diretor	Detalhar diretrizes e metas para áreas estratégicas.	Planos específicos de habitação, turismo, saneamento e mobilidade, integrados ao Plano Diretor.
Ferramentas de Governança Digital	Disponibilizar dados e ampliar transparência e participação.	Plataformas tecnológicas com mapas geoespaciais, indicadores urbanos/ambientais e canais de consulta pública.
Mecanismos de Monitoramento e Avaliação	Acompanhar a efetividade dos instrumentos aplicados.	Indicadores e relatórios periódicos sobre ZEIS, OODC, preempção e outros instrumentos urbanísticos.
Aspectos Financeiros e de Viabilidade	Garantir sustentabilidade econômica na implementação.	Diversificação de fontes (fundos municipais, PSA, PPPs, convênios estaduais e federais).
Gestão Democrática e Participação Social	Garantir inclusão e representatividade no planejamento urbano.	Conselhos, fóruns, consultas e ferramentas digitais, incluindo comunidades tradicionais e povos indígenas.
Instrumentos Complementares do Estatuto da Cidade	Ampliar o repertório jurídico-urbanístico.	Aplicação de Direito de Superfície, Usucapião Especial Urbano, IPTU progressivo e integração entre EIA/RIMA e EIV.
Análise de Riscos e Limitações	Identificar barreiras e propor soluções preventivas.	Avaliar entraves institucionais, financeiros e jurídicos, com estratégias de mitigação para assegurar implementação.

Essas possibilidades, articuladas com os instrumentos jurídicos previstos no Estatuto da Cidade e em consonância com a realidade local, ampliam o repertório de soluções que podem ser adaptadas ao contexto do município de Bonito.

5. Aplicação dos institutos e instrumentos no caso de Bonito (MS):

Para a adequada aplicação dos instrumentos de ordenamento territorial previstos no Estatuto da Cidade e na legislação urbanística complementar, é imprescindível que o Município de Bonito promova ações estruturadas voltadas ao mapeamento das áreas sensíveis, à integração de dados geoespaciais em um Sistema de Informação Geográfica (SIG) Municipal, à formação de um banco de potencial construtivo, à atualização normativa - tanto no plano diretor como nas legislações específicas de cada instrumento, à gestão participativa com a realização de audiências públicas que fomentem à decisão. A seguir, apresentam-se os requisitos técnicos essenciais à efetivação desta política:

5.1. Mapeamento de Áreas Sensíveis

Para implementar um Zoneamento de Especial Interesse Ambiental (ZEIA) ou um Zoneamento Especial de Interesse Social (ZEIS) de forma eficaz, o município deve mapear as áreas sensíveis – ambientalmente ou socialmente - dentro e no entorno da malha urbana, com base em estudos técnicos. Outra medida importante é a promoção da educação ambiental, conscientização e participação comunitária nas definições desses Zoneamentos Especiais.

5.2. Integração de Dados Geoespaciais em um Sistema de Informação Geográfica (SIG) Municipal

A gestão territorial de Bonito (MS) requer a integração sistemática de dados geoespaciais em uma plataforma tecnológica que possibilite a análise, o monitoramento e a atualização contínua das informações territoriais. Para isso, deve-se estruturar um Sistema de Informação Geográfica (SIG) municipal, que reúna o cadastro técnico multifinalitário, mapas ambientais, mapas urbanos, informações sobre infraestrutura, áreas de preservação, uso do solo atual, entre outros dados relevantes. O SIG deve ser interoperável com outras bases de dados estaduais e federais, além de ser acessível às equipes técnicas municipais, pesquisadores e aos

cidadãos, promovendo a governança territorial e a transparência na tomada de decisões.

5.3. Constituição de um Banco de Potencial Construtivo

No que se refere à Transferência do Direito de Construir (TDC) e à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), a Prefeitura pode estabelecer um banco de potencial construtivo como aporte de financiamento de políticas públicas e o financiamento cruzado que constitui também uma maneira de levantar recursos adquirindo potenciais não utilizados de áreas preservadas e revendendo-os a empreendedores mediante contrapartidas urbanas (praças, calçadas, habitação social etc).

5.4. Atualização do Plano Diretor Municipal com a previsão desses instrumentos urbanísticos

O Plano Diretor, como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, deve ser constantemente revisto e atualizado considerando os princípios da função social da propriedade, da sustentabilidade ambiental, da mobilidade urbana, da valorização do patrimônio natural e cultural e da promoção da justiça socioespacial e incorporando diretrizes claras e tecnicamente fundamentadas sobre todos os instrumentos aqui mencionados. A revisão de diretrizes de zoneamento do território municipal deve refletir sobre a vocação e a solução de conflitos de uso do solo em Bonito (MS), assegurando a compatibilidade entre os usos turísticos, residenciais, comerciais, agrícolas e de conservação ambiental. Além disso, o plano precisa incluir outras finalidades específicas como aquelas para uso do imóvel adquirido sob o Direito de Preempção. Outra consideração que a revisão do Plano Diretor deve adotar é o mapeamento de áreas socio e ambientalmente sensíveis dentro e no entorno da malha urbana, e que precisam estar incluídas na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), com base em estudos técnicos.

5.5. Elaboração de legislações específicas

A legislação precisa estabelecer diretrizes específicas para cada instrumento em decretos municipais que determinem e caracterizem os espaços em que serão implementados. Desta forma, deve-se identificar e delimitar em decretos municipais

as áreas urbanas onde o direito de preempção será aplicado como nas regiões centrais, entorno de escolas, áreas com potencial ambiental ou cultural, apenas para citar alguns exemplos. A Transferência do Direito de Construir (TDC) também deve estar prevista em lei municipal específica, que definirá as condições, áreas emissoras e receptoras, critérios de cálculo e mecanismos de controle e registro da operação.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) deve ter sua área delimitada em uma lei municipal exclusiva da outorga, com os parâmetros de cálculo, formas de contrapartida e destinação dos recursos. Além disso, as zonas prioritárias para aplicação do instrumento - centro urbano, corredores turísticos e áreas com infraestrutura completa, bem como o coeficiente de aproveitamento básico e máximo precisam estar previstos no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).

Deve-se instituir uma Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) com definições objetivas e parâmetros urbanísticos que regulamentem os tipos de uso permitidos, permissíveis e proibidos em cada zona. Esta lei deve conter, no mínimo, os seguintes elementos técnicos: coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação, gabarito de altura, recuos obrigatórios, densidade máxima de ocupação e exigências específicas para áreas de interesse ambiental ou turístico. A LUOS deve estar plenamente alinhada ao Plano Diretor atualizado e aos objetivos de conservação da biodiversidade e da qualidade dos recursos hídricos, que são estratégicos para a economia local baseada no ecoturismo.

Para tornar uma Operação Urbana Consorciada (OUC) viável, o município deve elaborar um plano especial de operação e aprová-lo em lei específica, contendo diagnóstico da área estratégica para transformação urbana, com problemas ou oportunidades de interesse coletivo, metas, projetos previstos, formas de financiamento e estimativa de impactos. No estudo urbanístico é crucial definir contrapartidas obrigatórias e mecanismos de transparência na aplicação dos recursos.

Deve-se, inclusive, criar um decreto regulamentador, esclarecendo os empreendimentos obrigados a apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança, sua

metodologia e os procedimentos de análise e promover a oportunidade de integrá-lo a outros instrumentos como o licenciamento ambiental e zoneamento.

A legislação precisa também estabelecer diretrizes específicas para cada ZEIA ou ZEIS, conforme suas características sociais e ecológicas e o uso dessas estratégias deve integrá-las a outros instrumentos como: Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Transferência do Direito de Construir (TDC), Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). Enfim, destaca-se que todas essas normativas precisam ser construídas com ampla participação social e transparência.

5.6. Criação de Fundos Municipais

O poder público precisa estabelecer fundos municipais ou previsões orçamentárias para a aquisição de imóveis segundo o Direito de Preempção, mesmo que de forma escalonada, ou mesmo para as desapropriações que se seguirem do parcelamento e edificação compulsórios. Igualmente, precisa-se criar um fundo municipal de urbanismo sustentável para receber os valores arrecadados da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

5.7. Instauração de Núcleos Gestores

A Operação Urbana Consorciada (OUC) deve criar e manter um Núcleo Gestor com representantes da prefeitura, da sociedade civil, moradores e empreendedores locais, assegurando sua constituição de forma paritária e transparente, com atribuições de gestão sobre todas as etapas do processo de implementação da operação. Este núcleo gestor deve atuar como instância de governança democrática e controle social, com competência para aprovar diretrizes, acompanhar a aplicação dos recursos arrecadados — especialmente aqueles oriundos da outorga onerosa do potencial construtivo adicional — e avaliar o cumprimento dos objetivos sociais e urbanísticos da OUC. Para garantir sua efetividade, o Conselho deve operar com base em normas regimentais claras, periodicidade regular de reuniões públicas, publicidade dos atos e deliberações, bem como mecanismos de participação contínua e inclusiva, conforme previsto no artigo 33 do Estatuto da Cidade. Sua configuração deve refletir o compromisso com a justiça socioespacial, a equidade distributiva dos benefícios gerados e a mitigação dos impactos territoriais negativos,

especialmente sobre populações vulneráveis, sendo essencial à materialização de uma gestão urbana compartilhada e orientada ao interesse público.

5.8. Realização de Audiências Públicas Participativas

As audiências públicas participativas são importantes, sobretudo, para promover transparência e diálogo com os proprietários e a comunidade, reforçando que a medida valoriza o território como um todo. A efetividade do processo de planejamento urbano depende da escuta e do envolvimento ativo dos diversos segmentos sociais e, daí a importância de estimular a participação da sociedade civil e do setor privado nos debates sobre prioridades de investimento. Assim, recomenda-se a realização de audiências públicas em todas as fases do processo de revisão do Plano Diretor, de elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) e outras leis específicas, assim como na publicização de relatórios e estudos como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) que devem ser acessíveis e de conhecimento de todos. Essas audiências devem garantir a ampla participação de moradores, empreendedores do setor turístico, representantes de entidades ambientais, técnicos, pesquisadores e demais interessados.

O processo participativo – que pode se dar através de fóruns públicos e/ou audiências comunitárias - deve ser orientado por princípios de transparência, inclusão e representatividade, de modo a incorporar o conhecimento local e as demandas sociais nas decisões em conjunto com a equipe técnica, pessoal qualificado para avaliar as análises sobre o uso e ocupação do território.

6. Considerações Finais

A conjugação de todos esses quatro procedimentos – mapeamento de áreas sensíveis, integração de dados geospaciais em um Sistema de Informação Geográfica (SIG) Municipal, Constituição de um Banco de Potencial Construtivo, atualização normativa do Plano Diretor, leis complementares e regulamentações específicas, criação de Fundos Municipais, instauração de Núcleos Gestores e a garantia da ampla participação social – é condição indispensável para a implementação efetiva do planejamento urbano e ambiental de Bonito (MS), com vistas à promoção do desenvolvimento sustentável, à proteção de seus recursos naturais e à melhoria da qualidade de vida da população local.

Na sequência da reunião realizada no dia 29 de abril de 2025, após apresentada a orientação técnica sobre os instrumentos e possibilidades de aplicações no município de Bonito (MS), foi aberto um espaço para reflexões, onde se destacaram aspectos críticos da dinâmica territorial da cidade como a expansão urbana desordenada, os vazios urbanos, a valorização especulativa do solo, a pressão sobre áreas ambientalmente sensíveis e a insuficiência de mecanismos de gestão do uso do solo. A equipe técnica enfatizou a importância da incorporação na Revisão do Plano Diretor do Município dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, especialmente aqueles voltados ao financiamento de políticas públicas e projetos urbanos, à função social da propriedade urbana e à proteção socioambiental, de forma a promover um modelo de desenvolvimento sustentável, equitativo e planejado.

Ao final da referida reunião, definiram-se encaminhamentos fundamentais para as próximas etapas, como a disponibilização de dados municipais adicionais, o agendamento de oficinas participativas e a articulação intersetorial com as demais secretarias. A visita representou um momento estratégico de diálogo institucional e alinhamento entre a proposta técnica e os objetivos da gestão pública municipal, reforçando o caráter democrático e colaborativo do processo de revisão do Plano Diretor de Bonito (MS).

7. Referências

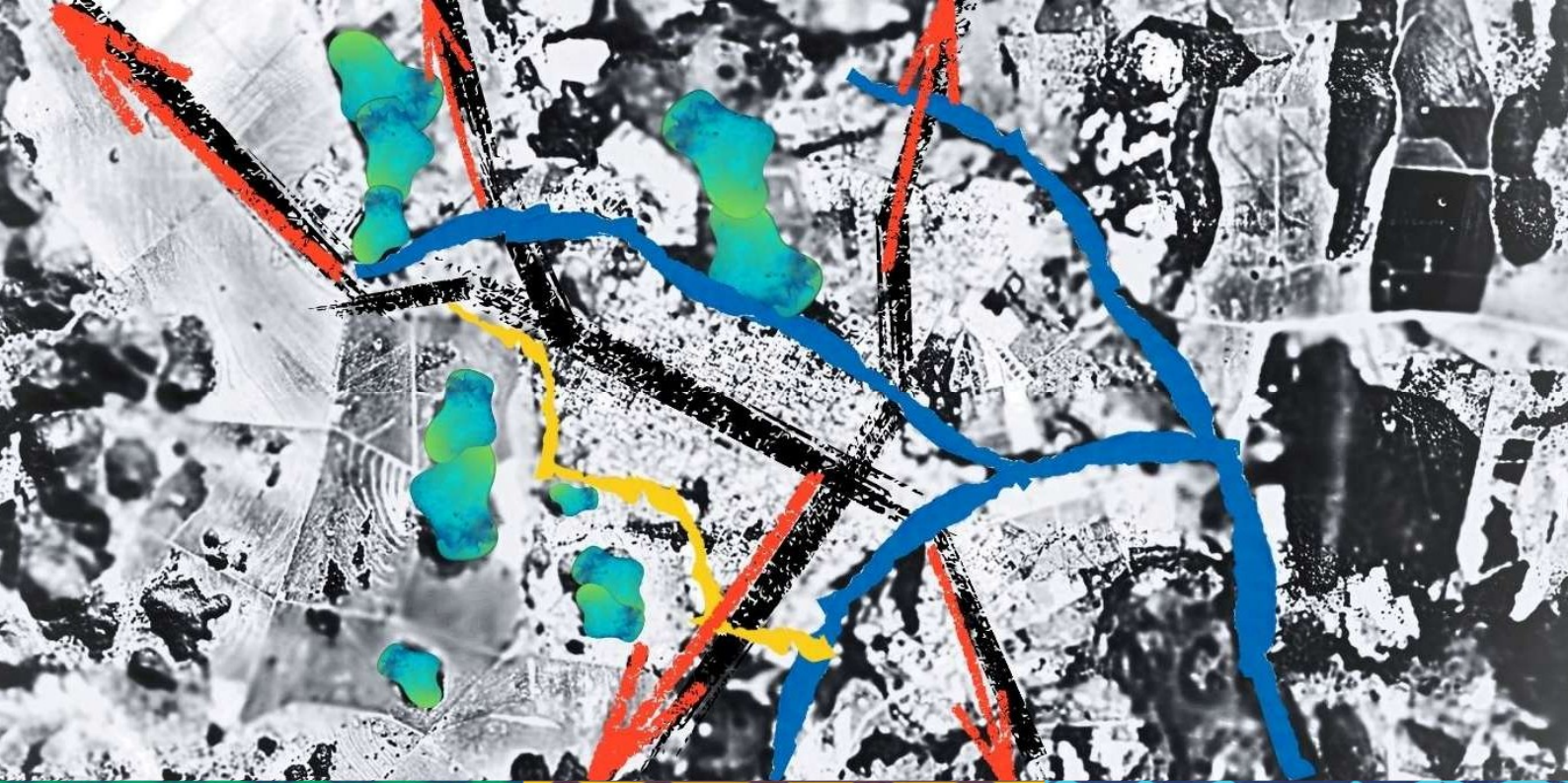
7.1. Referências Bibliográficas

BRASIL. Estatuto da Cidade. Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm Acesso: 14/04/24.

BRASIL, Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR). *Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores*. Brasília: BRASIL, 2022. Disponível em: https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/desenvolvimento-urbano-e-metropolitano/projeto-andus/GuiaParaElaboraoeRevisodePlanosDiretores_compressed.pdf. Acesso: 20/02/2025.



REVISÃO E ATUALIZAÇÃO DO
PLANO DIRETOR
DO MUNICÍPIO DE
BONITO – MS



PLAN DIRETOR

Bonito - MS