

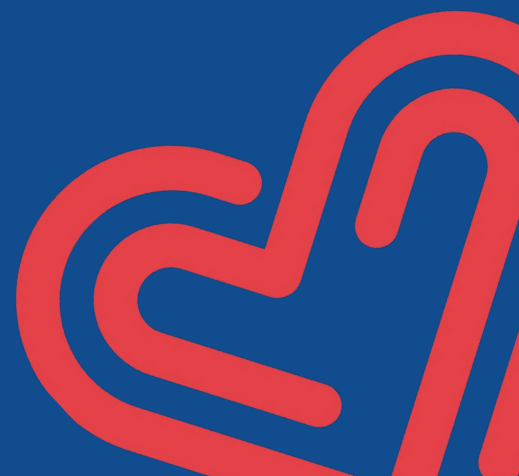
PBH.GOV.BR

Operação Urbana Simplificada - Regeneração dos Bairros do Centro



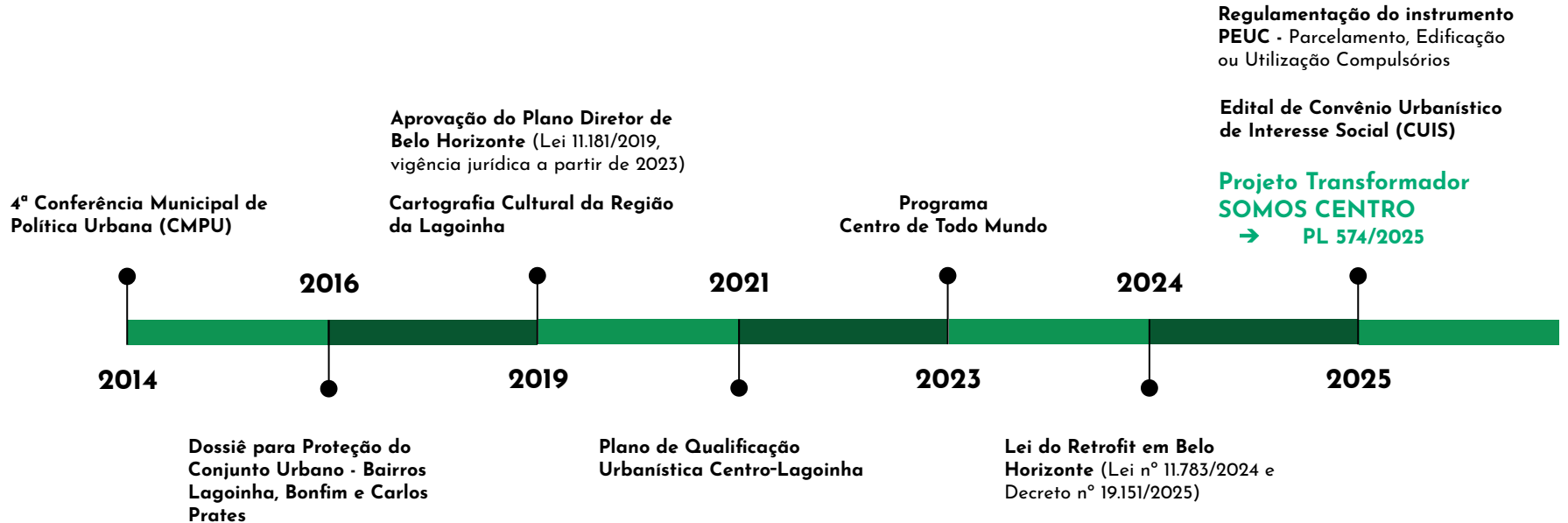
**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

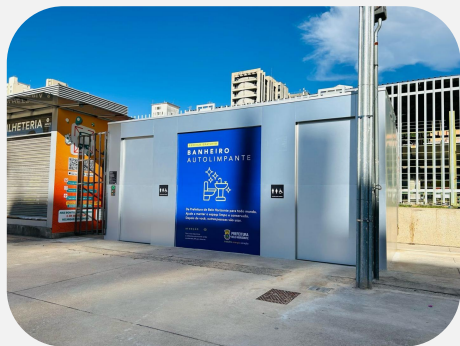
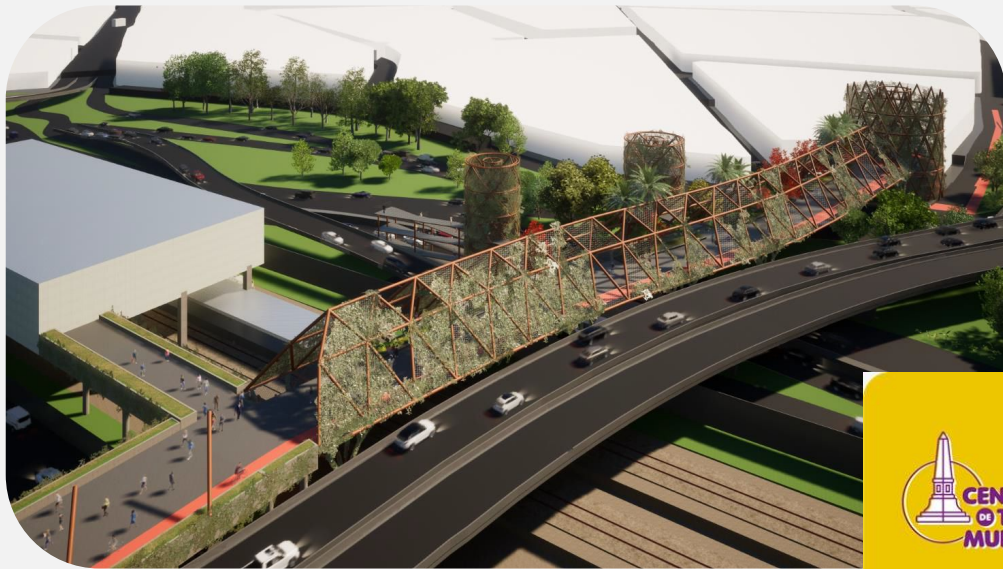


REGIÃO CENTRAL: Marcos, Estudos e Debates

HISTÓRICO







REGIÃO CENTRAL

DESAFIOS LOCAIS



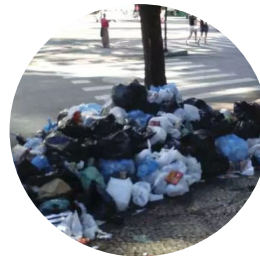
Alta presença de Galpões (1.183)



Imóveis subutilizados ou desocupados



Concentração de População em Vulnerabilidade Social



Percepção de insegurança, degradação e sujeira



Fragmentação Viária



Degradação do Patrimônio Histórico - Cultural



Parque de Edificações envelhecido com baixa dinâmica imobiliária



Baixa dinâmica econômica



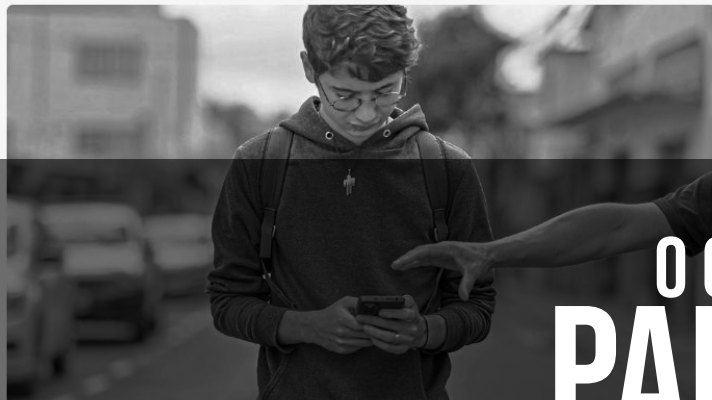
Queda contínua do valor do solo (Lagoinha, Bonfim, Carlos Prates e Colégio Batista)



ALERTA LIGADO

Medo da violência: BH aparece no top 50 em pesquisa de sensação de insegurança

Capital mineira ficou na 47ª posição em lista com 333 cidades do mundo; ranking analisa percepções de violência nos locais



O videomaker Ravi Stewart, de 26 anos, já foi assaltado dez vezes

Moradores e comerciantes sofrem com invasões e furtos no bairro Bonfim, em BH

População relata que a tradicional região virou reduto de usuários de drogas



A Câmara - Vereadores - Atividade Legislativa -

Início > Comunicação > Notícias > Degradação e abandono da Lagoinha são denunciados

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Degradação e abandono da Lagoinha são denunciados em dossiê popular

Considerada Área de Diretrizes Especiais, recebe incentivos, segundo apontam moradores

BH tem 48 imóveis vagos largados pelo governo federal

Antiga Faculdade de Odontologia da UFMG e andar inteiro do Acaiaca estão entre os imóveis sem uso

Crédito: Silva Publicado 08/11/2025 08:30



Seções ESTADO DE MINAS Gerais

Imóveis vazios equivalem a 20 vezes a população em situação de rua em BH

12 mostram discrepância entre a quantidade de domicílios sem moradores e a de pessoas sem-teto e põem as políticas em questão

Imagem: Freepress

COMPARTILHE f t s SIGA NO Google News

Circule para pesquisar. Isso é coisa de Google.



Seções

ESTADO DE MINAS

Gerais Política Economia Nacional Internacional Saúde Cultura Degustar

Início > Geleia Urbana

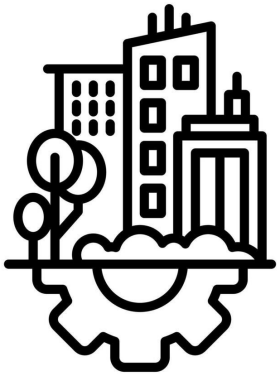
GELEIA URBANA

O ano acabou, e o Centro de BH também

Não há gente suficiente circulando pelo Centro de Belo Horizonte (apenas passando pelo Centro)

PL 574/2025

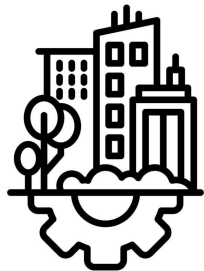
O projeto de lei institui a Operação Urbana Simplificada (OUS) Regeneração dos Bairros do Centro, integrante do **eixo de Ocupação e Habitação do Projeto Transformador SOMOS CENTRO**, com o objetivo de incentivar a produção habitacional no Centro e nos bairros adjacentes.



Operação Urbana Simplificada (OUS): instrumento de política urbana previsto no Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), destinado a promover transformações urbanísticas de caráter local.

EIXOS ESTRATÉGICOS

Requalificar, ampliar e diversificar a oferta habitacional no Centro e nos bairros centrais por meio de incentivos e promovendo a **inclusão social, a preservação do patrimônio e dinamização urbana.**



Requalificação de
Área Central



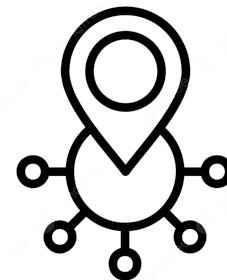
Modernização das
edificações e mudanças
de usos



Habitação de
Interesse Social

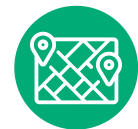


Preservação do
Patrimônio
Cultural



Mobilidade
facilitada

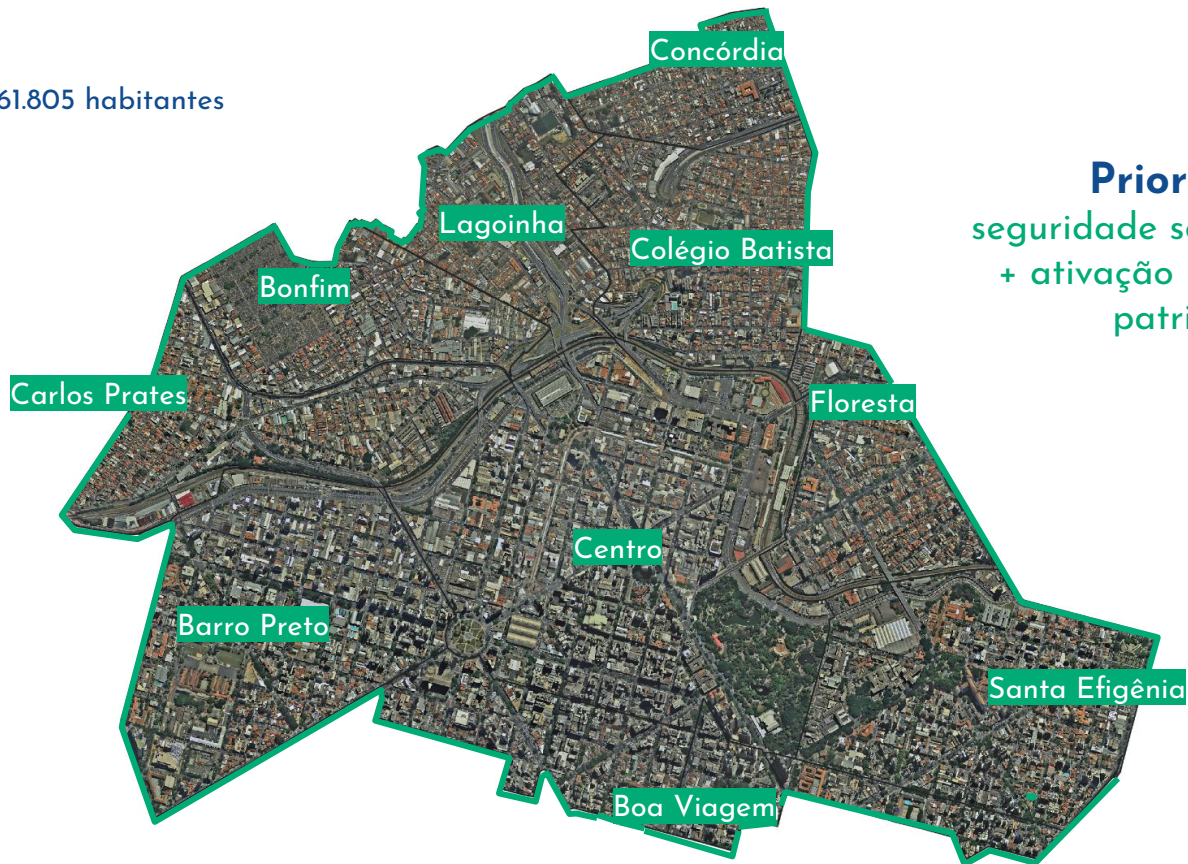
PERÍMETRO



DELIMITAR

ÁREA : 8.5 Km²

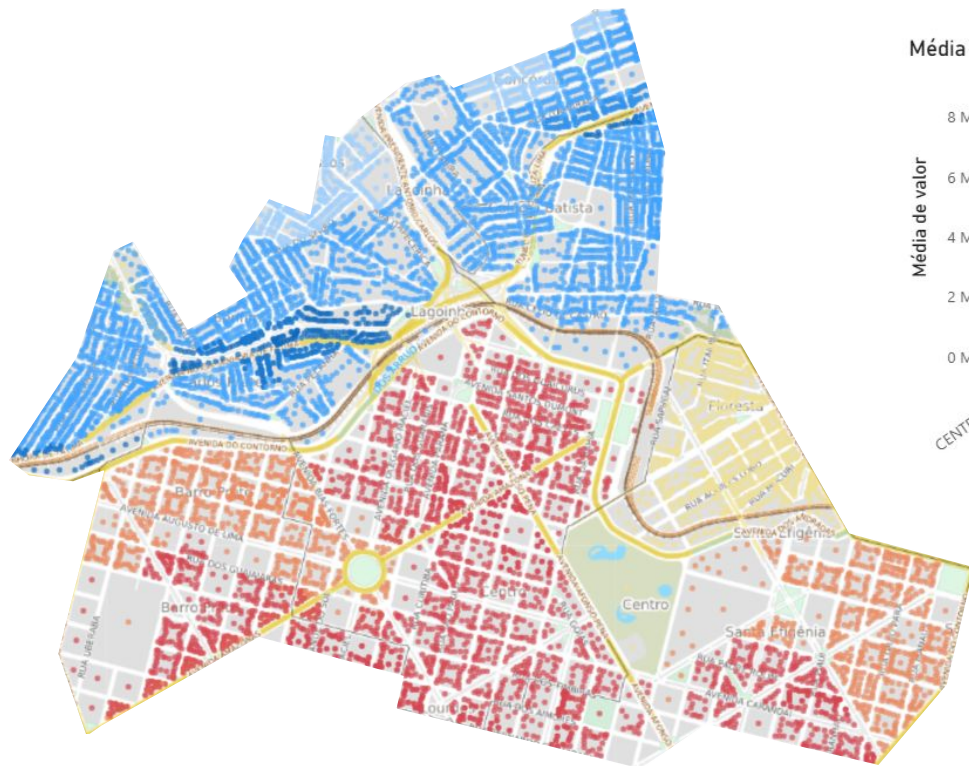
POPULAÇÃO atual: 61.805 habitantes



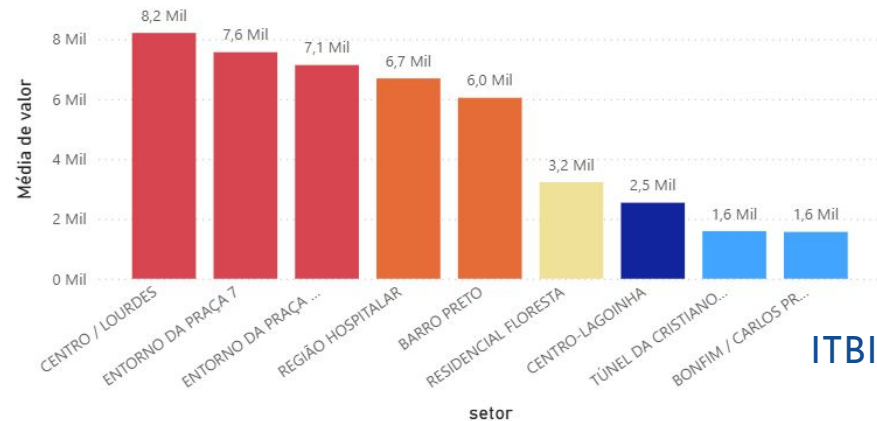
Prioridades:

seguridade social + moradia
+ ativação + preservação
patrimonial

VALOR DO M² DE TERRENO



Média de valor por setor



ITBI

Mesmo lado a lado e compartilhando de boa infraestrutura, a diferença do valor do m² dentro da Av. do Contorno chega a 5x em relação aos bairros de fora

CONTEXTO IMOBILIÁRIO

Estagnação Imobiliária

Na última década BH registrou 243 mil transações imobiliárias (ITBI).

A Área 1 teve apenas 3 mil transações (1,2% do total da cidade)

A Área 2, 12 mil (4,9% do total).

63% das transações que ocorreram dentro da Contorno estão FORA do Perímetro da OUS



Baixa Arrecadação

Nos últimos 5 anos, a cidade arrecadou cerca de R\$ 106 MI via OODC

A Área 1 respondeu por 3,8% (R\$ 4 MI) Menos de um milhão anual

A Área 2 respondeu por 16,0% (R\$ 17 MI)

A área da Contorno FORA da OUS é responsável por 58,5% da arrecadação da cidade

Imóveis Envelhecidos

Média de idade dos imóveis de 49 anos

PROGRAMA DE INCENTIVOS



+



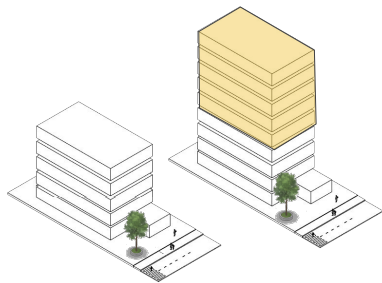
FISCAIS

URBANOS

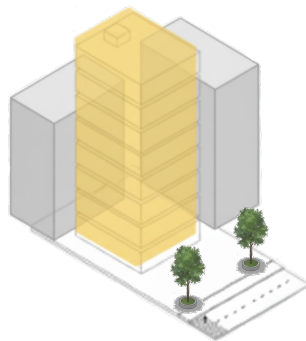
- **Parâmetros urbanísticos específicos para a área;**
- **Definição dos Empreendimentos e das Áreas que são Incentivados;**
- **Proposta de Isenção Temporária de OODC;**
- **Criação da Unidade de Regeneração - UR;**
- **Proteção aos Imóveis Tombados**

INCENTIVOS URBANOS

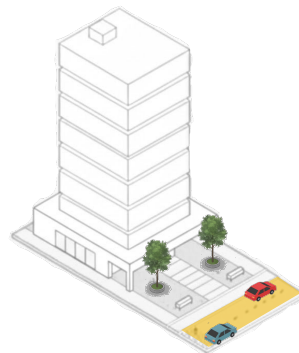
PARÂMETROS ESPECIAIS



**Superação do CAMax
(70%) e
Não Restrição de
Altimetria (ADEs)**



**Ausência de
Afastamento e
Melhoria da Quota
(OP-3, CR, AGEUC, AGEE, HIS
sem limites, demais QT=17)**



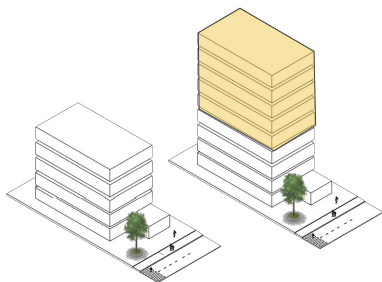
**Dispensa de número
mínimo de Vagas de
Garagem**



**Qualificação da
Taxa de
Permeabilidade e da
Área de Fruição
Pública**

INCENTIVOS URBANOS

PARÂMETROS ESPECIAIS



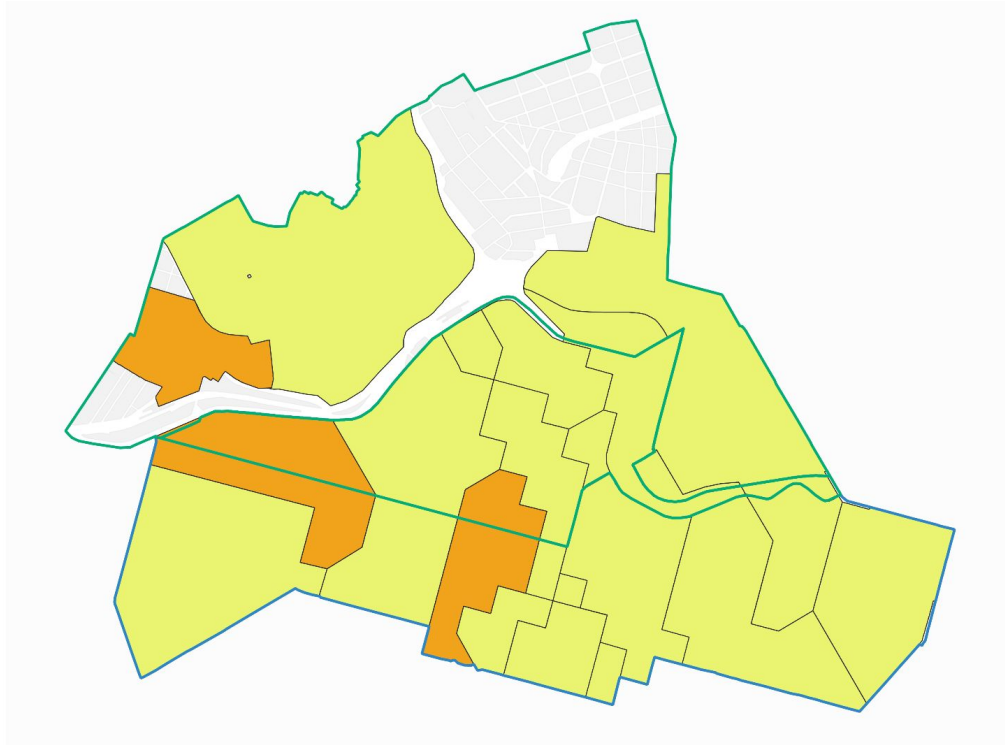
**Superação do CAmáx
(70%) e
Não Restrição de
Altimetria (ADEs)**

A definição desse parâmetro urbanístico tem por objetivo viabilizar o adensamento e os retrofits e, conseqüentemente, **contribuir para a ampliação da oferta habitacional.**

Os conjuntos urbanos protegidos pelo Patrimônio seguem resguardados e o Conselho Municipal de Cultura seguirá responsável pela análise individual das propostas, assegurando a compatibilização das soluções altimétricas com o entorno imediato.

PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO

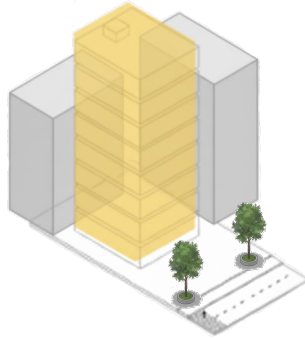
Conjunto Urbano (Conselho do Patrimônio)



- Conjunto Urbano Protegido
- Conjunto Urbano em Estudo

INCENTIVOS URBANOS

PARÂMETROS ESPECIAIS



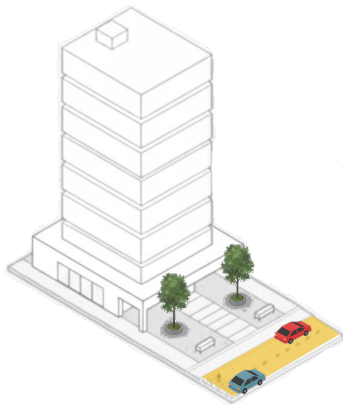
**Ausência de
Afastamento e
Melhoria da Quota**
(OP-3,CR, AGEUC, AGEE, HIS
sem limites, demais QT=17)

A possibilidade de ocupação dos afastamentos laterais e de fundo do terreno permite que a edificação utilize mais a superfície do lote, **contribuindo para reduzir a necessidade de excessiva verticalização**. Trata de um modelo de ocupação consolidado no Centro da cidade e em regiões do bairro, especialmente onde há a presença de conjuntos tombados.

A Quota do Terreno (QT) entendida como a área mínima de lote por unidade habitacional, é um instrumento de calibragem do adensamento. Na proposta ela é alterada para garantir a efetivação dos parâmetros especiais, possibilitando, assim, a ampliação da oferta de moradias.

INCENTIVOS URBANOS

PARÂMETROS ESPECIAIS



Dispensa de número mínimo de Vagas de Garagem

A dispensa da exigência de número mínimo de vagas de garagem por unidade habitacional não apenas **contribui para a redução do custo final da moradia repassado às famílias**, como também estabelece uma prioridade clara para o uso do solo.

Considerando que a legislação em vigor computa as vagas de estacionamento como área construída do empreendimento, **exigir um número mínimo de vagas significa reduzir a área disponível para a construção de moradias.**

Além disso, a flexibilização da exigência de vagas auxilia no controle da quantidade de veículos em circulação, incentiva o uso de outros modais de mobilidade e gera impactos positivos também do ponto de vista ambiental.

INCENTIVOS URBANOS

PARÂMETROS ESPECIAIS



Qualificação da Taxa de Permeabilidade e da Área de Fruição Pública

Como contrapartida à adesão à operação, o projeto prevê a qualificação das áreas permeáveis e do afastamento frontal, com o objetivo de **aprimorar a ambiência urbana e a qualidade do espaço público**, por meio da implantação de áreas verdes, paisagismo funcional, mobiliário urbano e refúgios climáticos.

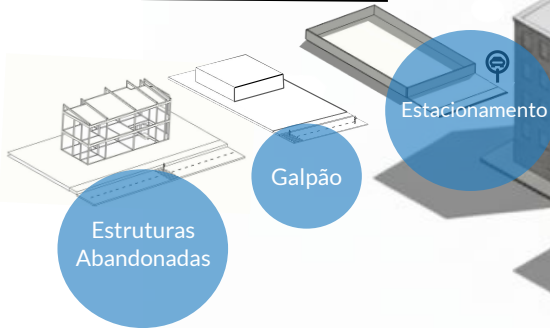
O projeto incentiva a criação de Áreas de Fruição Pública, como passagens e praças internas, **por meio de bônus de área construída vinculados à implantação de equipamentos que qualifiquem o uso do espaço, tais como bebedouros, brinquedos, equipamentos esportivos e atravessamentos de quadra.**

INCENTIVOS URBANOS

EMPREENDIMENTOS INCENTIVADOS



Substituições



Retrofit

Modernização e Novos Usos



Moradia Popular

Trazendo mais gente para morar perto do centro

INCENTIVOS URBANOS

BAIRROS INCENTIVADOS



DELIMITAR



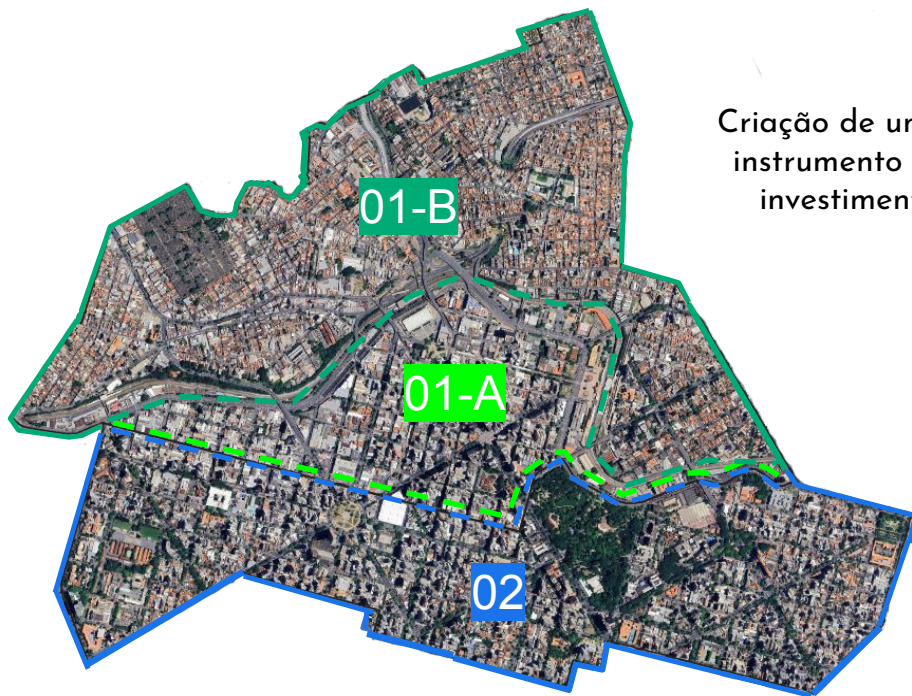
INCENTIVOS URBANOS

MOEDA DE REGENERAÇÃO

EMPREENHIMENTO INCENTIVADO		FATOR DE REGENERAÇÃO		
		Data de protocolo de projeto		
		até 2 anos	após 2 anos e até 4 anos	após 4 anos e até 6 anos
1	Empreendimento de interesse social	1,5	1,5	1,5
2	Retrofit	1,5	1,2	0,8
3	Substituição de obras abandonadas	0,5	0,4	0,3
4	Substituição de estacionamentos	0,5	0,4	0,3
5	Substituição de galpões	0,5	0,4	0,3
6	Edificações nas porções dos bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Colégio Batista, Floresta e Concórdia situadas na Subárea 1B	0,6	0,6	0,6

INCENTIVOS URBANOS

BÔNUS DE REGENERAÇÃO URBANA



Criação de uma **UNIDADE DE REGENERAÇÃO URBANA - UR**, o instrumento funciona como uma “moeda de troca” para viabilizar investimentos nos bairros centrais, onde construir ou reformar apresenta maior risco econômico.

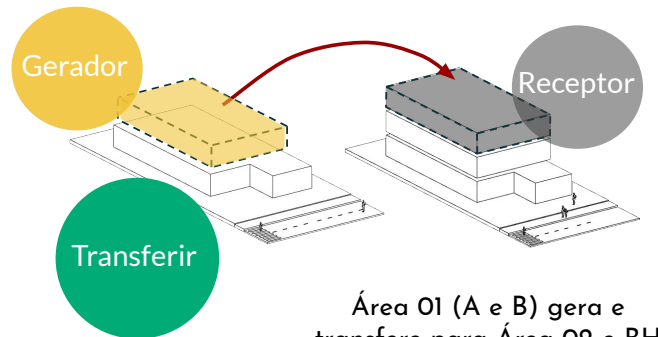
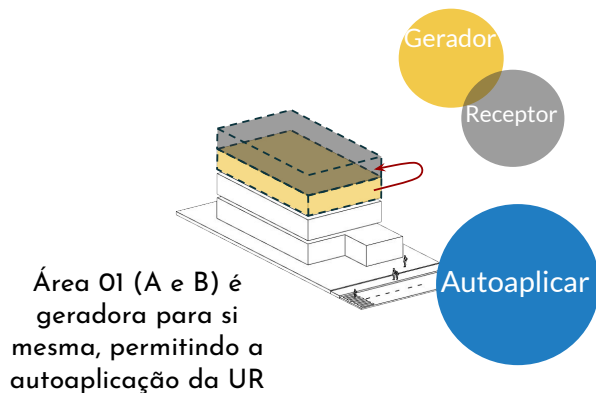
INCENTIVOS URBANOS

BÔNUS DE REGENERAÇÃO URBANA



Na prática, **o empreendedor recebe URs ao investir** em empreendimentos de substituição, retrofit ou na produção de habitação de interesse social **na Área 1 (A e B)**.

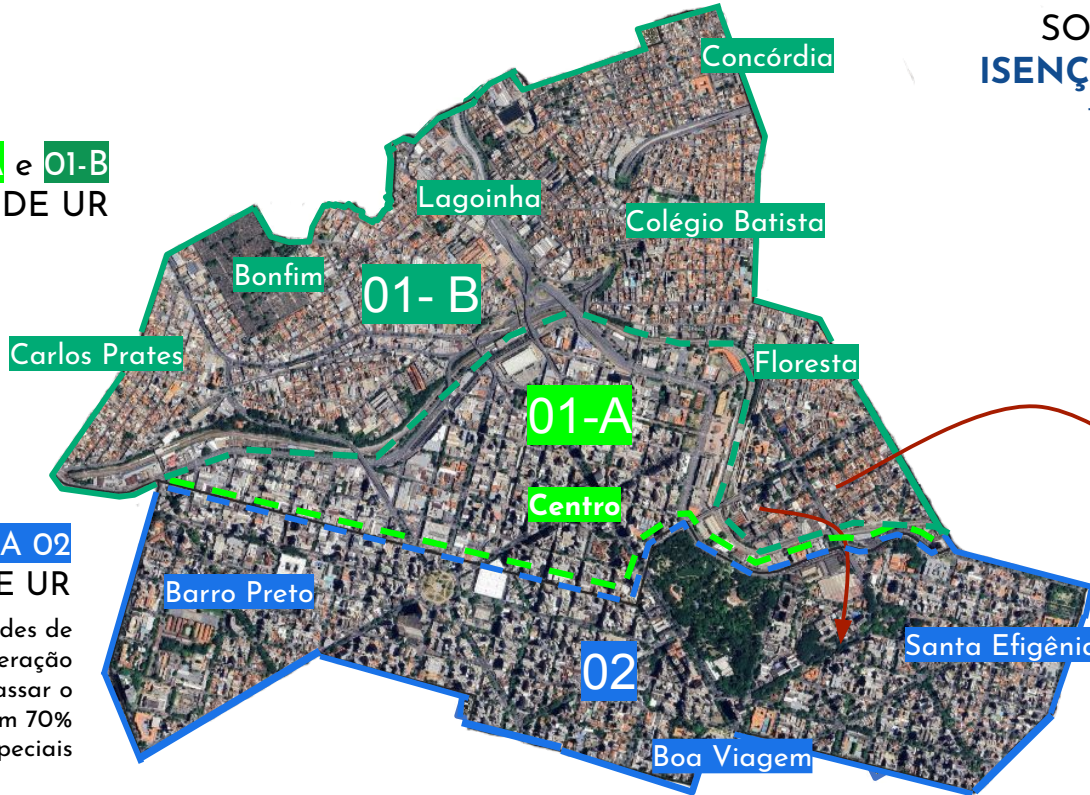
Esses créditos podem ser utilizados na própria Área 01 ou transferidos para áreas com maior dinamismo imobiliário, como a Área 02, o restante da OP3 as centralidades regionais, onde o Plano Diretor já prevê maior adensamento.



INCENTIVOS URBANOS

UNIDADE DE REGENERAÇÃO URBANA

ÁREA 01-A e 01-B
GERADOR DE UR



ÁREA 02
RECEPTORA DE UR

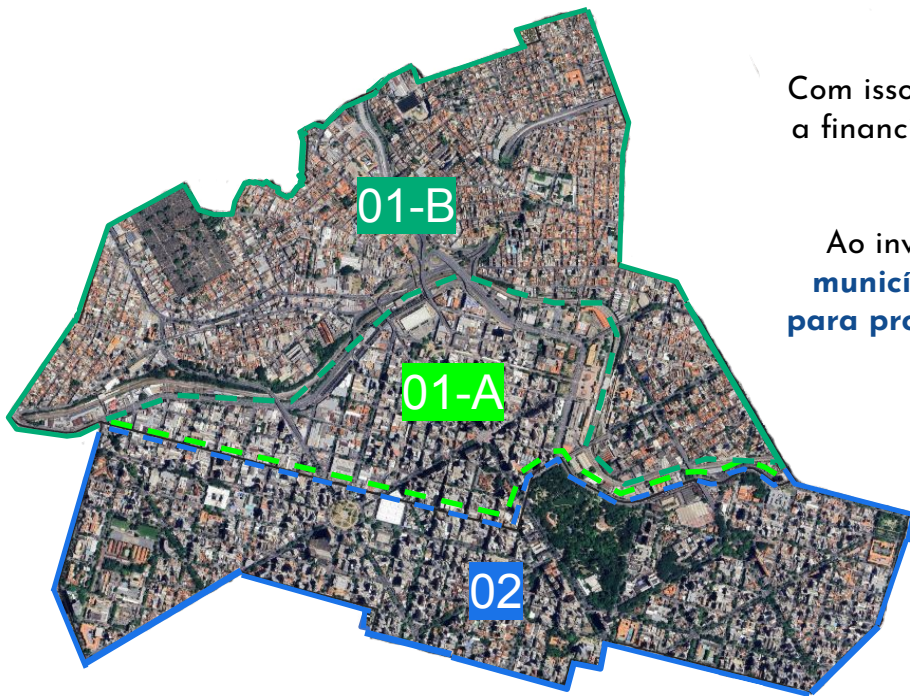
Pode usar Unidades de Regeneração geradas na 01 para ultrapassar o CAmáx em 70% e utilizar os parâmetros especiais

SOMENTE Áreas 01 e 02:
ISENÇÃO GRADUAL DE OODC
+ PARÂMETROS ESPECIAIS

Qualquer área de BH pode comprar UR para superar em 10% o Camáx (em substituição ao BPH) + Avenida do Contorno e Centralidades Regionais podem comprar para superar em 20% CAmáx

INCENTIVOS URBANOS

BÔNUS DE REGENERAÇÃO URBANA

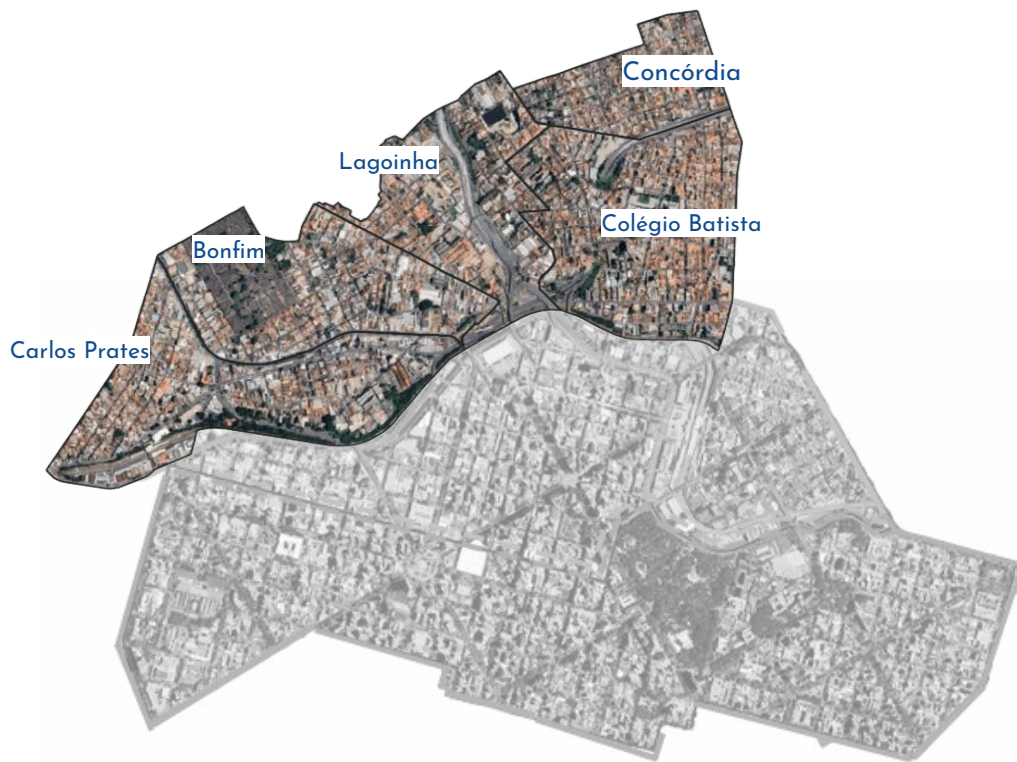


Com isso, o crescimento imobiliário em áreas já valorizadas passa a financiar, de forma indireta, a recuperação dos bairros centrais e a produção de habitação de interesse social.

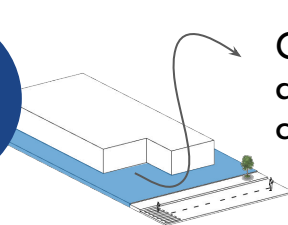
Ao invés de depender exclusivamente de recursos públicos, o **município utiliza o interesse do mercado como instrumento para promover moradia, atividade econômica e requalificação urbana na região Central.**

INCENTIVOS URBANOS

IMÓVEIS TOMBADOS - TDC

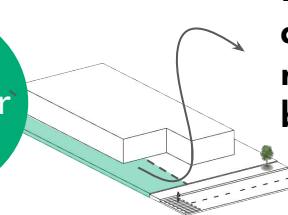


Transferir



Geração sem desconto da área construída

Autoaplicar



Renovação de $\frac{1}{3}$ após 5 anos para manutenção do bem tombado

INCENTIVOS URBANOS

PROJEÇÃO DE OFERTA DE MORADIAS
12 ANOS

Cenário
Moderado

2.045 unidades HIS

+1.000 moradias reabilitadas

Cenário
Otimista

2.751 unidades HIS

+ 17 MIL
moradias
disponibilizadas

PROGRAMA DE INCENTIVOS



+



- IPTU
- ITBI
- TAXAS

INCENTIVOS FISCAIS

ECONOMIA & DINAMIZAÇÃO

IPTU

- Isenção durante a Obra
- Remissão de dívidas de IPTU de imóveis em más condições
- Isenção de 10 anos para Locação Social e EHIS.

ITBI

- Isenção na compra dos imóveis para empreender
- Isenção para aquisição de imóveis incentivados prontos (até duas transações)

TAXAS PBH

- Expediente de exame de projeto de edificação
- Vistoria de obras
- Fiscalização de obras particulares

INCENTIVOS FISCAIS

SITUAÇÃO ATUAL ITBI

A área 1 registra historicamente baixo volume de transações imobiliárias, **resultando em arrecadação reduzida de ITBI:**

2023: 126 transações (3,91 milhões em ITBI)

2024: 98 transações (2,35 milhões em ITBI)

2025: 35 transações (1,13 milhões em ITBI)

A região apresenta importante desaquecimento de transações imobiliárias.

As propostas de isenção de ITBI têm **baixo impacto financeiro, mas podem estimular novas transações.**



INCENTIVOS FISCAIS

PROJEÇÕES IPTU

Cenário de 30% do potencial de transformação

**Novos
Apartamentos**
(a partir de lotes atualmente vagos)

+44,7% Aumento

Crescimento de
R\$ 1,7 milhões no IPTU anual

**Substituição de
Galpões**

+82,3% Aumento

Crescimento de
R\$ 12,7 milhões no IPTU anual

**Substituição de
Estacionamentos**

+32,4% Aumento

Crescimento de
R\$ 842 mil no IPTU anual

**Substituição de Casas
Construídas até 1980**

+542,6% Aumento

Crescimento de
R\$ 30,9 milhões no IPTU anual

**Substituição de Barracões
construídos até 1980**

+722% Aumento

Crescimento de
R\$ 979 mil no IPTU anual

**+ R\$ 47
MILHÕES
anuais**

COMITÊ DE ACOMPANHAMENTO



O PL 574/2025 propõe a criação do **Comitê de Acompanhamento da Operação Urbana Simplificada Bairros do Centro**, com a finalidade de **monitorar, avaliar e orientar** a implementação da operação, assegurando a **governança, a transparência e a aderência** os objetivos definidos na lei.

PROGRAMA DE INCENTIVOS

OBJETIVOS A MÉDIO PRAZO

Moradia e qualidade de vida

Garantir moradia em áreas bem localizadas e com infraestrutura de qualidade;

Permitir produção eficiente de mais moradias, especialmente **HIS**;

Reduzir custos de produção e valor final das unidades;

Garantir o direito à propriedade e o cumprimento de sua função social.

Uso eficiente do território

Combater ociosidade de imóveis e especulação imobiliária;

Evitar expansão urbana desordenada e altos custos públicos;

Aproveitar de maneira mais adequada os terrenos disponíveis.

Preservação do Patrimônio Cultural

Garantir a adaptação de edifícios históricos para novos usos residenciais e comerciais;

Garantir ocupação e conservação do patrimônio histórico;

Contribuir com a produção cultural nos Bairros Lagoinha, Bonfim, Carlos Prates e Concórdia.

Mobilidade e meio ambiente

Reduzir trânsito, deslocamentos de carro e emissão de poluentes;

Incentivar o uso de todos os modais de transporte;

Melhorar a mobilidade urbana nos bairros centrais;

Diminuição de ocupações irregulares em áreas de vulnerabilidade ambiental.

Dinamismo econômico e social

Aproximar moradia, trabalho, comércio e serviços;

Fortalecer comércio local e circulação de pessoas;

Aumentar o acesso da população a equipamentos públicos e culturais;

Reforçar a vida nos espaços públicos.





**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA