



PL Nº 574/25

## LEGISLAÇÃO CORRELATA À MATÉRIA DO PL Nº 574 / 25

LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 4 DE MAIO DE 2000

**Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a  
responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências.**

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, com amparo no Capítulo II do Título VI da Constituição.

### CAPÍTULO II DO PLANEJAMENTO

#### Seção I Do Plano Plurianual

#### Seção II Da Lei de Diretrizes Orçamentárias

Art. 4º A lei de diretrizes orçamentárias atenderá o disposto no § 2º do art. 165 da Constituição e:

I - disporá também sobre:

a) equilíbrio entre receitas e despesas;

### CAPÍTULO III DA RECEITA PÚBLICA

#### Seção I Da Previsão e da Arrecadação

Art. 11. Constituem requisitos essenciais da responsabilidade na gestão fiscal a instituição, previsão e efetiva arrecadação de todos os tributos da competência constitucional do ente da Federação.

Parágrafo único. É vedada a realização de transferências voluntárias para o ente que não observe o disposto no caput, no que se refere aos impostos.

Art. 12. As previsões de receita observarão as normas técnicas e legais, considerarão os efeitos das alterações na legislação, da variação do índice de preços, do crescimento econômico ou de qualquer outro fator relevante e serão acompanhadas de demonstrativo de sua evolução nos últimos três anos, da projeção para os dois seguintes àquele a que se referirem, e da metodologia de cálculo e premissas utilizadas.

§ 1º Reestimativa de receita por parte do Poder Legislativo só será admitida se comprovado erro ou omissão de ordem técnica ou legal.

§ 2º O montante previsto para as receitas de operações de crédito não poderá ser superior ao das despesas de capital constantes do projeto de lei orçamentária.



## PL Nº 574/25

§ 3º O Poder Executivo de cada ente colocará à disposição dos demais Poderes e do Ministério Público, no mínimo trinta dias antes do prazo final para encaminhamento de suas propostas orçamentárias, os estudos e as estimativas das receitas para o exercício subsequente, inclusive da corrente líquida, e as respectivas memórias de cálculo.

Art. 13. No prazo previsto no art. 8º, as receitas previstas serão desdobradas, pelo Poder Executivo, em metas bimestrais de arrecadação, com a especificação, em separado, quando cabível, das medidas de combate à evasão e à sonegação, da quantidade e valores de ações ajuizadas para cobrança da dívida ativa, bem como da evolução do montante dos créditos tributários passíveis de cobrança administrativa.

### Seção II Da Renúncia de Receita

Art. 14. A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:

I - demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;

II - estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no caput, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.

§ 1º A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.

§ 2º Se o ato de concessão ou ampliação do incentivo ou benefício de que trata o caput deste artigo decorrer da condição contida no inciso II, o benefício só entrará em vigor quando implementadas as medidas referidas no mencionado inciso.

§ 3º O disposto neste artigo não se aplica:

I - às alterações das alíquotas dos impostos previstos nos incisos I, II, IV e V do art. 153 da Constituição, na forma do seu § 1º;

II - ao cancelamento de débito cujo montante seja inferior ao dos respectivos custos de cobrança.

### LEI Nº 13.874, DE 20 DE SETEMBRO DE 2019

**Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado; altera as Leis nos 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 11.598, de 3 de dezembro de 2007, 12.682, de 9 de julho de 2012, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.522, de 19 de julho de 2002, 8.934, de 18 de novembro 1994, o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946 e a Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943; revoga a Lei Delegada nº 4, de 26 de setembro de 1962, a Lei nº 11.887, de 24 de dezembro de 2008, e dispositivos do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; e dá outras providências.**

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I



## PL Nº 574/25

### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º São princípios que norteiam o disposto nesta Lei:

I - a liberdade como uma garantia no exercício de atividades econômicas;

#### CAPÍTULO II

#### DA DECLARAÇÃO DE DIREITOS DE LIBERDADE ECONÔMICA

Art. 3º São direitos de toda pessoa, natural ou jurídica, essenciais para o desenvolvimento e o crescimento econômicos do País, observado o disposto no parágrafo único do art. 170 da Constituição Federal:

I - desenvolver atividade econômica de baixo risco, para a qual se valha exclusivamente de propriedade privada própria ou de terceiros consensuais, sem a necessidade de quaisquer atos públicos de liberação da atividade econômica;

II - desenvolver atividade econômica em qualquer horário ou dia da semana, inclusive feriados, sem que para isso esteja sujeita a cobranças ou encargos adicionais, observadas:

a) as normas de proteção ao meio ambiente, incluídas as de repressão à poluição sonora e à perturbação do sossego público;

b) as restrições advindas de contrato, de regulamento condominial ou de outro negócio jurídico, bem como as decorrentes das normas de direito real, incluídas as de direito de vizinhança; e

c) a legislação trabalhista;

III - definir livremente, em mercados não regulados, o preço de produtos e de serviços como consequência de alterações da oferta e da demanda;

IV - receber tratamento isonômico de órgãos e de entidades da administração pública quanto ao exercício de atos de liberação da atividade econômica, hipótese em que o ato de liberação estará vinculado aos mesmos critérios de interpretação adotados em decisões administrativas análogas anteriores, observado o disposto em regulamento;

V - gozar de presunção de boa-fé nos atos praticados no exercício da atividade econômica, para os quais as dúvidas de interpretação do direito civil, empresarial, econômico e urbanístico serão resolvidas de forma a preservar a autonomia privada, exceto se houver expressa disposição legal em contrário;

VI - desenvolver, executar, operar ou comercializar novas modalidades de produtos e de serviços quando as normas infralegais se tornarem desatualizadas por força de desenvolvimento tecnológico consolidado internacionalmente, nos termos estabelecidos em regulamento, que disciplinará os requisitos para aferição da situação concreta, os procedimentos, o momento e as condições dos efeitos;

VIII - ter a garantia de que os negócios jurídicos empresariais paritários serão objeto de livre estipulação das partes pactuantes, de forma a aplicar todas as regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária ao avençado, exceto normas de ordem pública;

IX - ter a garantia de que, nas solicitações de atos públicos de liberação da atividade econômica que se sujeitam ao disposto nesta Lei, apresentados todos os elementos necessários à instrução do processo, o particular será cientificado expressa e imediatamente do prazo máximo estipulado para a análise de seu pedido e de que, transcorrido o prazo fixado, o silêncio da autoridade competente importará aprovação tácita para todos os efeitos, ressalvadas as hipóteses expressamente vedadas em lei;

X - arquivar qualquer documento por meio de microfilme ou por meio digital, conforme técnica e requisitos estabelecidos em regulamento, hipótese em que se equipará a documento físico para todos os efeitos legais e para a comprovação de qualquer ato de direito público; (Regulamento)

XI - não ser exigida medida ou prestação compensatória ou mitigatória abusiva, em sede de estudos de impacto ou outras liberações de atividade econômica no direito urbanístico, entendida como aquela que:

b) requeira medida que já era planejada para execução antes da solicitação pelo particular, sem que a atividade econômica altere a demanda para execução da referida medida;

c) utilize-se do particular para realizar execuções que compensem impactos que existiriam independentemente do empreendimento ou da atividade econômica solicitada;

d) requeira a execução ou prestação de qualquer tipo para áreas ou situação além daquelas diretamente impactadas pela atividade econômica; ou

e) mostre-se sem razoabilidade ou desproporcional, inclusive utilizada como meio de coação ou intimidação; e

XII - não ser exigida pela administração pública direta ou indireta certidão sem previsão expressa em lei.



## PL Nº 574/25

§ 1º Para fins do disposto no inciso I do caput deste artigo:

I - ato do Poder Executivo federal disporá sobre a classificação de atividades de baixo risco a ser observada na ausência de legislação estadual, distrital ou municipal específica;

II - na hipótese de ausência de ato do Poder Executivo federal de que trata o inciso I deste parágrafo, será aplicada resolução do Comitê para Gestão da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios (CGSIM), independentemente da aderência do ente federativo à Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios (Redesim); e

III - na hipótese de existência de legislação estadual, distrital ou municipal sobre a classificação de atividades de baixo risco, o ente federativo que editar ou tiver editado norma específica encaminhará notificação ao Ministério da Economia sobre a edição de sua norma.

§ 2º A fiscalização do exercício do direito de que trata o inciso I do caput deste artigo será realizada posteriormente, de ofício ou como consequência de denúncia encaminhada à autoridade competente.

§ 3º O disposto no inciso III do caput deste artigo não se aplica:

I - às situações em que o preço de produtos e de serviços seja utilizado com a finalidade de reduzir o valor do tributo, de postergar a sua arrecadação ou de remeter lucros em forma de custos ao exterior; e

II - à legislação de defesa da concorrência, aos direitos do consumidor e às demais disposições protegidas por lei federal.

§ 5º O disposto no inciso VIII do caput deste artigo não se aplica à empresa pública e à sociedade de economia mista definidas nos arts. 3º e 4º da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016.

§ 6º O disposto no inciso IX do caput deste artigo não se aplica quando:

I - versar sobre questões tributárias de qualquer espécie ou de concessão de registro de marcas;

II - a decisão importar em compromisso financeiro da administração pública; e

III - houver objeção expressa em tratado em vigor no País.

§ 7º A aprovação tácita prevista no inciso IX do caput deste artigo não se aplica quando a titularidade da solicitação for de agente público ou de seu cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o 3º (terceiro) grau, dirigida a autoridade administrativa ou política do próprio órgão ou entidade da administração pública em que desenvolva suas atividades funcionais.

§ 8º O prazo a que se refere o inciso IX do caput deste artigo será definido pelo órgão ou pela entidade da administração pública solicitada, observados os princípios da impessoalidade e da eficiência e os limites máximos estabelecidos em regulamento.

§ 10. O disposto no inciso XI do caput deste artigo não se aplica às situações de acordo resultantes de ilicitude.

§ 11. Para os fins do inciso XII do caput deste artigo, é ilegal delimitar prazo de validade de certidão emitida sobre fato imutável, inclusive sobre óbito.

## LEI Nº 5.492, DE 28 DE DEZEMBRO DE 1988

### Institui o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso "Inter Vivos".

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 9º - O imposto será pago antes do registro do título translativo de propriedade do bem imóvel, ou de direito real a ele relativo, no ofício de registro de imóveis competente, de acordo com o § 7º do art. 150 da Constituição da República, mediante documento próprio previsto em regulamento, a ser fornecido pelo órgão fazendário competente, observados os seguintes prazos:

I - na transmissão ou cessão formalizada por instrumento público, o pagamento integral do imposto deverá preceder à lavratura do instrumento respectivo;

*Inciso I com redação dada pela Lei nº 10.626, de 5/7/2013 (Art. 7º)*



## PL Nº 574/25

II - na transmissão ou cessão formalizada por instrumento particular, por instrumento particular com força de instrumento público, assim definido em lei específica, ou decorrente de ato ou decisão judicial, o pagamento integral do imposto deverá preceder à inscrição, transcrição ou averbação do instrumento respectivo no registro competente.

*Inciso II com redação dada pela Lei nº 10.626, de 5/7/2013 (Art. 7º)*

Parágrafo único - Comprovado o desfazimento do negócio jurídico que se constitua em fato gerador do imposto, fica assegurada ao contribuinte a preferencial e atualizada restituição da quantia paga a título de adiantamento do imposto.

*Art. 9º com redação dada pela Lei nº 9.532, de 17/3/2008 (Art. 2º)*

### LEI Nº 5.839, DE 28 DE DEZEMBRO DE 1990

**Procede à reavaliação das isenções, incentivos e benefícios fiscais, de acordo com o art. 21 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias da Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte.**

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art.7º - Ficam isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - e da Contribuição de Melhoria:

I - os imóveis inseridos em área classificada como Zona de Especial Interesse Social - ZEIS - ocupados por população de baixa renda;

II - as unidades habitacionais de uso residencial produzidas no âmbito de Políticas de Habitação oriundas de Programas Habitacionais de Interesse Social destinados à população de baixa renda.

§ 1º - A isenção de que trata o caput deste artigo cessará 10 (dez) anos após a regularização fundiária.

§ 2º - A concessão do benefício fica condicionada ao envio, pelos órgãos responsáveis pela Política Municipal de Habitação ou pelos Programas Habitacionais Municipal, Estadual ou Federal de Interesse Social ao órgão fazendário competente para o lançamento do IPTU, das informações relativas aos imóveis que satisfaçam as condições para enquadramento nos programas habitacionais a que alude o inciso II do caput deste artigo.

§ 3º - Considera-se de baixa renda, para os fins deste artigo, a família cuja renda mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a 6 (seis) salários mínimos.

*Art. 7º com redação dada pela Lei nº 10.827, de 7/7/2015 (Art. 1º)*

Art. 8º - Ficam isentos do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU -, desde a data da efetiva imissão provisória na posse, seja ela judicial ou administrativa, os imóveis declarados de necessidade ou utilidade pública ou de interesse social, para fins de desapropriação, pelo Município de Belo Horizonte, Estado ou União.

*Art. 8º com redação dada pela Lei nº 6.815, de 29/12/1994 (Art. 1º)*

Parágrafo único - A isenção prevista no caput deste artigo se estende às taxas e contribuições lançadas e cobradas em conjunto com o IPTU.

*Parágrafo único acrescentado pela Lei nº 9.795, de 28/12/2009 (Art. 6º)*

Art. 9º - Fica isento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - o imóvel tombado pelo Município por meio de deliberação de seus órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural e artístico, sempre que mantidos em bom estado de conservação.

Parágrafo único - A isenção do imposto poderá ser estendida a bens imóveis tombados por órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural e artístico do Estado de Minas Gerais ou da União, desde que o tombamento seja ratificado pelos órgãos de que trata o caput deste artigo.

*Art. 9º com redação dada pela Lei nº 10.626, de 5/7/2013 (Art. 9º)*



## PL Nº 574/25

Art. 9º-A - Fica isento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - e da Taxa de Fiscalização de Aparelhos de Transporte - TFAT - o imóvel edificado pertencente a Estado estrangeiro, desde que utilizado exclusivamente para suas finalidades diplomáticas ou para a residência oficial do respectivo chefe consular.

§ 1º - A isenção prevista no caput deste artigo aplica-se ao imóvel de terceiros cedido a qualquer título ao Estado estrangeiro, desde que fique comprovado que lhe foi repassado encargo financeiro pelo pagamento dos tributos que recaiam sobre o respectivo imóvel.

**§ 1º com redação dada pela Lei nº 11.209, de 19/12/2019 (Art. 9º)**

§ 2º - Fica isenta da Taxa de Fiscalização de Localização e Funcionamento - TFLF, da Taxa de Fiscalização Sanitária - TFS e da Taxa de Fiscalização de Engenhos de Publicidade - TFEP - a repartição consular de Estado estrangeiro.

**Art. 9º-A acrescentado pela Lei nº 10.626, de 5/7/2013 (Art. 10)**

Art. 11 - O executivo, através de decreto, poderá:

I - conceder descontos pelo pagamento antecipado do IPTU e das taxas que com ele são cobradas;

II - autorizar o pagamento do IPTU e das taxas que com ele são cobradas em parcelas mensais, até o máximo de 12 (doze);

III - diferir o pagamento do IPTU em até 90 (noventa) dias, contados da data da concessão da "baixa e habite-se", ocorrida na vigência desta Lei.

IV - conceder, anualmente, desconto uniforme e universal de, no máximo, 30% (trinta por cento) sobre os valores do metro quadrado de terreno e do metro quadrado de construção registrados no Mapa de Valores Genéricos, para efeito de lançamento do IPTU;

**Inciso IV acrescentado pela Lei nº 6.817, de 29/12/1994 (Art. 2º)**

## LEI Nº 8.616, DE 14 DE JULHO DE 2003

### Contém o Código de Posturas do Município de Belo Horizonte.

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Este Código contém as posturas destinadas a promover a harmonia e o equilíbrio no espaço urbano por meio do disciplinamento dos comportamentos, das condutas e dos procedimentos dos cidadãos no Município de Belo Horizonte.

Art. 2º - As posturas de que trata o art. 1º regulam:

I - as operações de construção, conservação e manutenção e o uso do logradouro público;

II - as operações de construção, conservação e manutenção e o uso da propriedade pública ou particular, quando tais operações e uso afetarem o interesse público;

III - o uso do espaço aéreo e do subsolo.

**Inciso III acrescentado pela Lei nº 9.845, de 8/4/2010 (Art. 1º)**

§ 1º - Para os fins deste Código, entende-se por logradouro público:

I - o conjunto formado pelo passeio e pela via pública, no caso da avenida, rua e alameda;

II - a passagem de uso exclusivo de pedestre e, excepcionalmente, de ciclista;

III - a praça;

IV - o quarteirão fechado.

§ 2º - Entende-se por via pública o conjunto formado pela pista de rolamento e pelo acostamento e, se existentes, pelas faixas de estacionamento, ilha e canteiro central.



## PL Nº 574/25

Art. 4º - O uso do logradouro público é facultado a todos e o acesso a ele é livre, respeitadas as regras deste Código e de seu regulamento.

Art. 5º - As operações de construção, conservação e manutenção e o uso da propriedade pública ou particular afetarão o interesse público quando interferirem em direito do consumidor ou em questão ambiental, sanitária, de segurança, de trânsito, estética ou cultural do Município.

### LEI Nº 8.725, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2003

#### **Dispõe sobre o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN - e dá outras providências.**

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### CAPÍTULO IV DAS ALÍQUOTAS

Art. 14 - As alíquotas do ISSQN são as seguintes:

I - 3% (três por cento) para os serviços prestados por sociedade constituída como cooperativa de trabalho, na forma da legislação específica, desde que atendidos os seguintes requisitos, mediante apuração da autoridade fiscal:

- a) inexistência de vínculo empregatício entre a cooperativa e seus associados;
- b) impossibilidade de ingresso, em seu quadro social, de empresa que atue no mesmo ramo de prestação de serviço da cooperativa, bem como de pessoa natural ou jurídica dela associada;
- c) posse dos seguintes livros:
  - 1) Matrícula;
  - 2) Atas das Assembleias Gerais;
  - 3) Atas dos Órgãos de Administração;
  - 4) Presença dos Associados nas Assembleias Gerais;
  - 5) Atas do Conselho Fiscal;
- d) realização de Assembleia Geral Ordinária, anualmente, com deliberação acerca da prestação de contas e respectivo parecer do Conselho Fiscal, destinação das sobras apuradas ou rateio das perdas, e eleição dos componentes dos órgãos de administração e do Conselho Fiscal;
- e) administração a cargo de uma Diretoria ou do Conselho de Administração, composto exclusivamente por associados eleitos em Assembleia Geral, com mandato de até 4 (quatro) anos e renovação de, no mínimo, 1/3 (um terço) do Conselho de Administração a cada mandato.

II - 2,5% (dois e meio por cento) para os serviços:

- a) inseridos no item 1 e nos subitens 7.01, 7.03, 7.20, 10.01, 10.03, 10.09 e 10.10 da Lista de Serviços que integra o Anexo Único desta lei;
- b) de pesquisa de opinião pública, inseridos no subitem 17.01 da Lista de Serviços que integra o Anexo Único desta lei;
- c) de resposta audível (Centrais de Telemarketing), inseridos no subitem 17.02 da Lista de Serviços que integra o Anexo Único desta lei;
- d) de cobrança amigável de dívidas e outros direitos vencidos, por conta e ordem de terceiros, inseridos no subitem 17.22 da Lista de Serviços que integra o Anexo Único desta lei, prestado exclusivamente mediante teletendimento por centrais de atendimento telefônico (call center) regularmente constituídas;

III - 3% (três por cento) para os serviços:

- a) inseridos nos itens 4, 8 e 35 da Lista de Serviços que integra o Anexo Único desta lei;
- b) inseridos nos subitens 3.02, 7.19, 7.21, 9.02, 9.03, 10.02, 10.04, 10.05, 10.06, 10.07, 10.08, 12.01, 12.03, 12.07, 12.11, 12.12, 13.05, 17.06, 17.08 e 17.24 da Lista de Serviços que integra o Anexo Único desta lei;". (NR)

#### **Item b com redação dada pela Lei nº 11.079, de 23/11/2017 (Art. 7º)**

- d) de administração de imóveis e condomínios, residenciais e comerciais, e de administração de frotas de veículos, inseridos no subitem 17.12 da Lista de Serviços que integra o Anexo Único desta lei;

IV - 5% (cinco por cento) para os serviços inseridos em todos os demais itens e subitens da Lista de Serviços que integra o Anexo Único desta lei, não expressamente referidos nos incisos I, II e III deste artigo.



## PL Nº 574/25

Parágrafo único - A inobservância de quaisquer dos requisitos estabelecidos nas alíneas “a” a “e” do inciso I do caput deste artigo não permitirá à cooperativa de trabalho a fruição da alíquota de 3% (três por cento), sujeitando-a ao recolhimento do ISSQN conforme a aplicação da alíquota correspondente ao serviço por ela efetivamente prestado.

*Art. 14 com redação dada pela Lei nº 10.692, de 30/12/2013 (Art. 20)*

### LEI Nº 9.691, DE 19 DE JANEIRO DE 2009

**Dispõe sobre identificação de próprio público, de passagem, de bairro, de distrito e de imóvel urbano e dá outras providências.**

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O Município adotará, nos termos desta Lei, sistemas de identificação de próprio público, de passagem, de bairro, de distrito e de imóvel urbano.

#### CAPÍTULO II DO SISTEMA DE DENOMINAÇÃO OFICIAL DE PRÓPRIO PÚBLICO, DE PASSAGEM, DE BAIRRO E DE DISTRITO

##### Seção I Dos Conceitos

##### Subseção I Dos Próprios Públicos

Art. 2º - Para os fins desta Lei, entende-se por próprio público o bem dominial ou o que se destine ao uso comum ou ao uso especial, nos termos da Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte - LOMBH.

Art. 3º - Os próprios públicos classificam-se em:

- I - logradouro oficial;
- II - prédio público;
- III - área de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - espaço livre de uso público;
- V - obra urbanística de qualquer natureza.

Art. 4º - É logradouro oficial aquele que atenda a, pelo menos, uma das seguintes condições:

- I - estar oficializado em planta de parcelamento do solo aprovada;
- II - constituir terreno integrante do patrimônio público;
- III - ter sido implantado pelo poder público.

Art. 5º - Os logradouros oficiais são constituídos pelos elementos do sistema viário público que se prestam à criação de endereços para os imóveis urbanos.

Parágrafo único - Os elementos do sistema viário público serão classificados, por meio de decreto, em tipologias de acordo com uso da via para trânsito de pedestres e de veículos.

*Parágrafo único acrescentado pela Lei nº 10.698, de 10/1/2014 (Art. 1º)*

#### CAPÍTULO II DO SISTEMA DE DENOMINAÇÃO OFICIAL DE PRÓPRIO PÚBLICO, DE PASSAGEM, DE BAIRRO E DE DISTRITO



## PL Nº 574/25

Seção I  
Dos Conceitos

Subseção III  
Do Bairro

Art. 12 - Para os fins desta Lei, entende-se como bairro o conjunto de áreas públicas ou particulares constituídas por logradouros oficiais, lotes, quarteirões, espaços livres de uso público, equipamentos urbanos e comunitários, passagens, terrenos indivisos e glebas, com a finalidade de promover a setorização e a ordenação do contexto urbano municipal.

§ 1º - A delimitação e a denominação dos bairros são as previstas nos Anexos I e II desta lei.  
**§ 1º com redação dada pela Lei nº 10.698, de 10/1/2014 (Art. 2º)**

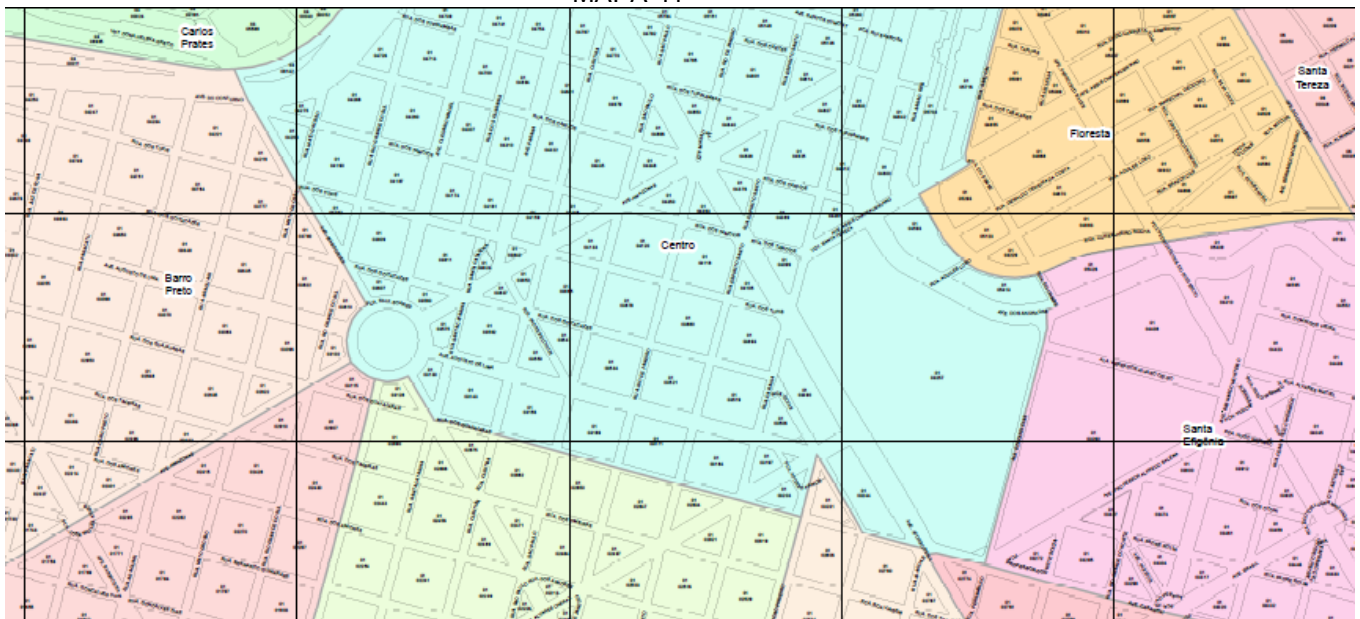
§ 2º - O bairro a que se refere o caput deste artigo apresenta tipologia única, incorporando em sua denominação termos como "vila", "jardim" ou "parque" nos casos de duplicidade.  
**§ 2º promulgado em 23/3/2009 e publicado em 25/3/2009**

§ 3º - Os limites e as denominações estabelecidos nos Anexos I e II desta lei deverão ser observados e utilizados pelos órgãos e entidades do poder público, bem como pelas concessionárias de serviço público e entidades delegatárias.  
**§ 3º com redação dada pela Lei nº 10.698, de 10/1/2014 (Art. 2º)**

§ 4º - Na hipótese de ocorrência de intervenção urbanística que altere a delimitação geográfica de bairro, os limites estabelecidos nos Anexos I e II desta lei poderão ser alterados por decreto, desde que, em até 30 (trinta) dias de sua publicação, o Poder Executivo encaminhe à Câmara Municipal projeto de lei com a finalidade de ratificar a alteração promovida.  
**§ 4º acrescentado pela Lei nº 10.698, de 10/1/2014 (Art. 2º)**

Art. 13 - Os documentos expedidos pelo Executivo nos quais haja a necessidade de identificação em Cartório de Registro de Imóveis deverão apresentar a correlação, para cada terreno ou lote, entre as denominações a que se referem o art. 12 e aquelas relativas às delimitações para fins cartoriais, conforme mapa de limite de zonas fiscais referente ao Cadastro Imobiliário.

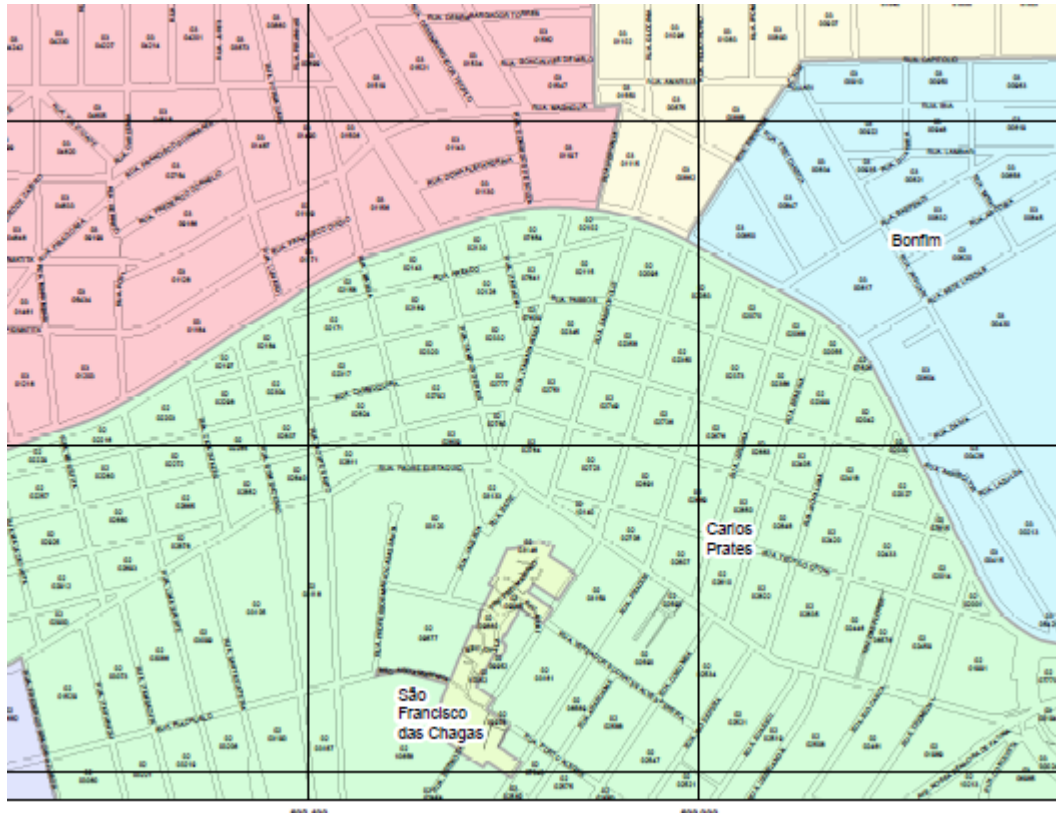
ANEXO I – LEI Nº 9.691/09  
MAPA 41



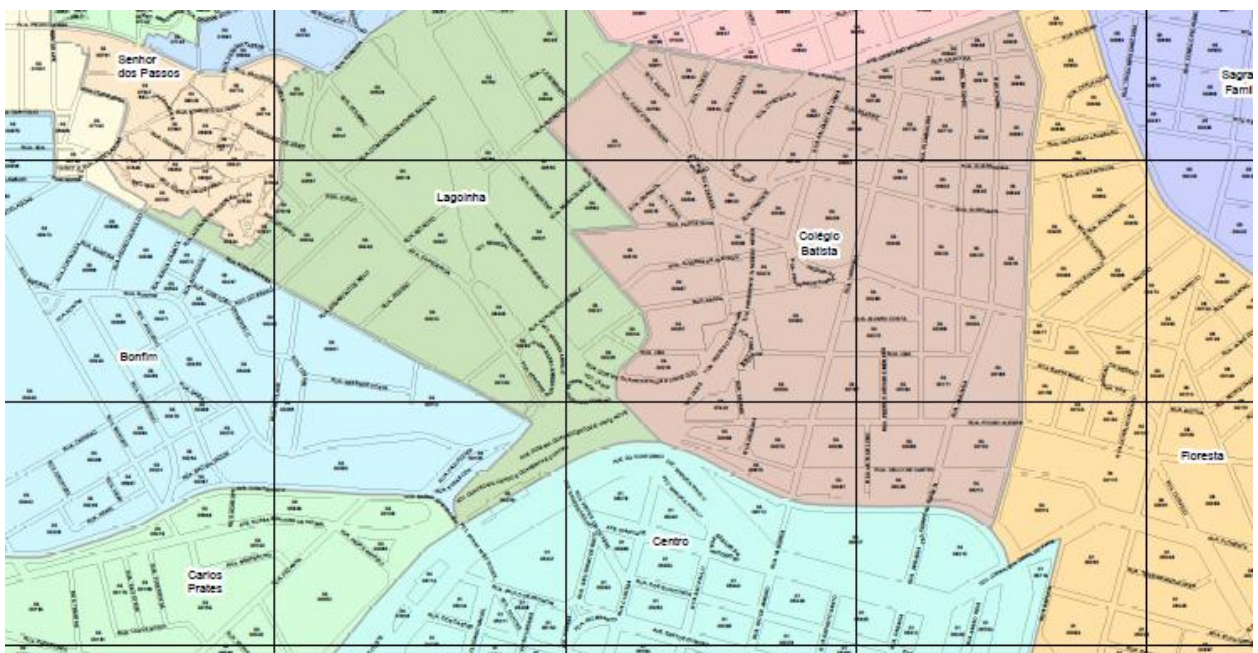


PL Nº 574/25

ANEXO I – LEI Nº 9.691/09  
MAPA 34



ANEXO I – LEI Nº 9.691/09  
MAPA 35





## PL Nº 574/25

LEI Nº 9.725, DE 15 DE JULHO DE 2009

**Institui o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte e dá outras providências.**

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas e as condições para execução, por agente particular ou público, de toda e qualquer construção, modificação ou demolição de edificações, assim como para o licenciamento das mesmas no Município.

Art. 2º - Os parâmetros técnicos estabelecidos nesta Lei buscam assegurar às edificações e instalações condições mínimas de segurança, conforto ambiental, higiene, salubridade, harmonia estética e acessibilidade.

### CAPÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES

#### Seção III Do Executivo

Art. 9º - É competência do Executivo aprovar os projetos, licenciar e fiscalizar a execução das obras, certificar a conclusão das mesmas e aplicar as penalidades cabíveis, visando ao cumprimento da legislação vigente, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, da execução ou da utilização da obra ou da edificação concluída.

### CAPÍTULO IV DO LICENCIAMENTO

#### Seção I Disposições Gerais

Art. 11 - A execução das obras públicas ou privadas de edificações é condicionada à obtenção de licença outorgada pelo Executivo, precedida da aprovação dos respectivos projetos e do pagamento das taxas e preços públicos pertinentes.

§ 1º - Estão sujeitas à aprovação de projeto e ao licenciamento as obras de:

I - construção;

#### Seção III Do Alvará de Construção

Art. 18 - Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a emissão do respectivo Alvará de Construção, salvo na hipótese prevista no § 8º do art. 15 desta Lei.

§ 1º - A aprovação do projeto implicará a concessão do Alvará de Construção, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, sendo facultado ao proprietário ou ao responsável técnico solicitar documento comprobatório da aprovação do projeto, independentemente da emissão do Alvará de Construção.

§ 2º - O Alvará de Construção incluirá as autorizações relativas a construção, demolição, movimentação de terra e entulho e supressão de vegetação, se for o caso.



## PL Nº 574/25

§ 3º - O alvará de construção apenas adquire valor de licença para se edificar após o comunicado de início de obra nos casos de utilização de potencial construtivo adicional ou do procedimento de alvará na hora.

**§ 3º acrescentado pela Lei nº 11.216, de 4/2/2020 (Art. 29)**

§ 4º - O responsável técnico pela execução da obra fica obrigado a apresentar o comunicado de início de obra, com pelo menos vinte e quatro horas de antecedência.

**§ 4º acrescentado pela Lei nº 11.216, de 4/2/2020 (Art. 29)**

### Seção IV Da Regularização

Art. 21 - Para fins de regularização de edificação executada sem prévia licença ou em desacordo com o projeto aprovado, a análise do projeto será feita conforme critérios da legislação vigente.

§ 1º - Para as edificações comprovadamente existentes até a data de publicação desta Lei, ficam válidas as disposições da Lei nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005, e de seu regulamento.

§ 2º - Concluída a regularização, será concedida a Certidão de Baixa da Construção, mediante pagamento do preço público devido.

§ 3º - As edificações não regularizadas ficam sujeitas às penalidades previstas no Anexo VII desta Lei.

## CAPÍTULO VI DAS EDIFICAÇÕES

### Seção I Disposições Gerais

Art. 37 - Considera-se área construída a área coberta, à exceção de:

I - área sob beiral e marquise, desde que esses tenham dimensão máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), não ultrapassem a metade do afastamento mínimo e estejam de acordo com o Código de Posturas;

II - áreas para uso de guarda de material, armário, cabine de gás e abrigo de animais, com altura igual ou inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

III - área aberta sob pérgula em edificação residencial;

IV - saliências, nos termos do § 1º do art. 42 desta Lei;

V - área sob toldo, conforme previsto no Código de Posturas;

VI - área sem utilização sob projeção da edificação;

VII - área de jardineiras, contada da fachada da edificação até 0,60m (sessenta centímetros) de projeção;

VIII - área sob laje em balanço, com pé direito superior a 10m (dez metros), até a profundidade de 5m (cinco metros);

**Inciso VIII acrescentado pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 400)**

IX - área sob placas fotovoltaicas para geração de energia solar e sua respectiva estrutura de sustentação, desde que não exerçam função de telhado ou gerem área utilizada como varanda, garagem, área de lazer ou descanso e similares;

**Inciso IX acrescentado pela Lei nº 11.506, de 29/5/2023 (Art. 1º)**

X - área sob placas de aquecimento solar de água e sua respectiva estrutura de sustentação, desde que não exerçam função de telhado ou gerem área utilizada como varanda, garagem, área de lazer ou descanso e similares.

**Inciso X acrescentado pela Lei nº 11.506, de 29/5/2023 (Art. 1º)**

## LEI Nº 11.181, DE 8 DE AGOSTO DE 2019

**Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências.**



## PL Nº 574/25

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

### CAPÍTULO VII DA HABITAÇÃO

Art. 15 - Para os efeitos desta lei, considera-se habitação a moradia digna inserida no contexto urbano, provida de infraestrutura de serviços urbanos e de equipamentos comunitários.

Art. 16 - A Política Municipal de Habitação - PMH - caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda residente no Município, conforme as resoluções do Conselho Municipal de Habitação - CMH.

Art. 17 - São princípios da PMH:

- I - a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna;
- II - a promoção de processos participativos na sua formulação e implementação;
- III - a sua articulação com a política urbana e com outras políticas setoriais;
- IV - o estímulo à realização de parcerias entre o poder público e a sociedade civil;
- V - a ampliação da terra urbanizada a baixo custo, com vistas a facilitar o acesso à moradia;
- VI - a qualificação dos empreendimentos habitacionais de interesse social;
- VII - a redução do déficit habitacional do Município.

Art. 18 - São diretrizes da PMH:

- I - articular, em nível metropolitano, o planejamento das ações relativas à PMH, objetivando a busca de soluções para problemas comuns ligados à habitação, sobretudo nas áreas conurbadas;
- II - desenvolver programas visando à promoção da regularização fundiária plena dos assentamentos precários, nos termos da legislação federal;
- III - desenvolver programas visando ao atendimento da demanda habitacional da população de baixa renda, por meio da produção de novas moradias;
- IV - desenvolver programas visando ao atendimento da demanda habitacional, por meio da concessão de subsídio para locação de imóveis;
- V - desenvolver programas visando ao acompanhamento social e também ao assessoramento técnico à população atendida nos seus programas e ações;
- VI - promover a ampliação de reserva de áreas destinadas a programas habitacionais;
- VII - criar mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda nas áreas de sua residência e nos empreendimentos habitacionais de interesse social, assegurando-lhes o direito à moradia;
- VIII - priorizar formas de atuação que propiciem a geração de trabalho e renda;
- IX - promover a melhoria dos padrões de urbanização e de construção na implementação de seus programas e ações;
- X - promover a produção de HIS com diversidade de tipologias, visando melhor adequação à topografia e às diferentes composições familiares;
- XI - estabelecer e monitorar indicadores de sustentabilidade urbanística, ambiental e social alinhados com os objetivos da PMH;
- XII - considerar os indicadores de conforto e sustentabilidade ambiental nos programas habitacionais, de forma a racionalizar os usos de água e de energia e a possibilitar a redução e a reciclagem dos resíduos sólidos.

Art. 19 - A PMH será executada pelo Sistema Municipal de Habitação - SMH, entendido como o conjunto de instrumentos e agentes institucionais que, de modo articulado e cooperativo, definem estratégias e promovem a consecução dos seus objetivos.

§ 1º - Integram o SMH:

- I - o CMH, como órgão consultivo e deliberativo;
- II - o órgão gestor da PMH, como órgão executor;
- III - o FMHP, de natureza contábil, por meio do qual são centralizados e gerenciados os recursos orçamentários destinados aos programas da PMH.



## PL Nº 574/25

§ 2º - O CMH convocará o órgão gestor da PMH para realizar a Conferência Municipal de Habitação, visando a:

- I - estimular a participação dos cidadãos e de suas entidades representativas na formulação da PMH;
- II - promover discussão das diretrizes e da implementação da PMH;
- III - propor diretrizes para o aprimoramento da PMH.

§ 3º - A composição, as competências e as estratégias de gestão do SMH são regidas por legislação específica, observados os princípios e diretrizes estabelecidos nesta lei.

Art. 20 - A PMH será executada nas seguintes linhas de atuação:

- I - intervenção em assentamento precário, visando à melhoria das condições da moradia;
- II - produção habitacional de interesse social, visando à redução do déficit habitacional.

Art. 21 - A PMH será executada por meio da implementação articulada de programas setoriais, visando a:

- I - produzir unidades habitacionais para atendimento do *déficit* habitacional;
- II - produzir unidades habitacionais para reassentamento de famílias removidas;
- III - promover intervenções em assentamentos precários;
- IV - conceder subsídios para aquisição de moradia;
- V - conceder subsídio para locação de imóveis para moradia;
- VI - proceder à regularização urbanística e jurídica dos imóveis ocupados pelas famílias atendidas;
- VII - realizar acompanhamento social das famílias atendidas;
- VIII - prestar assistência técnica às famílias atendidas;
- IX - produzir imóveis residenciais e não residenciais para locação.

Art. 22 - Os planos específicos das zonas e áreas de interesse social poderão ser realizados de forma integrada entre si e com outros planos específicos de outras zonas ou áreas, de acordo com perímetros a serem definidos e a partir de critérios de proximidade e priorização dos assentamentos precários do Município.

### CAPÍTULO VIII DO PATRIMÔNIO CULTURAL E URBANO

Art. 23 - A política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos expressos nesta lei com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural.

§ 1º - O princípio básico da política de preservação do patrimônio cultural e urbano é a promoção da preservação das ambiências e dos modos de vida característicos de determinadas porções do território municipal.

§ 2º - São parte integrante do patrimônio cultural do Município todos os povos e comunidades tradicionais que nele habitam, entendidos como os grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tais, que possuem formas próprias de organização social, que ocupam e que utilizam territórios e recursos naturais como condição para sua reprodução cultural, social, religiosa, ancestral e econômica, fazendo uso de conhecimentos, inovações e práticas gerados e transmitidos pela tradição.

§ 3º - Para fins de formulação e implementação de normas e intervenções que afetem os povos e comunidades tradicionais, devem ser garantidas a informação e a participação.

### CAPÍTULO IX DA MOBILIDADE URBANA

Art. 24 - Para os fins desta lei, entende-se por mobilidade urbana o conjunto de deslocamentos de pessoas e bens, com base nos desejos e nas necessidades de acesso ao espaço urbano, mediante a utilização dos vários meios de transporte.

Art. 25 - São princípios da Política Municipal de Mobilidade Urbana - PMMU:



## PL Nº 574/25

- I - reconhecimento do espaço público como bem comum;
- II - universalidade do direito de se deslocar e de usufruir a cidade;
- III - equidade no acesso dos cidadãos ao transporte público coletivo;
- IV - sustentabilidade ambiental nos deslocamentos urbanos;
- V - acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- VI - segurança nos deslocamentos para promoção da saúde e garantia da vida;
- VII - eficiência, eficácia e efetividade na prestação dos serviços de transporte urbano e na circulação urbana;
- VIII - gestão democrática e controle social do planejamento e avaliação da PMMU;
- IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do uso dos diferentes modos de transporte e serviços;
- X - equidade no uso do espaço público de circulação, vias e logradouros.

Art. 26 - São diretrizes a serem observadas pela PMMU:

- I - priorização dos pedestres e modos de transportes não motorizados sobre os motorizados;
- II - priorização dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado;
- III - desenvolvimento do sistema de transporte coletivo do ponto de vista quantitativo e qualitativo;
- IV - criação de medidas de desestímulo à utilização do transporte individual por automóvel;
- V - estímulo ao uso de combustíveis renováveis e menos poluentes, de forma a reduzir a emissão de GEE;
- VI - integração dos diversos meios de transporte;
- VII - promoção de ações educativas capazes de sensibilizar e conscientizar a população sobre a importância de se atender aos princípios da PMMU;
- VIII - fomento às pesquisas referentes à sustentabilidade ambiental e à acessibilidade no trânsito e no transporte;
- IX - incentivo ao desenvolvimento científico-tecnológico e ao uso de energias renováveis e menos poluentes;
- X - busca por alternativas de financiamento para as ações necessárias à implementação da PMMU;
- XI - integração com a política de desenvolvimento urbano e as respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo no âmbito do Município;
- XII - mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas no Município;
- XIII - priorização de projetos de transporte público coletivo estruturadores do território e indutores do desenvolvimento urbano integrado;
- XIV - integração com a política metropolitana de mobilidade e com as respectivas políticas setoriais, assegurando melhores condições de mobilidade, acessibilidade e conectividade em todo espaço urbano e seu aprimoramento no âmbito metropolitano;
- XV - priorização do investimento público destinado à melhoria e expansão do sistema de circulação para a implantação da rede estruturante de transporte público coletivo.

Art. 27 - São objetivos da PMMU:

- I - integrar os diferentes modos de transporte;
- II - proporcionar a melhoria da acessibilidade e da mobilidade de pessoas e cargas;
- III - promover o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, priorizando os meios de transporte coletivos e não motorizados, de forma inclusiva e sustentável;
- IV - contribuir para a redução das desigualdades e a promoção da inclusão social;
- V - promover o acesso aos serviços básicos e equipamentos sociais;
- VI - promover o desenvolvimento sustentável com a mitigação dos custos ambientais e socioeconômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas no Município;
- VII - consolidar a gestão democrática como instrumento e garantia da construção contínua do aprimoramento da mobilidade urbana.

Art. 28 - O instrumento básico da PMMU é o Plano Diretor de Mobilidade Urbana de Belo Horizonte - PlanMob-BH, que integra o Capítulo I do Título XI desta lei.



## PL Nº 574/25

Art. 29 - As ações de qualificação do espaço público têm como objetivo garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência, bem como proporcionar a disponibilização de estrutura adequada à sua apropriação pela população.

Art. 30 - As ações de qualificação do espaço público devem ocorrer em consonância com os seguintes princípios:

- I - garantia de acesso às benfeitorias urbanas e a integração e articulação das áreas de vilas e favelas e das áreas periféricas carentes;
- II - valorização do patrimônio cultural material e imaterial local;
- III - permanência da população residente e dinamização das atividades existentes, preferencialmente em compatibilidade com a vocação local;
- IV - potencialização da apropriação do espaço público pela população;
- V - priorização da circulação de pedestres e da qualificação da estrutura relativa aos modos não motorizados de transporte, minimizando os alongamentos de percurso;
- VI - melhoria da acessibilidade ao sistema de transporte coletivo;
- VII - criação e ampliação de áreas verdes, de equipamentos comunitários e espaços públicos em geral, garantido o livre acesso a eles para o conjunto da população;
- VIII - manutenção ou recuperação da qualidade ambiental e paisagística local;
- IX - priorização da utilização de soluções e materiais de natureza sustentável, inclusive de pavimentos de natureza permeável, de forma a contribuir para a drenagem urbana;
- X - incentivo à adoção de praças e áreas verdes.

Art. 31 - As ações de qualificação do espaço público devem estar associadas a medidas de caráter social, cultural, ambiental, econômico e jurídico, de forma a garantir a extensão da qualificação do espaço urbano a aspectos que superem o mero incremento da qualidade da estrutura física local, bem como evitar a ocorrência de processos de gentrificação do espaço.

Art. 32 - O cronograma de implantação das ações de qualificação do espaço público, inclusive em operações urbanas, deverá ter como objetivo compatibilizar o interesse público relacionado às obras com a redução do seu impacto no cotidiano local, devendo ser objeto de prévia divulgação junto à população diretamente afetada pelas intervenções.

Parágrafo único - A conformação do canteiro de obras, bem como a definição de sua logística de funcionamento, deverá compatibilizar a eficiência na implantação das intervenções com a minimização da interferência no cotidiano local, especialmente no que diz respeito ao exercício das atividades econômicas.

Art. 33 - O exercício de qualquer atividade em logradouro público deverá ser objeto de licenciamento de acordo com o disposto no Código de Posturas do Município.

Art. 34 - O responsável pela turbação ou pelo esbulho que provocar danos ao logradouro público, bem como ao imóvel público municipal, deverá providenciar sua recomposição, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

## TÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 38 - A propriedade urbana deverá cumprir sua função social, elemento constitutivo do direito de propriedade, sendo utilizada em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos indivíduos e do equilíbrio ambiental, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao desenvolvimento das atividades econômicas e à garantia do direito à terra urbana, à moradia, ao trabalho, ao lazer e à circulação, para as presentes e futuras gerações.

§ 1º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às normas de ordenação do território expressas nesta lei.



## PL Nº 574/25

§ 2º - Os instrumentos previstos neste título serão aplicados com o objetivo de alcançar o cumprimento da função social da propriedade urbana.

§ 3º - A aplicação dos instrumentos de política urbana se dará em relação ao imóvel urbano, de modo autônomo à dimensão dos direitos reais incidentes, não cabendo ao Executivo dirimir, discutir ou conhecer conflitos concernentes ao domínio da coisa, respondendo o proprietário por eventuais danos causados a terceiros.

§ 4º - Nos contextos de interesse social e de imóveis ocupados por população de baixa renda, cabe ao Executivo a aplicação dos instrumentos previstos nesta lei, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, quando sua aplicação seja hábil à promoção da regularização fundiária e à resolução extrajudicial de conflitos.

§ 5º - O Executivo deverá dar publicidade aos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana de que trata esta lei, bem como garantir o acesso público às seguintes informações:

- I - cadastro dos imóveis objeto de notificação para cumprimento da função social da propriedade;
- II - relatório de monitoramento da aplicação dos instrumentos de política urbana.

§ 6º - O Executivo deverá garantir a publicidade na gestão dos fundos associados à aplicação dos instrumentos de política urbana.

Art. 39 - O Executivo é autorizado a promover a concessão de uso especial para fins de moradia, de forma gratuita ou onerosa, nos termos da legislação específica.

### CAPÍTULO II

#### DO PARCELAMENTO, DA EDIFICAÇÃO E DA UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO, DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA E DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

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

- I - aquele cuja área total construída seja inferior à multiplicação da área do terreno pelo  $C_{Amin}$ ;
- II - aquele inserido em área de Ocupação Preferencial 3 - OP-3 - que, utilizado como estacionamento de veículos, não atenda a, pelo menos, uma das seguintes condições:
  - a) esteja associado a uma ou mais atividades com área utilizada igual ou superior àquela ocupada pela atividade de estacionamento;
  - b) ocorra em edifício-garagem com utilização de, no mínimo, o potencial construtivo dado pela multiplicação do  $C_{Abas}$  pela área do terreno.

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

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

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

### CAPÍTULO IV

#### DOS INSTRUMENTOS PARA SUPERAÇÃO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO

##### Seção I

##### Disposições Gerais

Art. 45 - A superação do potencial construtivo básico de cada terreno, dado pelo produto entre sua área e o respectivo  $C_{Abas}$ , pode ocorrer até o limite dado pelo coeficiente de aproveitamento máximo -  $C_{Amax}$  - ou pelo coeficiente de aproveitamento de centralidade -  $C_{Acent}$  - do zoneamento no qual o terreno esteja inserido, desde que observadas as condições previstas nesta lei.



## PL Nº 574/25

§ 1º - O CAmáx e o CAcent definem o direito de construir adicional, entendido como bem dominical, de titularidade do Executivo, com funções urbanísticas e socioambientais.

§ 2º - A superação do potencial construtivo delimitado pelo CABas é condicionada à aplicação de potencial construtivo adicional, adquirido por um ou mais dos seguintes meios, conforme definido em Termo de Conduta Urbanística - TCU - firmado pelo responsável legal pelo projeto licenciado:

I - ODC;

II - TDC;

III - adoção de soluções projetuais de gentileza urbana, previstas nesta lei;

IV - benefício decorrente da produção de HIS - BPH, nos termos da Seção V deste capítulo;

V - utilização de certificados de potencial adicional de construção - Cepacs, quando regulamentados em regime de OUC.

§ 3º - A superação do potencial construtivo delimitado pelo CAmáx ou pelo CAcent é condicionada à aplicação de potencial construtivo adicional, adquirido exclusivamente por meio do BPH.

§ 4º - Em qualquer empreendimento, 10% (dez por cento) da diferença entre o CABas e o CAmáx definidos pelo zoneamento para o terreno no qual se insere somente poderão ser adquiridos por meio da TDC.

§ 5º - Não se aplica o disposto no § 4º deste artigo à HIS-1, nos termos do art. 162 desta lei.

Art. 46 - Em qualquer hipótese, o prazo para utilização do potencial construtivo adicional coincidirá com o de validade do alvará de construção específico, cuja caducidade incluirá a do direito de construir adicional nele previsto, não podendo ser este objeto de transferência ou alienação.

Parágrafo único - A renovação do alvará de construção contempla manutenção da possibilidade de utilização do potencial construtivo adicional.

Art. 47 - A perda do direito de utilização do potencial construtivo adicional referente à ODC não implica ressarcimento do valor pago por parte do Município.

### Seção II

#### Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 48 - A ODC é o instrumento de política urbana que permite o exercício do direito de construir acima do CABas, mediante contrapartida do responsável legal pelo projeto licenciado ao Executivo em função do ônus decorrente da carga adicional na estrutura urbana.

§ 1º - O pagamento pela ODC será devido pelo responsável legal pelo projeto licenciado a partir da aprovação do projeto arquitetônico e poderá ocorrer à vista ou parceladamente, conforme estabelecido em norma específica.

§ 2º - A quitação integral do pagamento referente à ODC é condição para emissão de certidão de baixa de construção da edificação, bem como para emissão de Alvará de Localização e Funcionamento - ALF - para as atividades a serem exercidas na edificação.

§ 3º - O Executivo poderá aceitar imóveis cuja aquisição seja de interesse público como pagamento pela ODC.

§ 4º - O CABas e o CAmáx ou CAcent dos terrenos sobre os quais incida faixa de recuo de alinhamento deverá considerar toda a área deles.

§ 5º - Na hipótese prevista no § 4º deste artigo, poderá ser admitido o pagamento da ODC por meio da transferência da faixa de recuo de alinhamento ao Executivo, nos termos do regulamento.



## PL Nº 574/25

§ 6º - Na hipótese de o valor correspondente à faixa de recuo de alinhamento, calculado com base na planta de valores imobiliários utilizada para cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por ato Oneroso *Inter vivos* - ITBI, ser inferior àquele devido a título de ODC, a diferença deverá ser paga pelo responsável legal pelo projeto licenciado.

Art. 49 - O Executivo deverá dar publicidade aos atos relativos à aplicação da ODC, sobretudo aos valores aplicáveis à cobrança de contrapartidas.

Parágrafo único - Ficam isentas do pagamento da ODC as instituições religiosas, bem como os equipamentos de assistência social a elas vinculados.

Art. 50 - O Executivo deverá manter registro das ODCs, do qual constem os imóveis receptores e os respectivos potenciais construtivos recebidos.

### Seção III

#### Da transferência do direito de construir

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

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

I - formalizada por meio de certidão.

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

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

I - o atendimento ao interesse cultural;

II - o atendimento ao interesse ambiental;

III - a implantação de EUC;

IV - a implantação de projetos viários prioritários - PVP.

§ 1º - Não podem originar TDC:

I - os imóveis não parcelados;

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

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

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

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

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

I - transferência da propriedade do terreno ao Município;

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

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



## PL Nº 574/25

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

Art. 53 - São passíveis de recepção de TDC os imóveis situados em área para a qual seja prevista a aplicação de CAmáx ou CAcent, até o limite de cada um desses coeficientes.

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

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

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

### Seção V

#### Do benefício decorrente da produção de HIS

Art. 58 - O benefício decorrente da produção de habitação de interesse social - BPH - constitui potencial construtivo adicional transferível, outorgado de forma gratuita em decorrência da implantação de unidades habitacionais destinadas a famílias com renda inferior a um salário mínimo e meio, cujo valor de venda será definido pelo Executivo, que deverá considerar sua compatibilidade com a referida renda familiar.

§ 1º - Para cada metro de área líquida edificada das unidades habitacionais descritas no *caput* deste artigo, será outorgado 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado) de área líquida transferível, passível de ser utilizada para superação do CAmáx ou do CAcent do terreno receptor.

§ 2º - A superação prevista no § 1º deste artigo é limitada a 10% (dez por cento) do CAmáx ou do CAcent do terreno receptor.

§ 3º - Não é admitida a recepção do potencial construtivo previsto no § 1º deste artigo por terrenos situados em PAs.

§ 4º - Na transferência de que trata o § 1º deste artigo, deverá ser aplicado à área correspondente ao BPH índice multiplicador dado pela divisão do valor do metro quadrado do terreno gerador pelo do terreno receptor, tal como dispostos na planta de valores imobiliários utilizada para cálculo do ITBI.

§ 5º - A utilização no terreno receptor do potencial construtivo previsto no § 1º deste artigo é condicionada à emissão da certidão de baixa de edificação do imóvel gerador.

§ 6º - A concessão do BPH poderá ser suspensa na hipótese de verificação de impacto significativo decorrente da aplicação do potencial construtivo adicional resultante do instrumento na infraestrutura e no meio ambiente urbano.

### Seção VI

#### Do estoque de potencial construtivo adicional

Art. 59 - O estoque de potencial construtivo adicional - EPCA - é calculado e reavaliado com base em estudo técnico desenvolvido pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano, que deve observar, no mínimo, os seguintes fatores:

- I - a capacidade do sistema de circulação;
- II - a infraestrutura disponível;
- III - as restrições ambientais e relativas à paisagem urbana;
- IV - as políticas de desenvolvimento urbano;
- V - a conformação de unidades de vizinhança qualificada.



## PL Nº 574/25

§ 1º - Deverá ser publicado no Diário Oficial do Município - DOM, até a data da entrada em vigor desta lei, o EPCA de referência para fins de monitoramento, acompanhado da disponibilização da metodologia utilizada na sua elaboração.

§ 2º - A limitação de EPCA poderá ser instituída para áreas específicas motivada por justificativa técnica do órgão municipal responsável pela política urbana a partir da análise dos fatores dispostos no *caput* deste artigo.

§ 3º - Para instituir limitação de EPCA, o Executivo deverá dar publicidade ao estoque disponível para superação do CABas de cada unidade territorial com, no mínimo, 6 (seis) meses de antecedência do início do controle.

§ 4º - O impacto na infraestrutura e no meio ambiente decorrente da concessão da ODC, TDC e do BPH será monitorado permanentemente pelo Executivo, que tornará públicos os relatórios periódicos de monitoramento sobre o EPCA de referência e sobre as unidades territoriais com limitação de EPCA.

§ 5º - Esgotado o EPCA em uma unidade territorial na qual incida limitação, fica vedada a superação do CABas nos terrenos nela inseridos até que haja reavaliação da unidade.

§ 6º - Em unidades territoriais nas quais o EPCA tenha se esgotado, o Compur poderá autorizar a aplicação da TDC em terrenos inseridos em zonas de ocupação preferencial, bem como em áreas de centralidade e em áreas de grandes equipamentos, a partir da avaliação do impacto urbanístico decorrente.

§ 7º - As áreas de operação urbana poderão ter EPCA específicos estabelecidos pela aplicação do instrumento de política urbana às unidades territoriais.

§ 8º - A limitação de EPCA não se aplica às áreas de OP-3 e às centralidades regionais, ressalvada a hipótese prevista no § 7º deste artigo.

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

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

- I - de dotações consignadas, anualmente, no orçamento municipal, bem como os créditos adicionais que lhe sejam destinados;
- II - de ODC vinculada a terrenos incluídos em porções territoriais classificadas como áreas de centralidades ou áreas de grandes equipamentos;
- III - do produto da aplicação de seus recursos financeiros;
- IV - de regularizações de caráter urbanístico das edificações do Município;
- V - de demais fontes previstas nesta lei;
- VI - de outros recursos que, por sua natureza, possam ser destinados ao FC.

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

§ 3º - A gestão do FC ficará a cargo do Executivo.

§ 4º - Caberá ao Compur, a partir de proposta apresentada pelo Executivo, definir prioridades para destinação dos recursos vinculados ao FC.

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



## PL Nº 574/25

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

### TÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

#### CAPÍTULO V DA OPERAÇÃO URBANA

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

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

§ 2º - A operação urbana poderá estabelecer regras específicas de parcelamento, ocupação, uso do solo e do subsolo, edificações e de posturas, considerando o impacto ambiental, as melhorias estruturantes e a qualificação das unidades de vizinhança objetos da aplicação do instrumento.

§ 3º - A operação urbana poderá prever a autorização de TDC como contrapartida de transferência não onerosa de imóvel ao Município, sendo vedado, nessa hipótese, o pagamento de indenização, a qualquer título, ao particular.

§ 4º - As contrapartidas previstas na operação urbana em função dos benefícios estabelecidos em sua lei específica não se confundem com as medidas mitigadoras ou compensatórias impostas aos empreendedores em decorrência de processos de licenciamento urbanístico ou ambiental, tampouco com as medidas de qualificação urbanística aplicáveis às mesmas como condição de viabilização da nova regulação conferida pela aplicação do instrumento.

§ 5º - As operações urbanas deverão prever que as alterações da ocupação e do uso do solo ocorram de forma compatível com a preservação dos imóveis, das atividades tradicionais e dos espaços urbanos de especial valor cultural protegidos por tombamento ou por lei, bem como com os planos específicos para áreas de interesse social.

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

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

Parágrafo único - Para fins de aplicação do disposto no *caput* deste artigo, a valorização imobiliária no perímetro da operação urbana deverá ser aferida considerando o valor estimado do metro quadrado apurado no estudo de viabilidade econômica e financeira, a ser publicado anteriormente ao encaminhamento de lei específica da operação urbana.

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

#### Seção I Da operação urbana simplificada



## PL Nº 574/25

Art. 66 - OUS é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo voltadas para a promoção de transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 1º - A OUS deve ser motivada por interesse público expresso em políticas públicas em curso ou a serem implantadas e pode ser proposta pelo Executivo a partir de iniciativa própria ou de qualquer cidadão.

§ 2º - A operação urbana simplificada poderá abarcar perímetros contínuos ou descontínuos.

§ 3º - O Executivo divulgará de forma ampla informações sobre as OUSs.

Art. 67 - As OUSs são instituídas visando a alcançar, dentre outros, os seguintes objetivos:

- I - abertura de vias ou melhorias no sistema de circulação;
- II - implantação de empreendimentos de interesse social e melhoramentos em assentamentos precários;
- III - implantação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes;
- IV - recuperação do patrimônio cultural;
- V - proteção, preservação e sustentabilidade ambiental;
- VI - implantação de projetos de qualificação urbanística;
- VII - regularização de parcelamentos, edificações e usos;
- VIII - fomento à conformação ou ao desenvolvimento de centralidades.

Art. 68 - Devem constar na lei específica referente à OUS:

- I - os objetivos da operação;
- II - a identificação das áreas envolvidas;
- III - os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica necessários ao cumprimento dos objetivos da operação;
- IV - os parâmetros urbanísticos, edifícios e de posturas a serem adotados na operação;
- V - as contrapartidas a serem prestadas pelos entes envolvidos na operação e seus respectivos prazos de cumprimento, dimensionadas em função dos benefícios conferidos pelo Executivo por meio do instrumento;
- VI - as penalidades a serem aplicadas em caso de descumprimento da legislação específica da operação urbana, bem como das condições previstas em TCU;
- VII - o seu prazo de vigência.

Parágrafo único - O encaminhamento à Câmara Municipal de Belo Horizonte - CMBH - do projeto de lei relativo à OUS deve ser precedido de:

- I - elaboração de diretrizes urbanísticas relativas à OUS pelo Executivo;
- II - avaliação, pelo Executivo, das repercussões urbanísticas da OUS, que deverá incorporar procedimento de discussão pública;
- III - elaboração de avaliação de viabilidade econômica e financeira, que deverá atestar a proporcionalidade entre os benefícios concedidos e as contrapartidas prestadas;
- IV - assinatura de TCU entre o Executivo e os demais participantes da OUS, por meio do qual estes se comprometerão a cumprir as obrigações e os prazos constantes da proposta de texto legal, sob pena de aplicação das penalidades previstas na lei específica.

## CAPÍTULO IX DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 78 - O licenciamento de instalação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos de impacto ou intervenção urbanística de impacto cujas repercussões apresentem caráter preponderantemente urbanístico é sujeito à elaboração de EIV e aprovação pelo Compur, bem como ao cumprimento das condicionantes estabelecidas a partir de sua análise.

§ 1º - O EIV deve considerar a interferência do empreendimento ou da intervenção urbanística na qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, abordando, no que couber:

- I - o adensamento populacional;
- II - os EUCs;
- III - a oferta e a qualificação de Elup;
- IV - o uso e a ocupação do solo;



## PL Nº 574/25

- V - a valorização imobiliária;
- VI - a geração de tráfego e a demanda por transporte coletivo;
- VII - as condições de acessibilidade pelos modos de locomoção não motorizados;
- VIII - a ventilação e a iluminação;
- IX - a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural;
- X - a emissão de ruído, em conformidade com os parâmetros previstos na legislação municipal.

§ 2º - Os empreendimentos ou intervenções urbanas sujeitos à elaboração de EIV são aqueles determinados por esta lei, bem como aqueles objeto de convocação pelo Compur em decorrência da necessidade de emprego de medidas mitigadoras para minimização de repercussões negativas identificadas.

§ 3º - No âmbito do EIV, deverá ser considerada a percepção da população afetada, devendo o estudo conter mecanismos de consulta específicos de acordo com a natureza do empreendimento ou intervenção urbanística.

Art. 79 - O EIV deverá propor alternativas com o objetivo de majorar os efeitos positivos e conter as repercussões negativas dos empreendimentos ou intervenções urbanísticas para a conformação de unidades de vizinhança qualificadas, a partir de princípios como:

- I - estabelecimento de medidas mitigadoras para as repercussões negativas que possam ser minoradas ou revertidas;
- II - definição de medidas compensatórias para as repercussões negativas que possam ser toleradas pela população, mas não possam ser extintas;
- III - determinação de medidas intensificadoras dos efeitos positivos dos empreendimentos ou intervenções urbanísticas na vizinhança;
- IV - orientação da implantação e das adaptações de empreendimentos ou intervenções, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;
- V - incentivo à utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;
- VI - fornecimento de subsídios aos processos de tomada de decisão relativos ao licenciamento urbanístico;
- VII - estabelecimento de condições de implantação dos empreendimentos e funcionamento das atividades sob os princípios de prevenção e precaução de mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano.

Art. 80 - O EIV será disponibilizado para consulta por qualquer interessado pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano.

Art. 81 - A aplicação do EIV deverá observar o disposto no Capítulo I do Título XII desta lei.

### TÍTULO IV DO ZONEAMENTO

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 89 - O zoneamento constitui classificação baseada nas características do território municipal de acordo com a capacidade de suporte de suas diferentes porções.

§ 1º - Compõem o zoneamento do Município as seguintes zonas e áreas, descritas no Capítulo II deste título:

- I - zonas de preservação ambiental;

#### CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

##### Seção I Das zonas de preservação ambiental



## PL Nº 574/25

Art. 93 - São classificadas como zonas de preservação ambiental porções do território municipal cuja possibilidade de ocupação sofre restrições em decorrência da presença de atributos ambientais e paisagísticos relevantes, da necessidade de preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico, natural ou paisagístico, da amenização de situações de risco geológico ou da necessidade de recuperação de sua qualidade ambiental.

§ 1º - As zonas de preservação ambiental classificam-se em PA-1, PA-2 e PA-3, de acordo com a relevância ambiental que possuem e com a possibilidade de compatibilização de seus atributos ambientais relevantes com a ocupação edilícia e o exercício de atividades.

§ 2º - Os parques do Município são classificados como PA-1.

### Seção VII Das áreas de grandes equipamentos

Art. 110 - As áreas de grandes equipamentos dividem-se em:

I - áreas de grandes equipamentos de uso coletivo - Ageucs, caracterizadas pela presença de equipamentos dessa natureza ou que estejam destinadas predominantemente à implantação de atividades não residenciais;

II - áreas de grandes equipamentos econômicos - Agees, caracterizadas pela presença predominante de atividades de grande porte e geradoras de impactos urbanísticos ou ambientais de maior relevância ou que estejam destinadas à implantação desses.

§ 1º - Nas Ageucs e Agees, é admitido adensamento construtivo elevado, com o objetivo de maximizar a utilização de terrenos para atendimento das demandas da população.

§ 2º - É proibido o uso residencial em Agee.

§ 3º - Nas Ageucs de propriedade pública, o uso residencial somente é admitido quando vinculado a HIS.

§ 4º - Nas Ageucs de propriedade privada, o potencial construtivo destinado ao uso residencial é limitado ao coeficiente de aproveitamento igual a 1,0 (um inteiro), admitido o uso misto.

§ 5º - A limitação do potencial construtivo passível de destinação ao uso residencial prevista no § 4º deste artigo não se aplica à HIS.

§ 6º - Na hipótese prevista nos §§ 3º e 5º deste artigo, a HIS deverá atender aos mesmos critérios quanto à composição daquela implantada em Aeis-1.

§ 7º - Imóveis públicos destinados a EUC e, predominantemente, a serviços de uso coletivo poderão utilizar os parâmetros urbanísticos de Ageuc, exceto em terrenos localizados em PA-1.

## TÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 116 - O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento, em conformidade com a legislação federal.

§ 1º - As alterações de parcelamento poderão ocorrer por meio de modificação de parcelamento ou de reparcelamento, nos termos desta lei.

§ 2º - No caso de gleba atingida por via pública oficializada, comprovadamente implantada ou mantida pelo Município, o parcelamento será enquadrado como desmembramento, desde que não contemple a abertura de novas vias ou a alteração das vias existentes.



## PL Nº 574/25

§ 3º - Os parâmetros relativos ao parcelamento do solo são aqueles contidos no Anexo XII desta lei.

§ 4º - Poderá ser admitido lote menor que o mínimo exigido no Anexo XII desta lei:

- I - quando obra pública gerar a impossibilidade de atendimento deste parâmetro urbanístico;
- II - na hipótese de a área da gleba descrita na matrícula ser inferior àquela prevista para o lote mínimo, desde que o parcelamento constitua lote único.

§ 5º - É de responsabilidade do órgão executor a regularização dos terrenos ou glebas afetados por obras públicas, nos termos do regulamento.

Art. 117 - O parcelamento do solo deverá obedecer às diretrizes fornecidas pelos órgãos municipais licenciadores, em conjunto com o órgão estadual competente, quando for o caso.

§ 1º - Compete ao Executivo, no exame da regularidade técnica e urbanística do projeto de parcelamento do solo, garantir o não comprometimento do logradouro público e das áreas de propriedade pública, bem como dos lotes regularmente aprovados em planta de parcelamento.

§ 2º - A apresentação dos títulos de domínio ou posse no processo de parcelamento do solo tem como objetivo indicar a localização, o formato, a dimensão e as características do imóvel, não competindo ao Executivo o exame:

- I - da regularidade dominial ou possessória do imóvel;
- II - da tempestividade dos registros cartoriais.

§ 3º - Integram o parcelamento do solo os Elups e as áreas destinadas à implantação de EUC.

§ 4º - Nas áreas destinadas à implantação de EUC, é admitida a implantação de HIS, desde que associada aos equipamentos.

Art. 118 - Nos projetos de parcelamento do solo, as áreas não parceláveis nos termos da legislação federal serão identificadas como unidades de preservação - UPs.

§ 1º - A critério do Executivo, as UPs poderão ser agregadas a um terreno, devendo ser identificadas e descritas nas certidões de origem e nas plantas de parcelamento.

§ 2º - As UPs não serão consideradas para aplicação dos parâmetros urbanísticos de ocupação.

§ 3º - Poderá ser admitido o parcelamento do solo em glebas identificadas na base de dados do Executivo como alagadiças e sujeitas a inundações, condicionado à emissão de laudo por responsável técnico que ateste a viabilidade de ocupação da área, indicando as medidas necessárias para tanto, cuja implementação será de responsabilidade do proprietário, nos termos do regulamento.

Art. 119 - No parcelamento do solo, as seguintes áreas não edificáveis poderão constituir parte integrante dos lotes, sendo identificadas e descritas com indicação de sua natureza nas certidões de origem e nas plantas de parcelamento, bem como consideradas para aplicação dos parâmetros urbanísticos de ocupação:

- I - as áreas não edificáveis de interesse ambiental, entendidas como as áreas de preservação permanente definidas pela legislação federal;
- II - as faixas não edificáveis de 15m (quinze metros) de largura de cada lado, ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, salvo maiores exigências da legislação específica ou do órgão responsável pelo domínio;
- III - as áreas de servidão não edificáveis, relativas aos diversos serviços públicos existentes, conforme descrição do órgão responsável pelo respectivo serviço.
- IV - as faixas não edificáveis ao longo de águas canalizadas, cujas dimensões serão estabelecidas pelo Executivo até o máximo de 15m (quinze metros) de largura a partir de suas margens.

§ 1º - As áreas a que se refere o inciso I do *caput* deste artigo poderão ser objeto de intervenção nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas na legislação federal, nos termos do regulamento desta lei.



## PL Nº 574/25

§ 2º - No parcelamento do solo referente à regularização urbanística de assentamento precário localizado em Zeis ou em Aeis-2, a incorporação das áreas não edificáveis aos lotes poderá ser dispensada pelo Executivo, nos termos do regulamento desta lei.

Art. 120 - O parcelamento do solo em áreas nas quais haja risco geológico, bem como naquelas com declividade superior a 30% (trinta por cento), é condicionado à emissão de laudo por responsável técnico que ateste a viabilidade de se edificar no local.

Art. 121 - Os parcelamentos devem atender aos dispositivos do Anexo XII desta lei, bem como às seguintes condições:

- I - todos os lotes devem confrontar-se com via pública, vedada a frente exclusiva para via de pedestres;
- II - a extensão máxima da somatória das testadas dos imóveis contíguos compreendidos entre duas vias transversais não pode ser superior a 200m (duzentos metros);
- III - o sistema de circulação deve ser elaborado considerando as condições topográficas e geológicas locais e observando as diretrizes do sistema de circulação e a condição mais favorável à insolação dos lotes;
- IV - as vias previstas no sistema de circulação do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e compatibilizadas com a topografia local.

§ 1º - Excetuam-se do disposto no inciso I do *caput* deste artigo os lotes inseridos em Zeis ou em Aeis-2, bem como aqueles correspondentes às áreas destinadas à implantação de Elups.

§ 2º - São admitidos lotes com área superior à máxima prevista no Anexo XII desta lei destinados à implantação de Elups e EUCs.

§ 3º - É admitida a superação da extensão prevista no inciso II do *caput* deste artigo nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes, observados os critérios estabelecidos para o parcelamento vinculado.

§ 4º - As áreas de propriedade pública inseridas em PA-1 poderão ser parceladas, devendo ser preferencialmente destinadas a Elups, sendo vedada sua ocupação, exceto para edificações destinadas a serviços de apoio e manutenção dessas áreas ou que possibilitem seu uso para cultura, esporte e lazer.

§ 5º - Excetuam-se do disposto no § 4º deste artigo as áreas inseridas em Aeis de Interesse Ambiental, cuja ocupação será condicionada ao disposto nas diretrizes para Aeis de Interesse Ambiental, previstas no art. 170 desta lei.

§ 6º - Os Elups devem ter acesso a partir de via pública, podendo esse acesso ser compartilhado com aquele referente às áreas destinadas à implantação de EUC ou a outro Elup aprovado e com frente para logradouro público.

§ 7º - Os Elups devem ser implantados, mantidos e conservados pelo empreendedor até a expedição do termo de recebimento total de obras de urbanização.

Art. 122 - Os parcelamentos do solo em áreas com presença de cursos d'água, nascentes, vegetação expressiva ou sítios arqueológicos estão sujeitos a laudo de liberação para parcelamento expedido pelo órgão municipal responsável pela política de preservação ambiental.

Art. 123 - Para ser admitida como delimitadora de quarteirão, a via de pedestre ou mista deve, obrigatoriamente, promover a ligação entre duas vias de hierarquia superior.

Art. 124 - São considerados lotes aprovados:

- I - os lotes e partes de lote que possam ser identificados quanto à localização, o formato e a dimensão na Planta Cadastral de Belo Horizonte de 1942, elaborada na administração Juscelino Kubitschek de Oliveira;
- II - as partes de lote cujas edificações tenham recebido certidão de baixa de construção.



## PL Nº 574/25

§ 1º - Nas hipóteses previstas no *caput* deste artigo, a efetivação da condição de lote do imóvel depende da regularização do lote no cartório de registro de imóveis, por meio de certidão de origem fornecida pelo Executivo.

§ 2º - Na hipótese prevista no inciso II do *caput* deste artigo, devem ser tomados como referência para a demarcação dos lotes a localização, o formato e a dimensão constantes na planta de situação, respeitados os limites dos lotes constantes do Cadastro de Plantas - CP.

Art. 125 - Nos loteamentos e desmembramentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área da gleba descrita na matrícula, excetuada dessa a área correspondente às UPs, para a instalação de EUC e implantação de Elups.

§ 1º - A gleba objeto do parcelamento deve estar isenta de impedimento que impossibilite transferência de área ao Município.

§ 2º - Nas glebas com área igual ou superior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), será destinado a Elups no mínimo 1/3 (um terço) do percentual a que se refere o *caput* deste artigo.

§ 3º - Apenas mediante parecer técnico da Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo poderá ser dispensada a exigência prevista no § 2º deste artigo.

§ 4º - Na definição das áreas a serem transferidas ao Município, será resguardado o atendimento ao interesse público, devendo ser priorizado o acordo entre o Executivo e o proprietário.

§ 5º - Na hipótese de justificado interesse público de ordem ambiental, comprovado por meio do laudo a que se refere o art. 122 desta lei, as UPs e áreas de preservação permanente poderão ser transferidas ao Município, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas metade de sua área, até o máximo de 5% (cinco por cento) da gleba parcelada.

§ 6º - Não são computados como Elups os canteiros centrais ao longo das vias e as praças de rotatória.

§ 7º - As áreas transferidas ao Município devem ser entregues cercadas e com passeios implantados ao longo de suas testadas para as vias.

§ 8º - No ato do registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas destinadas à implantação de EUC e os Elups, devendo as áreas estar desocupadas, quando da expedição dos termos de recebimento parcial ou total de obras de urbanização.

§ 9º - A transferência de área ao Município poderá ser feita em local diverso daquele objeto de parcelamento, desde que haja interesse público, hipótese em que a nova área a ser transferida deverá apresentar valor igual ou superior ao da área original, aplicando-se, para a conversão, a planta de valores imobiliários utilizada para cálculo do ITBI.

§ 10 - A transferência prevista no § 9º deste artigo fica condicionada ao atendimento da demanda por equipamentos públicos na região na qual se insere a área objeto do projeto de parcelamento.

§ 11 - É admitida a conversão da transferência prevista no *caput* deste artigo em pagamento em dinheiro, a ser destinado ao FC, nas seguintes hipóteses:

I - glebas com área de até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

II - situações em que, da porcentagem prevista no *caput* deste artigo, resulte área inferior à mínima de lote prevista para o zoneamento no qual estiver situado o imóvel, a critério do Executivo.

§ 12 - O valor da conversão prevista no § 11 deste artigo é calculado de acordo com a planta de valores imobiliários utilizada para cálculo do ITBI.

§ 13 - A transferência prevista no *caput* não se aplica às glebas com área inferior a 800m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados).



## PL Nº 574/25

### § 13 acrescentado pela Lei nº 11.216, de 4/2/2020 (Art. 32)

Art. 126 - Os Elups podem separar quarteirões, desde que:

- I - não haja viabilidade técnica de execução de via pública;
- II - não seja de interesse público a abertura de via pública que mantenha a testada do quarteirão em, no máximo, 200m (duzentos metros);
- III - o somatório das testadas dos quarteirões separados e do Elup não ultrapasse 400m (quatrocentos metros);
- IV - o projeto paisagístico do Elup contemple percurso pavimentado que transponha o quarteirão.

Parágrafo único - Ocorrendo a hipótese prevista no *caput* deste artigo, o Executivo poderá exigir do empreendedor alternativa que viabilize a transposição do quarteirão dentro do Elup usado como separador dos quarteirões.

Art. 127 - O projeto de parcelamento deve ser protocolado em cartório de registro de imóveis até 180 (cento e oitenta) dias após sua aprovação, sob pena de caducidade.

## CAPÍTULO II DO LOTEAMENTO

Art. 128 - No loteamento, além das áreas descritas no art. 125 desta lei, é obrigatória a transferência ao Município da área correspondente à implantação do sistema de circulação do loteamento.

Art. 129 - Aprovado o loteamento, quando necessária a execução de obra de urbanização, deve ser expedido alvará de urbanização, com prazo de validade de acordo com o previsto na legislação federal, a ser fixado levando-se em conta a extensão do cronograma das obras de urbanização.

§ 1º - É condição para a expedição do alvará de urbanização o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º - O prazo previsto no *caput* deste artigo inicia-se na data do registro do projeto de parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 130 - As obras de urbanização devem seguir os padrões determinados pelo Executivo, ficando o seu início condicionado à apresentação de documentação pertinente, nos termos do regulamento.

Parágrafo único - O Executivo pode estabelecer padrões de urbanização específicos para cada finalidade de loteamento.

Art. 131 - A execução das obras constantes do projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Executivo, do valor a elas correspondente, seguindo a planilha de valores vigente, nas seguintes opções:

- I - em dinheiro;
- II - em títulos da dívida pública;
- III - por fiança bancária;
- IV - por vinculação a imóvel situado na área a ser parcelada ou fora dela, feita mediante instrumento público, hipótese em que esse deverá ser mantido nas condições em que se encontrava no momento do estabelecimento da caução, bem como ser conservado até o recebimento das obras;
- V - por seguro garantia.

§ 1º - Cumprido o cronograma de obras, o depósito poderá ser restituído, até o máximo de 50% (cinquenta por cento), no momento da liberação do loteamento, depois de feita vistoria e emitidos os laudos técnicos pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica.

§ 2º - A critério do Executivo, o depósito previsto no *caput* deste artigo poderá ser liberado parcialmente, na medida em que as obras de urbanização forem executadas e integralmente recebidas pelas concessionárias de água, esgoto e energia, respeitado o limite previsto no § 1º deste artigo.



## PL Nº 574/25

§ 3º - O restante do depósito deve ser restituído até 1 (um) ano após a liberação do loteamento.

§ 4º - O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação, total ou parcial, que será declarada mediante procedimento administrativo, na forma do regulamento.

§ 5º - Na hipótese de alteração do cronograma de execução de obras, a não adequação da validade da caução aos novos prazos estabelecidos dá ensejo à sua execução, nos termos do regulamento.

### CAPÍTULO III DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 132 - As vias públicas dos loteamentos devem receber classificação de acordo com sua função no sistema de circulação, entre as seguintes categorias:

- I - de ligação regional;
- II - arterial;
- III - coletora;
- IV - local;
- V - mista;
- VI - de pedestres;
- VII - ciclovia.

Parágrafo único - Compõem as vias públicas os espaços destinados à circulação de pedestres e de veículos.

Art. 133 - O sistema de circulação dos loteamentos a serem implantados deve obedecer, quanto à geometria das vias, as características definidas no Anexo XII desta lei.

§ 1º - O ato de aprovação do projeto de loteamento a ser implantado deve estabelecer a classificação funcional das vias, bem como aquela relativa à permissividade quanto à instalação de usos não residenciais.

§ 2º - O proprietário de gleba cujo acesso ao sistema de circulação somente possa ser feito por meio de imóvel de propriedade pública pode parcelá-la, desde que com anuência do Executivo.

§ 3º - Na hipótese prevista no § 2º deste artigo, cabe ao proprietário da gleba o ônus da implantação do acesso pelo imóvel de propriedade pública, cuja localização, geometria e classificação serão definidos a partir de Diretrizes para Parcelamento do Solo emitidas pelos órgãos municipais licenciadores.

§ 4º - Quando as condições de topografia, ambientais e de acessibilidade não propiciarem a continuidade e interligação dos logradouros, as vias coletoras secundárias e locais devem ser finalizadas com praças de retorno.

### CAPÍTULO IV DO DESMEMBRAMENTO

Art. 134 - No desmembramento, a implantação dos Elups deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Executivo, do valor a ela correspondente, conforme previsto no art. 131 desta lei.

### CAPÍTULO V DO PARCELAMENTO VINCULADO

Art. 135 - Parcelamento vinculado é a modalidade de destinação de parcelamento em que ocorre aprovação simultânea do parcelamento e do plano de vinculação entre parcelamento, ocupação e uso do solo, em função da necessidade de análise e de estudos da repercussão do empreendimento sobre o meio urbano.

§ 1º - O plano de vinculação entre parcelamento, ocupação e uso do solo deverá conter, no mínimo:



## PL Nº 574/25

- I - as porções do terreno passíveis de ocupação;
- II - os parâmetros construtivos das edificações em cada lote, demarcados no projeto de parcelamento;
- III - os usos a serem exercidos em cada lote, demarcados no projeto de parcelamento.

§ 2º - O plano de vinculação entre parcelamento, ocupação e uso do solo pode ser substituído por plano específico ou pelas diretrizes exigidas para as Zeis, Aeis, ou conexões de fundo de vale, ou elaborado para aplicação de instrumento de política urbana, conforme o caso, desde que tais planos ou diretrizes contemplem as prerrogativas necessárias à análise do parcelamento vinculado pelos órgãos municipais competentes.

§ 3º - O plano de vinculação entre parcelamento, ocupação e uso do solo ou o documento equivalente deve ser referenciado no CP.

§ 4º - As alterações de parcelamento vinculado apenas poderão ocorrer mediante aprovação de novo plano e deverão observar os critérios de modificação de parcelamento ou de reparcelamento, estando condicionadas à avaliação das Diretrizes para Parcelamento do Solo emitidas pelos órgãos municipais licenciadores.

Art. 136 - É obrigatório o parcelamento vinculado:

- I - em parcelamentos e modificações de parcelamento que originem lotes com área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- II - em parcelamentos que originem quarteirões com dimensões superiores às previstas no inciso II do *caput* do art. 121 desta lei;
- III - em parcelamentos de glebas inseridas em Aeis-1 e em Aeis de Interesse Ambiental;
- IV - em parcelamentos em PA-1 de propriedade particular;
- V - em parcelamentos nos quais a exigência de implantação de sistema viário seja substituída pela demarcação de faixa de recuo de alinhamento, em decorrência da existência de edificação implantada sobre ela.

§ 1º - Na hipótese prevista no inciso V do *caput* deste artigo, a alteração da vinculação, quando solicitada, será condicionada à implantação do sistema viário na faixa de recuo de alinhamento demarcada na planta de parcelamento.

§ 2º - Excetuam-se do disposto no *caput* deste artigo as glebas de propriedade do Município, bem como aquelas inseridas em Zeis e Aeis-2.

## CAPÍTULO VI DA MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO

Art. 137 - Modificação de parcelamento é a divisão ou alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado, que não implique modificação do sistema de circulação, dos Elups ou das áreas destinadas à instalação de EUC previstas no parcelamento original.

Art. 138 - A modificação de parcelamento é admitida nas seguintes situações:

- I - regularização de parte remanescente da desapropriação parcial de lote pertencente a parcelamento aprovado;
- II - incorporação de parte remanescente de implantação de vias a lote aprovado;
- III - regularização de parte de lote, sem a participação no processo dos proprietários das demais partes, desde que a forma, as dimensões e a localização da parte em questão estejam claramente e corretamente caracterizadas no respectivo registro ou matrícula;
- IV - interesse público devidamente justificado;
- V - alteração de vinculação de lote aprovado em parcelamento vinculado, exceto na hipótese prevista no inciso V do art. 136 desta lei;
- VI - lotes desafetados com mudança de destinação para a implantação de empreendimento de interesse social;
- VII - demais hipóteses que não impliquem aumento de desconformidade em relação à legislação urbanística vigente.



## PL Nº 574/25

§ 1º - A incorporação de área indivisa a lote aprovado deverá ocorrer por meio de parcelamento da área, concomitantemente à modificação de parcelamento.

§ 2º - Não será admitida a modificação de parcelamento na hipótese em que a nova divisa proposta para o terreno implique em desconformidade da edificação existente em relação aos parâmetros urbanísticos previstos nesta lei.

### CAPÍTULO VII DO REPARCELAMENTO

Art. 139 - Reparcelamento é a alteração de parte ou de todo o parcelamento que implique modificação do sistema de circulação, dos Elups ou das áreas destinadas à instalação de EUC.

Art. 140 - A alienação de bens públicos afetados no parcelamento do solo dependerá de avaliação dos órgãos municipais licenciadores sobre o atendimento às demandas locais por áreas destinadas à instalação de EUC, Elups e sistema viário, não podendo comprometer a qualidade urbanística da unidade de vizinhança.

§ 1º - Ressalvada a hipótese prevista no caput, o reparcelamento não poderá reduzir a oferta de áreas destinadas a EUC e Elups.

**§ 1º com redação dada pela Lei nº 11.216, de 4/2/2020 (Art. 33)**

§ 2º - Nos casos de alienação onerosa do imóvel público desafetado, o recurso arrecadado será destinado ao FC.

Art. 141 - Aplicam-se ao reparcelamento, no que couber, as regras previstas para modificação de parcelamento ou para loteamento.

### CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO NAS AEIS-1 E NAS AEIS DE INTERESSE AMBIENTAL

Art. 169 - Os empreendimentos de interesse social implantados em Aeis-1 devem contemplar a destinação para HIS de, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área construída, sendo pelo menos 70% (setenta por cento) destes para HIS-1.

§ 1º - Respeitado o disposto no *caput* deste artigo, o restante da área construída poderá ter destinação livre.

§ 2º - Excepcionalmente, os percentuais estabelecidos no *caput* deste artigo poderão ser objeto de flexibilização, com vistas a permitir o enquadramento de empreendimento de interesse social em programa habitacional promovido pelo poder público.

### TÍTULO IX DO PATRIMÔNIO CULTURAL E URBANO

#### CAPÍTULO VI DA ADE DISTRITO DA MODA

Art. 214 - A ADE Distrito da Moda é aquela que, em virtude do potencial existente relacionado aos setores têxtil, de *design* e produção de moda, demanda a adoção de medidas para incremento da geração de emprego e renda, que incluam:

I - a elaboração de estudos técnicos para a instituição de parâmetros e posturas urbanísticas específicas, bem como para intervenções físicas pertinentes;

II - a implementação de políticas para o desenvolvimento econômico local, tais como apoio técnico e articulação entre parceiros;

III - o incentivo a atividades da economia criativa condizentes com suas vocações culturais.

Parágrafo único - A ADE Distrito da Moda é dividida nos subsetores Barro Preto e Prado.



## PL Nº 574/25

### CAPÍTULO VIII DA ADE AVENIDA DO CONTORNO

Art. 216 - A ADE Avenida do Contorno é destinada a reforçar a identidade da área central por meio da proteção de porção do território reconhecida por seu valor simbólico e cultural, correspondente à área urbana incluída no plano de Aarão Reis.

§ 1º - Incluem-se na ADE Avenida do Contorno os seguintes setores, identificados no Anexo VII desta lei:

- I - setor Hipercentro;
- II - setor Floresta;
- III - setor ADE Residencial Central;
- VI - setor ADE Rua da Bahia Viva;
- V - setor ADE Savassi;
- VI - setor ADE Distrito da Moda, subsetor Barro Preto;
- VII - setor ADE Vale do Arrudas, de forma parcial.

§ 2º - Deverão ser definidos na ADE Avenida do Contorno eixos de desenvolvimento especiais para qualificação do espaço público.

Art. 217 - São objetivos específicos da ADE Avenida do Contorno:

- I - proporcionar a proteção e a valorização do patrimônio arquitetônico, cultural, ambiental e paisagístico;
- II - valorizar o centro principal do Município, estimulando a convivência entre atividades econômicas tradicionais e modernas;
- III - preservar o traçado urbano histórico;
- IV - promover espaço urbano sustentável e acessível aos mais diversos grupos sociais;
- V - estimular os usos residencial e misto;
- VI - estimular a qualificação e a apropriação de edificações vazias ou subutilizadas;
- VII - fomentar atividades econômicas características de seus diversos setores;
- VIII - garantir a manutenção de ambiências características de porções específicas do território;
- IX - configurar e qualificar os espaços públicos sob princípios de acessibilidade universal e inclusão.

Art. 218 - Na área de OP-3 da ADE Avenida do Contorno, para os projetos de adaptação de edificações existentes na data da publicação desta lei destinados à manutenção, criação ou ampliação do número de unidades residenciais, será admitida a aplicação dos seguintes parâmetros:

- I - manutenção e utilização dos fossos, caso existentes na edificação atual, como área para ventilação, podendo ser utilizados também para adequação da edificação às normas de prevenção e combate a incêndio;
- II - apresentação de solução de sistema de armazenamento dos resíduos sólidos para as edificações que não atenderem às normas técnicas do Regimento de Limpeza Urbana;
- III - previsão de um banheiro e um cômodo de uso comum do condomínio;
- IV - previsão de espaço para uso comum do condomínio, com área mínima correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da área do pavimento-tipo, nas edificações que apresentem mais de 5 (cinco) níveis residenciais;
- V - manutenção das vagas destinadas a estacionamento de veículos, admitida a redução dessas desde que atendido o disposto no Anexo XII desta lei;
- VI - iluminação e ventilação dos compartimentos, assim entendidos como aqueles nos quais:
  - a) a profundidade máxima é limitada a 3 (três) vezes a medida do pé-direito;
  - b) a área total da superfície das aberturas para o exterior, em cada compartimento, é igual ou superior a 1/8 (um oitavo) da área da superfície do piso, admitida exaustão mecânica nos compartimentos destinados a banheiro e área de serviço;
- VII - conjugação de área de serviço e banheiro em um mesmo compartimento.

§ 1º - Para as edificações destinadas ao uso misto que atendam ao disposto no *caput* deste artigo, será admitida a manutenção das vagas destinadas a carga e descarga existentes, ou sua redução, desde que



## PL Nº 574/25

atendido o disposto na tabela 2.2 do Anexo XII desta lei, condicionada à destinação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) de sua área líquida a unidades de uso residencial.

Art. 219 - Na ADE Avenida do Contorno, os empreendimentos de interesse social poderão utilizar a legislação aplicável à Aeis-1 e o coeficiente de aproveitamento máximo de OP-3.

Art. 220 - O setor Hipercentro constitui área caracterizada pela intensa circulação de pessoas e pela presença marcante de comércio e serviços.

Parágrafo único - No setor Hipercentro deve ser incentivada a ampliação da oferta de moradias, com o objetivo de estimular a vivacidade da área em todos os períodos do dia, e ampliar o acesso a comércio, serviços e equipamentos existentes na área por modos coletivos ou não motorizados de transporte.

Art. 221 - O setor Floresta corresponde à parcela deste bairro inserida na Avenida do Contorno e caracterizada pela ocorrência de padrões de arruamento e de ocupação especiais em função de sua relevância urbanística e arquitetônica, conformadores de ambiência urbana característica a ser preservada.

Art. 222 - O setor ADE Residencial Central corresponde às porções do território inseridas na Avenida do Contorno caracterizadas pela predominância do uso residencial, nas quais é pertinente controlar a instalação de usos não residenciais, bem como adotar parâmetros específicos de ocupação, com o objetivo de garantir a manutenção de núcleos com menor dinâmica e atratividade de pessoas.

§ 1º - No setor ADE Residencial Central, somente é permitido o uso não residencial nas seguintes hipóteses:

- I - em edificações horizontais;
- II - em edificações destinadas a hotéis ou apart-hotéis;
- III - em edificações de uso misto, com fachada ativa;
- IV - em edificações tombadas ou com processo de tombamento aberto;
- V - em edificações não residenciais construídas ou aprovadas até a data da publicação desta lei.

§ 2º - Nas edificações destinadas a hotéis ou a apart-hotéis localizadas no setor ADE Residencial Central da ADE Avenida do Contorno, é admitido o exercício de outras atividades econômicas em qualquer nível da edificação.

**§ 2º com redação dada pela Lei nº 11.792, de 17/12/2024 (Art. 8º)**

§ 3º - No setor ADE Residencial Central, é vedada a instalação das atividades de casas de *shows* e espetáculos, discotecas e danceterias.

Art. 223 - O setor ADE Rua da Bahia Viva é aquele que, em virtude de sua importância histórico-cultural associada à sua vocação de lazer, demanda a adoção de medidas para o incremento de seu potencial, que incluam:

- I - a elaboração de estudos técnicos para a instituição de parâmetros e posturas urbanísticas específicas, bem como para intervenções físicas pertinentes;
- II - a implementação de políticas para o desenvolvimento econômico local, tais como apoio técnico e articulação entre parceiros;
- III - o incentivo às atividades da economia criativa condizentes com suas vocações culturais.

Art. 224 - O setor ADE Savassi é aquele que, em função do alto potencial para desenvolvimento econômico e cultural, demanda a adoção de normas especiais e incentivos, inclusive voltados para o exercício de atividades da economia criativa condizentes com suas vocações.

Art. 225 - O Fade Avenida do Contorno constitui instância de referência na gestão democrática das questões vinculadas à ADE Avenida do Contorno, devendo seu funcionamento observar o disposto neste capítulo e no Capítulo IV do Título III desta lei.



## PL Nº 574/25

### CAPÍTULO I DO LICENCIAMENTO

#### Seção I Disposições gerais

Art. 339 - O licenciamento de obras de parcelamento do solo ou de edificação, bem como a instalação de atividades econômicas, é condicionado ao atendimento às normas previstas nesta lei e na legislação pertinente.

§ 1º - A implantação dos parcelamentos do solo e a construção das edificações deverão corresponder ao projeto aprovado pelo órgão municipal responsável pela política de regulação urbana.

§ 2º - O exercício de atividade não residencial depende de prévio licenciamento, por intermédio de Documento Municipal de Licença - DML - específico ou ALF.

§ 3º - O exercício da atividade não residencial deverá ocorrer em conformidade com os termos do DML ou do ALF, especialmente aqueles referentes às atividades licenciadas, à área utilizada e às restrições ou condições específicas de funcionamento.

§ 4º - É responsabilidade do empreendedor a garantia do exercício das atividades econômicas com o cumprimento das medidas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias atribuídas a elas por esta lei ou no processo de licenciamento urbanístico ou ambiental, bem como com o atendimento às condições de segurança previstas na legislação pertinente.

§ 5º - Fica sujeita à interdição imediata e multa, conforme previsto no Anexo XVI desta lei, a atividade com risco iminente, comprovada conforme laudo do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, da Defesa Civil ou laudo pericial oficial.

#### Seção II Do licenciamento de empreendimento de impacto

Art. 340 - Empreendimentos ou intervenções urbanísticas de impacto são aqueles, públicos ou privados, que venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou a ter repercussão ambiental relevante.

§ 1º - Os empreendimentos de impacto são sujeitos a processo específico de licenciamento, de caráter urbanístico ou ambiental, de acordo com a preponderância das repercussões decorrentes de sua implantação.

§ 2º - As edificações descritas nos arts. 218 e 219 desta lei não serão consideradas empreendimentos de impacto para efeitos de licenciamento.

Art. 341 - A instalação, a construção, a ampliação ou o funcionamento dos empreendimentos ou de intervenções urbanísticas de impacto, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis, ficam sujeitos a:

- I - licenciamento ambiental pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente - Comam, nos casos em que o empreendimento ou intervenções urbanísticas implique repercussões preponderantemente ambientais;
- II - licenciamento urbanístico pelo Compur, nos casos em que o empreendimento ou intervenções urbanísticas implique repercussões preponderantemente urbanísticas.

§ 1º - No licenciamento de impacto, as medidas mitigadoras, por serem específicas, podem ser diferentes daquelas contidas no Anexo XIII desta lei para as atividades econômicas.

§ 2º - O licenciamento de impacto poderá indicar a não aplicação de medidas mitigadoras contidas no Anexo XIII desta lei, desde que verificada a não promoção da repercussão negativa a ela associada pelo empreendimento ou intervenção urbanística.



## PL Nº 574/25

Art. 342 - O empreendimento em funcionamento sujeito a licenciamento urbanístico ou ambiental poderá permanecer em atividade até que seja concluído o processo de licenciamento, desde que cumpridas as seguintes condições:

- I - manutenção da área utilizada do empreendimento;
- II - não alteração da atividade ou do conjunto de atividades de impacto;
- III - atendimento às condições de segurança relativas às atividades exercidas;
- IV - cumprimento dos prazos e condições relativos ao processo de licenciamento urbanístico ou ambiental, conforme previsto em TCU firmado com o Executivo.

Art. 343 - O Compur e o Comam poderão convocar qualquer empreendimento ou conjunto de empreendimentos em instalação, construção, ampliação ou funcionamento para avaliação de impactos, com o objetivo de estabelecer medidas para a mitigação deles.

Art. 344 - Submetem-se a licenciamento ambiental pelo Comam os empreendimentos que contemplem o exercício das seguintes atividades:

- I - extração ou tratamento de minerais;
- II - barragens para contenção de rejeitos ou resíduos;
- III - indústrias;
- IV - terminais rodoviários, ferroviários e aeródromos;
- V - terminais de minério, de produtos químicos e petroquímicos;
- VI - oleodutos, gasodutos, minerodutos;
- VII - interceptores de esgoto;
- VIII - aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos e estação de transbordo de resíduos;
- IX - unidades de incineração de resíduos;
- X - autódromos, hipódromos e estádios esportivos;
- XI - cemitérios e crematórios;
- XII - estabelecimentos prisionais;
- XIII - ferrovias, subterrâneas ou de superfície;
- XIV - linhas de transmissão de energia elétrica, acima de 230kV (duzentos e trinta quilovolts);
- XV - usinas de geração de eletricidade, qualquer que seja a fonte de energia primária, acima 10MW (dez megawatts);
- XVI - intervenções em corpos d'água, como barragens, canalizações e retificações de coleções de água, e em diques;
- XVII - estações de tratamento de água;
- XVIII - estações de tratamento de esgotos sanitários;
- XIX - garagem de empresas de transporte de passageiros e de cargas;
- XX - postos de abastecimento de veículos e de revenda de combustíveis;
- XXI - loteamentos que impliquem abertura de novas vias de circulação ou prolongamento das existentes;
- XXII - parcelamentos destinados a uso industrial;
- XXIII - helipontos, exceto os localizados em edificações que abriguem serviços de uso coletivo caracterizados como de interesse público;
- XXIV - tipologias de atividades e empreendimentos arrolados pelo Conselho Estadual de Política Ambiental - Copam, como modificadoras do meio ambiente, sujeitas ao licenciamento ambiental.

§ 1º - O Comam estabelecerá os critérios de competência, dispensa e modalidades para o licenciamento ambiental dos empreendimentos listados nos incisos I a XXIII do *caput* deste artigo, considerando a significância do seu potencial impacto, atribuída por meio de critérios que conjuguem o porte, o potencial poluidor ou degradador do meio ambiente e a localização.

§ 2º - Os empreendimentos de impacto concomitantemente sujeitos a licenciamento ambiental e urbanístico deverão observar os procedimentos vinculados ao primeiro, hipótese em que devem ser acrescidos ao escopo do licenciamento ambiental os requisitos da avaliação de impacto urbanístico a eles aplicáveis.

Art. 345 - Submetem-se ao licenciamento urbanístico pelo Compur, mediante elaboração de EIV, os seguintes empreendimentos e intervenções urbanísticas:

- I - edificações com área de estacionamento maior que 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou com mais de 400 (quatrocentas) vagas;



## PL Nº 574/25

- II - edificações com mais de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área total edificada;
- III - edificações com mais de 300 (trezentas) unidades habitacionais;
- IV - atividades classificadas como serviço de uso coletivo, identificadas no Anexo XIII desta lei;
- V - casas de *shows* e espetáculos, discotecas e danceterias, identificadas no Anexo XIII desta lei;
- VI - hipermercados, conforme o Anexo XIII desta lei;
- VII - parcelamentos vinculados, que origemem lote com área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou quarteirão com dimensão superior a 200m (duzentos metros);
- VIII - intervenções viárias significativas;
- IX - operações urbanas consorciadas.

Parágrafo único - O Compur deverá definir os empreendimentos e as intervenções urbanísticas arrolados nesta lei sujeitos a licenciamento simplificado perante o órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano, com base em critérios que conjuguem localização, porte e potencial de geração de repercussões negativas deles.

### TÍTULO XIV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 391 - São partes integrantes desta lei:

I - Anexo I - Mapa de estrutura urbana - zoneamento;

V - Anexo V - Mapa de hierarquização do sistema viário;

VI - Anexo VI - Mapa de hierarquização do sistema viário quanto à permissividade em relação aos usos não residenciais;

VII - Anexo VII - Mapas de setores e de permissividade em relação à instalação de usos não residenciais das ADEs;

### LEI Nº 11.216, DE 4 DE FEVEREIRO DE 2020 *Republicado em 6/2/2020*

**Dispõe sobre a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nos Capítulos II, III e IV do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte.**

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Esta lei dispõe sobre os critérios e os prazos de aplicação dos instrumentos de política urbana de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - progressivo no tempo, desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, consórcio imobiliário, direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir - ODC - e transferência do direito de construir - TDC - previstos nos Capítulos II, III e IV do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte.

§ 1º - Aplicam-se subsidiariamente a esta lei, no que couber, as disposições do Plano Diretor e da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 2º - Para fins do disposto nesta lei e da política urbana por ela implantada, a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos - ITBI corresponde aos valores de base de cálculo considerados pela Administração Tributária do Município para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos - ITBI, na hipótese de ocorrência do fato gerador deste imposto.

### CAPÍTULO II



## PL Nº 574/25

### DO PARCELAMENTO, DA EDIFICAÇÃO E DA UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 2º - O parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado poderão ser determinados pelo Poder Executivo, observados os objetivos do Plano Diretor.

Parágrafo único - A aplicação dos instrumentos previstos no *caput* é admitida em todo o território municipal, conforme o disposto no §1º do art. 40 do Plano Diretor, sendo prioritária para as seguintes porções territoriais:

- I - Áreas Especiais de Interesse Social - Aeis-1;
- II - áreas de ocupação preferencial;
- III - áreas de centralidades;
- IV - ADE Avenida do Contorno;
- V - terrenos adjacentes a eixos de transporte coletivo.

Art. 3º - O Poder Executivo notificará o proprietário para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º - Serão suspensas quaisquer isenções ou anistias do IPTU incidentes sobre o imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 2º - A notificação será feita:

- I - por funcionário do órgão competente do Poder Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 3º - Caberá recurso em face da notificação prevista no *caput*, observados a forma e os prazos estabelecidos em regulamento.

§ 4º - Promovido o adequado aproveitamento do imóvel em conformidade com o disposto na legislação municipal, caberá ao Poder Executivo efetuar o cancelamento da averbação prevista no *caput* deste artigo.

Art. 4º - A partir do recebimento ou da publicação da notificação para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ou da decisão de indeferimento do recurso, se for o caso, o proprietário observará os seguintes prazos e condições:

- I - dois anos, contados do recebimento ou da publicação da notificação para parcelar, para aprovação do projeto de parcelamento do solo;
- II - um ano, contado do recebimento ou da publicação da notificação para edificar, para aprovação do projeto de edificação;
- III - dois anos, contados da emissão do alvará de urbanização ou de construção, para início das obras do empreendimento;
- IV - quatro anos, contados da emissão do alvará de urbanização ou de construção, para a conclusão das obras, de acordo com cronograma aprovado pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, seguida da obtenção da certidão de origem ou da certidão de baixa de construção;
- V - seis meses, contados do recebimento ou da publicação da notificação para utilização do imóvel ou da emissão da certidão de baixa de construção para efetivar a utilização da edificação, cabendo ao proprietário a comprovação perante o órgão municipal responsável pelo planejamento urbano.

§ 1º - O protocolo do projeto de parcelamento ou de edificação suspende o curso dos prazos de que tratam os incisos I e II do *caput*, e, o que lhes sobejar recomeçará a correr do primeiro dia útil seguinte ao seu eventual indeferimento.

§ 2º - Os prazos de que trata este artigo serão contados excluindo o dia do começo e incluindo o do vencimento.



## PL Nº 574/25

§ 3º - A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data do recebimento ou da publicação da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção ou suspensão de quaisquer prazos.

§ 4º - Na hipótese de o imóvel considerado subutilizado ou não utilizado apresentar situação de desconformidade com critérios de salubridade, habitabilidade ou segurança que impeça a observância do disposto no inciso V, será concedido ao proprietário do imóvel:

I - seis meses para apresentação de projeto de regularização do edifício;

II - um ano para adequação da edificação aos critérios da legislação vigente.

§ 5º - A obtenção de qualquer licença necessária à obrigatoriedade de parcelar, edificar ou utilizar os imóveis é de responsabilidade de seu proprietário, sem prejuízo do cumprimento da legislação vigente.

Art. 5º - Em caso de descumprimento das condições, dos prazos ou das etapas previstos no art. 4º, o Poder Executivo procederá, a partir do exercício fiscal seguinte, à aplicação do IPTU progressivo no tempo, nos termos do art. 43 do Plano Diretor.

§ 1º - Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, não serão aplicadas as alíquotas previstas no art. 43 do Plano Diretor no lançamento do IPTU referente ao exercício seguinte.

§ 2º - Observadas as alíquotas previstas no art. 43 do Plano Diretor, aplica-se ao IPTU progressivo no tempo a legislação tributária vigente no Município.

§ 3º - Para fins de cálculo da alíquota do IPTU progressivo no tempo, será utilizada a alíquota efetiva praticada no exercício anterior, obtida pelo cálculo do percentual do valor do imposto em relação ao valor venal do imóvel considerados para fins de lançamento do IPTU, que deverá ser aumentado progressivamente ou mantido na alíquota máxima até que se cumpra a obrigação de parcelar, de edificar ou de utilizar o imóvel, conforme disposto no inciso I do § 2º do art. 43 do Plano Diretor.

§ 4º - Na hipótese de alteração legislativa que importe na modificação das alíquotas praticadas para fins de cálculo do valor do IPTU durante o período de aplicação do IPTU progressivo no tempo, o valor da alíquota aplicável será obtido como se a nova alíquota vigorasse desde o exercício anterior ao primeiro ano do período sujeito à progressividade do imposto, observadas as regras previstas no art. 43 do Plano Diretor.

Art. 6º - Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, prevista no inciso II do § 2º do art. 43 do Plano Diretor ocorrerá a partir da publicação de decreto de utilidade pública.

§ 1º - As condições de indenização pelo bem e de aproveitamento do imóvel a partir de sua incorporação ao patrimônio público municipal são aquelas previstas no art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 2º - Adjudicada a propriedade do imóvel ao Município, este deverá determinar a destinação urbanística do bem, com vistas à efetivação dos objetivos previstos no Plano Diretor, ou iniciar o procedimento para sua alienação ou concessão, de acordo com os critérios da referida lei e da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 3º - O valor da indenização pela desapropriação de imóveis nos termos desta lei terá deduzido os débitos referentes aos tributos municipais incidentes sobre os mesmos e, em caso de os débitos superarem o valor do imóvel, o débito excedente será objeto de cobrança pela via própria.

§ 4º - A relação entre o valor dos débitos referentes aos tributos municipais e o valor do imóvel não será condicionante para o exercício da prerrogativa de desapropriação prevista no *caput*.



## PL Nº 574/25

§ 5º - Nos casos de alienação de imóveis que tenham se tornado de propriedade pública a partir da aplicação dos instrumentos previstos nesta lei, os recursos auferidos serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades - FC.

### CAPÍTULO III DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 8º - A constituição de consórcio imobiliário para fins de regularização fundiária urbana, na forma prevista no art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, deve atender aos interesses públicos e sociais expressos na regularização fundiária.

§ 1º - A constituição de consórcio imobiliário para fins de regularização fundiária deve estar baseada em plano ou projeto elaborado pelo Poder Público, pelos beneficiários da regularização fundiária ou pelo parceiro privado, com participação e aprovação mútuas.

§ 2º - É facultada a participação dos beneficiários e de outros parceiros, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana.

### CAPÍTULO V DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 12 - A outorga onerosa do direito de construir - ODC - será aplicada para superação do coeficiente de aproveitamento básico - CABas -, sendo que os recursos auferidos em decorrência da utilização do instrumento serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP - ou ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades - FC -, conforme o Plano Diretor.

Parágrafo único - Nos empreendimentos situados em zonas de ocupação preferencial, centralidade regional ou áreas de grandes equipamentos, 30% (trinta por cento) da diferença entre o CABas e o CAmáx ou o CAcent somente poderão ser adquiridos por meio da ODC, exceto nos casos já em andamento na Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU - em que o volume de TDC adquirido ultrapasse 70% (setenta por cento) da diferença.

*Parágrafo único acrescentado pela Lei nº 11.513, de 6/6/2023 (Art. 2º)*

## LEI Nº 11.783, DE 6 DE DEZEMBRO DE 2024

**Dispõe sobre regras de licenciamento, regularização, modificação e reconversão de edificações e de projetos e institui medidas de incentivo fiscal para fomentar o fortalecimento do Hipercentro e adjacências como centralidade principal do Município.**

O povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Esta lei estabelece regras de licenciamento, regularização, modificação e reconversão de edificações e de projetos e institui medidas de incentivo fiscal, para fomentar o fortalecimento do Hipercentro e adjacências como centralidade principal do Município.

§ 1º - São objetivos específicos desta lei, em compatibilidade com os princípios e as diretrizes do Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, bem como com os compromissos do Município com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável - ODS - e com a Nova Agenda Urbana - NAU:



## PL Nº 574/25

I - fomento à produção de moradia de forma sustentável e inclusiva, por meio de política habitacional que garanta acesso à moradia digna para os diversos grupos sociais, inclusive a população em situação de rua, e coíba práticas que levam à exclusão social, como a especulação imobiliária e a gentrificação;  
II - modernização do parque imobiliário construído a partir da diversidade de apropriação e da inserção de mecanismos de sustentabilidade nas edificações existentes;  
III - utilização intensiva dos terrenos em área de alta capacidade de suporte da infraestrutura urbana;  
IV - propagação de gentilezas urbanas instituídas pelo Plano Diretor;  
V - incentivo à mobilidade ativa e à maximização da utilização do transporte coletivo;  
VI - aumento de densidade populacional na região do Município, considerando os conceitos de cidade compacta e de unidade de vizinhança qualificada;  
VII - adequação de edificações existentes aos padrões de segurança e acessibilidade, ampliando a oferta de imóveis disponíveis para o adensamento populacional;  
VIII - identificação de imóvel não utilizado ou subutilizado e imediata aplicação dos instrumentos previstos na Lei nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020, com a finalidade de ampliar as oportunidades de moradia popular.

§ 2º - Esta lei se aplica à porção territorial delimitada pelo Anexo I desta lei, que abarca o setor Hipercentro da Área de Diretrizes Especiais - ADE - Avenida do Contorno, previsto no inciso I do § 1º do art. 216 da Lei nº 11.181/19.

§ 3º - O perímetro delimitado no Anexo I passa a ser regido, necessariamente, pelas regras de licenciamento, regularização, modificação e reconversão de edificação e de projeto contidas nesta lei, respeitado o Plano Diretor e aplicando-se, subsidiariamente, o Código de Edificações do Município, Lei nº 9.725, de 15 de julho de 2009.

§ 4º - Excetua-se do disposto no § 3º deste artigo a aplicação exclusiva do Plano Diretor e da lei de regularização, quando indicada pelo responsável técnico no protocolo do projeto, o que afasta completamente a aplicação desta lei.

## CAPÍTULO II DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS

Art. 2º - O projeto inicial, a regularização, a modificação e a reconversão de edificações e de projetos no perímetro definido no Anexo I desta lei ficam condicionados, independentemente do uso do empreendimento, alternativamente, à adoção de:

- I - soluções técnico-constructivas de sustentabilidade, conforme regulamento;  
II - pelo menos uma das seguintes soluções projetuais de gentileza urbana, definidas pela Lei nº 11.181/19 e sob critérios de seu regulamento:
- fachada ativa;
  - área de fruição pública;
  - terraço aberto ao público destinado ao uso não residencial.

§ 1º - O cumprimento da obrigatoriedade prevista no *caput* deste artigo constará em Termo de Conduta Urbanística - TCU - assinado pelo responsável técnico e pelo responsável legal pelo empreendimento e dará ensejo à aplicação dos benefícios correspondentes, conforme o Anexo XII da Lei nº 11.181/19.

§ 2º - A condição prevista no *caput* não se aplica a bens tombados ou indicados para tombamento nos casos em que implicarem depreciação do bem protegido.

Art. 3º - O cálculo do coeficiente de aproveitamento para requerimentos no perímetro tratado nesta lei será obtido pela divisão do coeficiente de aproveitamento bruto da edificação por 1,7 (um vírgula sete), independentemente do uso da edificação.

Parágrafo único - O modelo de cálculo estabelecido no *caput* deste artigo terá como base a área bruta da edificação, contabilizando, de forma única, a área líquida construída nas unidades autônomas e o acréscimo de área não computada no potencial construtivo a ela referente.



## PL Nº 574/25

Art. 4º - A modificação, a regularização e a reconversão de edificações existentes apenas serão realizadas caso a edificação seja ou possa ser:

- I - adaptada às normas de segurança e combate contra incêndio e pânico;
- II - adaptada às exigências legais sobre acessibilidade, admitindo-se as adaptações razoáveis.

§ 1º - Serão admitidas soluções para adaptação às normas de acessibilidade e de prevenção e combate a incêndio e pânico nos afastamentos laterais e de fundos das edificações e na altura máxima na divisa para as edificações passíveis de regularização ou de reconversão, e na parte existente das edificações em modificação, desde que:

- I - não interfiram em vãos de iluminação;
- II - se forem abertas ou tiverem aberturas, sigam as disposições dos arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil.

§ 2º - Os fossos existentes na edificação consolidada ou na parte da edificação consolidada poderão ser utilizados também para adequação da edificação às normas de prevenção e combate a incêndio e pânico.

Art. 5º - Não é passível de regularização ou reconversão, para os efeitos da aplicação do disposto nesta lei, a edificação:

- I - implantada em área reconhecida como de risco potencial, sem que esse tenha sido equacionado;
- II - implantada em área reconhecida como de risco efetivo;
- III - em área não edificável especificada em lei;
- IV - em logradouro público, excetuado o disposto no art. 7º desta lei;
- V - privada em área de domínio público ou em imóvel público;
- VI - que esteja *sub judice* em decorrência de litígio relacionado à execução de obras irregulares.

§ 1º - A regularização de edificação em área de Projeto Viário Prioritário - PVP - é permitida:

- I - se houver projeto básico definido para a intervenção viária que não contemple a área de regularização;
- II - ou quando for possível a substituição da área marcada por PVP por área de recuo de alinhamento.

§ 2º - Nas hipóteses não abrangidas no § 1º deste artigo, é permitida a regularização de edificação em área de PVP, sendo a valorização da edificação derivada de sua regularização deduzida em caso de desapropriação.

§ 3º - As regularizações de edificações que receberam potencial construtivo em decorrência de operações urbanas simplificadas e de operações urbanas consorciadas regulamentadas seguirão as leis específicas.

### Seção I Das Condições Edilícias Especiais

Art. 6º - É permitido o avanço de elemento estrutural ou decorativo ou fachada aerada em edificação existente até o limite de 0,25m (zero vírgula vinte e cinco metro) sobre o passeio.

§ 1º - O avanço previsto no *caput* deste artigo sobre o passeio deverá respeitar a altura de 2,60m (dois vírgula sessenta metros) do nível do passeio, medido ponto a ponto.

§ 2º - Para as edificações que tenham elementos existentes que avancem sobre o passeio, conforme o *caput* deste artigo, o avanço da projeção de elemento estrutural ou decorativo sobre o logradouro será admitido se acima de elemento construído.

§ 3º - A situação descrita no § 2º deste artigo abrange equipamentos e esquadrias, limitada à projeção de 0,60m (zero vírgula sessenta metro) em relação à fachada e desde que haja tratamento estético da solução que permita que equipamentos não fiquem aparentes.

§ 4º - Regulamento poderá dispor sobre condições específicas para reservas técnicas e equipamentos específicos demandados por edificações existentes destinadas predominantemente ao serviço de uso coletivo ou industrial.



## PL Nº 574/25

Art. 7º - É permitido o avanço de elemento estrutural ou decorativo ou fachada aerada em edificação nova ou existente até o limite de 0,5m (zero vírgula cinco metro) sobre os afastamentos mínimos.

§ 1º - Os elementos estruturais e decorativos ficam limitados à projeção de 0,60m (zero vírgula sessenta metro) em relação à fachada, estando limitados a 0,25 (zero vírgula vinte e cinco metro) de ocupação dos afastamentos mínimos.

§ 2º - Equipamentos e esquadrias podem avançar sobre os afastamentos laterais e de fundos mínimos limitados à projeção de 0,60m (zero vírgula sessenta metro) em relação à fachada e desde que haja tratamento estético da solução que permita que os equipamentos não fiquem aparentes.

Art. 8º - É permitido o avanço de lajes sem a função de piso projetadas a partir da fachada com até 1,20m (um vírgula vinte metro) de projeção, não sendo admitidas novas lajes sobre o logradouro.

Art. 9º - As condições edilícias dispostas no art. 218 da Lei nº11.181/19 serão aplicadas ao projeto inicial, à modificação, à regularização e à reconversão no perímetro objeto desta lei disposto no Anexo I.

§ 1º - A conformidade das dimensões dos compartimentos dentro das unidades privativas na reconversão, bem como as soluções de abertura e ventilação mecânica são de responsabilidade do responsável técnico pelo projeto.

§ 2º - Não serão exigidos revestimentos específicos nos compartimentos nem dimensão mínima de cômodos.

§ 3º - Não se aplica às reconversões e regularizações o disposto no inciso IV do art. 218 da Lei nº11.181/19.

§ 4º - Não se aplica às reconversões e regularizações o disposto no inciso VI do art. 218 da Lei nº 11.181/19, por poderem ter exclusivamente ventilação e iluminação mecânicas.

§ 5º - Não se aplica às reconversões e regularizações o disposto no inciso V do art. 218 da Lei nº 11.181/19, para que o empreendedor possa avaliar possíveis alterações e reduções de vagas.

§ 6º - As condições definidas pelo art. 218 da Lei nº 11.181/19, quanto a vagas de carga e descarga, poderão ser aplicadas à modificação, à regularização e à reconversão que obedeçam a esta lei, independentemente do uso da edificação.

### Seção II

#### Das Condições Especiais de Regularização e de Reversão

Art. 10 - Os critérios de regularização e de reconversão de edificação contidos nesta lei se aplicam à edificação consolidada, no todo ou em parte, na data de publicação da Lei nº 11.181/19, e que, alternativamente:

I - após a baixa de construção, tenha infrações pela adoção de parâmetros urbanísticos diferenciados que a invalide;

II - não tenha sido aprovada ou não tenha certidão de baixa de construção, mas que apresente elementos estruturais consolidados.

Parágrafo único - A regularização de intervenções em edificações ou em parte das edificações após 8 de agosto de 2019 deverá obedecer à Lei nº 11.181/19 e aos demais dispositivos desta lei aplicáveis aos projetos iniciais, à modificação e à reconversão.

Art. 11 - O licenciamento de empreendimento de impacto não se aplica às edificações que procederão à regularização ou à reconversão em função do porte ou da quantidade de vagas de estacionamento, devendo ter licenciamento de impacto apenas para avaliação de condicionantes de operação pelo conselho de política pública, se aplicável.



## PL Nº 574/25

§ 1º - Caso a edificação em projeto inicial ou em modificação possua atividade para a qual haja previsão legal de licenciamento de impacto urbanístico ou ambiental, o projeto poderá ser apensado ao processo de licenciamento de impacto para tramitação conjunta.

§ 2º - Na hipótese prevista no § 1º desse artigo, a Licença de Implantação - LI - ou o Parecer de Licenciamento Urbanístico - PLU - serão concedidos juntamente com o Alvará de Construção ou com a Licença de Adequação, quando couber.

§ 3º - Nos casos em que não haja a necessidade de intervenções para regularização de empreendimentos de impacto, a certidão de baixa de construção referente à regularização da edificação poderá ser emitida no bojo do processo de licenciamento de impacto urbanístico e ambiental.

Art. 12 - A regularização e a reconversão de edificação divergente de sua certidão de baixa de construção ou do projeto aprovado dependerão do pagamento de valores a título de ônus urbanístico devidos em função da constatação da infração correspondente, calculados conforme fórmulas dispostas no Anexo II desta lei.

§ 1º - A reversão da infração isentará o interessado de pagar os valores previstos no *caput* deste artigo, mas não terá efeito sobre eventuais penalidades aplicadas em fiscalização anterior à apresentação do requerimento de regularização, reconversão ou modificação.

§ 2º - O cálculo dos valores devidos pelos parâmetros urbanísticos infringidos terá como base os valores venais de imóveis considerados na apuração do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos - ITBI - e a Lei nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020.

§ 3º - Em caso de edificação residencial unifamiliar horizontal, o valor a ser pago pela regularização da edificação não poderá exceder a 20% (vinte por cento) do valor do imóvel, conforme valores venais de imóveis considerados na apuração do ITBI.

§ 4º - Fica isenta dos valores imputados por esta lei a regularização dos:

- I - imóveis de propriedade pública federal, estadual ou municipal;
- II - empreendimentos habitacionais de interesse social da Política Municipal de Habitação - PMH - realizados, custeados ou subsidiados por órgãos públicos.

§ 5º - Será admitida a realocação das áreas permeáveis sobre laje, desde que não seja para área privativa de unidades autônomas, conforme as condições previstas em regulamento.

§ 6º - Os valores de que trata o Anexo II desta lei serão igualmente repartidos entre o Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades - FC - e o Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP.

§ 7º - Os valores devidos conforme previsto no Anexo II desta lei poderão ser parcelados em até 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, nos termos e condições previstos em regulamento próprio e na legislação municipal que disciplina o parcelamento de créditos devidos ao Município.

§ 8º - A não conclusão da regularização ou da reconversão de edificação não importará o ressarcimento dos valores pagos ou o cancelamento dos valores devidos em razão das infrações cometidas.

§ 9º - Nos processos de regularização e de reconversão de edificações aprovados com base nesta lei, os valores devidos serão lançados no ato da aprovação da regularização ou do projeto de reconversão e os respectivos Documentos de Recolhimento e Arrecadação Municipal - Drams - emitidos imediatamente.

Art. 13 - A regularização de imóveis não será onerosa para beneficiários da PMH e proprietários de apenas um imóvel no Município que atenderem a critérios referentes a posse por famílias de baixa renda e limitação de valor venal, conforme definido em norma municipal.

§ 1º - Para edificações de uso misto e não residencial, além dos critérios estabelecidos no *caput* deste artigo, a unidade não residencial deverá obedecer a condições especiais definidas em regulamento.



## PL Nº 574/25

§ 2º - Para a edificação ou para parte da edificação que faça jus à regularização não onerosa, não serão cobradas taxas, inclusive referente à fiscalização, ônus urbanístico, multa ou preço público relativo à regularização pretendida.

§ 3º - Fica isenta dos valores imputados por essa lei a regularização dos empreendimentos de interesse social produzidos no âmbito da PMH.

Art. 14 - A reconversão, a reforma e a modificação de edificação sem alteração de parâmetros urbanísticos, quando internas a edifícios que não sejam tombados, mesmo que em Conjuntos Urbanos Protegidos, ficam dispensados de anuência do órgão municipal responsável pela política de proteção cultural ou do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município - CDPCM-BH.

### Seção III

#### Das Condições Especiais de Licenciamento

Art. 15 - As modalidades de regularização, modificação e reconversão poderão ser utilizadas em um mesmo projeto e, assim como o projeto inicial a ser licenciado, terão suas licenças expedidas:

- I - em até 30 (trinta) dias se demandarem interfaces entre entes públicos diferentes para aprovação;
- II - em até 15 (quinze) dias nas demais hipóteses.

§ 1º - A verificação da conformidade urbanística pelo Poder Executivo poderá ser realizada a qualquer momento desde a emissão do Alvará de Construção ou da Licença de Adequação até a concessão de baixa de construção.

§ 2º - Na hipótese de regularização que não demande Alvará de Construção ou Licença de Adequação, a verificação da conformidade urbanística será realizada a qualquer momento entre o acatamento da documentação e a concessão da baixa de construção.

§ 3º - A identificação de desconformidades nas hipóteses previstas nos §§ 1º e 2º deste artigo poderá dar ensejo à suspensão ou cassação do Alvará de Construção ou da Licença de Adequação e à não concessão de baixa de construção, nos termos do regulamento.

### CAPÍTULO III

#### DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 16 - O benefício decorrente da produção de habitação de mercado popular - BPM - constitui potencial construtivo adicional transferível, outorgado de forma gratuita em decorrência da implantação de unidades habitacionais destinadas a famílias com renda inferior a 5 (cinco) salários mínimos, destinadas por 30 (trinta) anos a aluguel social, cujo valor será definido pelo Poder Executivo, que deverá considerar a compatibilidade com a referida renda familiar.

§ 1º - Para cada metro de área líquida edificada ou reconvertida das unidades habitacionais descritas no *caput* deste artigo, será outorgado 1,5m<sup>2</sup> (um vírgula cinco metro quadrado) de área líquida transferível passível de ser utilizada, respeitado o Estoque de Potencial Construtivo Adicional - EPCA, para a superação:

- I - do CAbas até o CMax ou do CAcent do terreno receptor em terrenos com qualquer zoneamento;
- II - de até 10% (dez por cento) do CMax em terrenos situados no zoneamento de ocupação preferencial - OP-3.

§ 2º - A utilização no terreno receptor do potencial construtivo previsto no § 1º deste artigo é condicionada à emissão da certidão de baixa de edificação do imóvel gerador.

Art. 17 - Aplicam-se à área objeto desta lei os instrumentos de política urbana dispostos na Lei nº 11.181/19.

### CAPÍTULO IV DAS INFRAÇÕES



## PL Nº 574/25

Art. 18 - Aos processos administrativos baseados nesta lei aplicam-se as penalidades previstas nas leis nº 11.181/19 e nº 9.725/09.

### CAPÍTULO V DOS INCENTIVOS FISCAIS

Art. 19 - Ficam isentos das taxas de primeiro exame os projetos iniciais e de modificação de edificação que gerem alvarás de construção e de primeiro exame de regularização e de reconversão de empreendimentos que obedeçam a esta lei.

Art. 20 - Fica isenta do ITBI a aquisição de imóvel destinado à produção de edificação de uso residencial ou misto aprovado com base nesta lei.

§ 1º - A isenção de que trata o *caput* deste artigo está condicionada:

- I - à aprovação e ao licenciamento de projeto dentro do programa de regularização, modificação e reconversão de edificações e de projetos;
- II - à obtenção de certidão de baixa de construção da conclusão da obra licenciada no prazo de 6 (seis) anos, contados da emissão do respectivo Alvará de Construção.

§ 2º - Fica concedida moratória do ITBI, enquanto não cumpridas as condições exigidas no § 1º deste artigo para a obtenção da isenção, pelo mesmo prazo previsto no inciso II do § 1º deste artigo.

§ 3º - O crédito tributário relativo ao imposto sujeito à isenção de que trata o *caput* deste artigo terá sua exigibilidade suspensa até a verificação do cumprimento das condições e requisitos exigidos para sua efetivação.

§ 4º - Enquanto persistir a suspensão da exigibilidade do crédito tributário prevista no § 3º deste artigo, os serviços cartoriais competentes ficam autorizados a proceder à lavratura da respectiva escritura pública de compra e venda e ao registro correspondente à aquisição de que trata este artigo, mediante a apresentação de Certidão Positiva com Efeito de Negativa relativa ao tributo lançado.

§ 5º - Na hipótese da alienação do imóvel durante o período da moratória, o adquirente responde pelo ITBI suspenso, sem prejuízo da incidência dos tributos devidos em razão da nova transação imobiliária.

§ 6º - Não se aplica à transação imobiliária de que trata o *caput* deste artigo a antecipação de pagamento prevista no art. 9º da Lei nº 5.492, de 28 de dezembro de 1988.

Art. 21 - As alíquotas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - previstas no item 1 da Tabela III anexa à Lei nº 5.641, de 22 de dezembro de 1989, serão isentas para o imóvel em construção aprovado com base nesta lei, nos termos de programa de regularização, modificação e reconversão de edificações e de projetos.

§ 1º - A isenção de que trata o *caput* deste artigo será concedida a requerimento do contribuinte, a ser protocolizado no prazo de 30 (trinta) dias contados do primeiro dia útil do mês de janeiro do exercício ao qual se refere o lançamento, e será condicionada à existência de Alvará de Construção antes de 1º de janeiro do mesmo exercício.

§ 2º - A isenção das alíquotas de que trata este artigo poderá ser aplicada, no máximo, em 3 (três) exercícios.

Art. 22 - A administração tributária do Município poderá promover diligência fiscal destinada a apurar o efetivo início da construção no imóvel para o qual se pleiteia o benefício de que trata o art. 21 desta lei.

### CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23 - Regulamento disporá sobre:



## PL Nº 574/25

- I - tramitação dos projetos e regularizações;
- II - fluxos e prazos dos processos, com base no art. 15 desta lei;
- III - procedimento de consulta a órgãos e entidades do Poder Executivo;
- IV - condições e regras para realização de vistorias;
- V - realização de ajuste de levantamento e de *as built*;
- VI - demais questões relativas à aplicação desta lei.

Art. 24 - Fica revogada a **Lei nº 9.326, de 24 de janeiro de 2007.**

### ANEXO I (a que se refere esta Lei)

#### PERÍMETRO DE APLICAÇÃO DESTA LEI





## PL Nº 574/25

ANEXO II  
(a que se refere esta Lei)  
FÓRMULAS PARA CÁLCULOS DOS VALORES  
*Republicado em 7/5/2025*

Infração em relação ao projeto aprovado ou com baixa de construção		Valor devido para regularização a título de ônus urbanístico
I	Edificar no afastamento frontal mínimo em vias arteriais	$0,1 \times VPITBI \times A^1 \times PD$ , sendo: <ul style="list-style-type: none"><li>• VPITBI - valor do metro quadrado de terreno conforme parâmetro utilizado para o cálculo do ITBI;</li><li>• <math>A^1</math> - parte do nível que invade o afastamento frontal como prolongamento do passeio;</li><li>• PD - pé direito padrão, considerado 3,0m para cada pavimento.</li></ul>
II	Número de vagas de carga e descarga	$0,05 \times VPITBI \times NV$ , sendo: <ul style="list-style-type: none"><li>• VPITBI - valor do metro quadrado de terreno conforme parâmetro utilizado para o cálculo do ITBI;</li><li>• NV - número de vagas aprovadas em projeto destinadas a outra utilização ou ausência do número mínimo de vagas de carga e descarga, conforme a lei vigente, para edificações que não possuem aprovação.</li></ul>
III	Descumprir taxa de permeabilidade mínima	$0,1 \times VPITBI \times A^2$ , sendo: <ul style="list-style-type: none"><li>• VPITBI - valor do metro quadrado de terreno conforme parâmetro utilizado para o cálculo do ITBI;</li><li>• <math>A^2</math> - área permeável aprovada em projeto destinada a outra utilização ou área permeável devida, conforme a lei vigente.</li></ul>
IV	Infrações não previstas pelos itens I a III, qualificadas como leves, médias e graves, conforme regulamento	<ul style="list-style-type: none"><li>• Infração leve: 0,3% do valor do metro quadrado do imóvel conforme parâmetro utilizado para o cálculo do ITBI;</li></ul>



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Dirleg	Fl. 72
--------	-----------

## PL Nº 574/25

		<ul style="list-style-type: none"><li>• Infração média: 0,6% do valor do metro quadrado do imóvel conforme parâmetro utilizado para o cálculo do ITBI;</li><li>• Infração grave: 1,0% valor do metro quadrado do imóvel conforme parâmetro utilizado para o cálculo do ITBI.</li></ul>
--	--	--