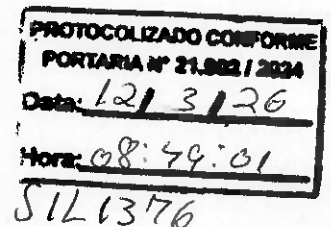


SUBSTITUTIVO-EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 574/2025
Nº 34

Institui a Operação Urbana Simplificada Somos Centro.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



Art. 1º – Fica instituída a Operação Urbana Simplificada Somos Centro – OUS Somos Centro –, em conformidade com o disposto na Seção I do Capítulo V do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019.

§ 1º – A abrangência da OUS Somos Centro é a constante do Anexo I, observado o seguinte:

I – incluem-se, total ou parcialmente, os bairros Centro, Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Floresta, Santa Efigênia, Boa Viagem, Barro Preto e Colégio Batista, considerados os limites definidos pela Lei nº 9.691, de 19 de janeiro de 2009;

II – a abrangência será identificada como:

a) Área 1, sendo a Subárea 1A relativa às porções contidas no perímetro da Avenida do Contorno, excetuado o Bairro Floresta, e a Subárea 1B relativa às porções dos bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Colégio Batista e Floresta;

b) Área 2, correspondente às demais porções.

III – quando o limite externo da OUS Somos Centro coincidir com o traçado de via existente, aplica-se o previsto nesta lei aos terrenos localizados em ambos os lados da via.

§ 2º – O disposto no inciso III do § 1º não se aplica nos limites entre:

I – as Áreas 1 e 2 descritas no inciso II;

II – a área de abrangência da OUS Somos Centro e Zonas de Especial Interesse Social.

§ 3º – Os empreendimentos incentivados, conforme Anexo III, são os seguintes:

I – retrofit e reconversão, conforme regulamento;

II – empreendimento de interesse social, atendido o art. 169 da Lei nº 11.181, de 2019;

III – finalização ou substituição de obra abandonada, conforme regulamento;

IV – substituição de estacionamento em funcionamento quando da publicação desta lei, caracterizado como imóvel subutilizado, nos termos do inciso II do art. 41 da Lei nº 11.181, de 2019;

V – substituição de galpão, conforme regulamento;

VI – edificação nas porções dos bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Colégio Batista e Floresta situadas na Subárea 1B;

VII – substituição de edificação horizontal, nos termos do Anexo XI da Lei nº 11.181, de 2019, com características de abandono e degradação, conforme regulamento.

§ 4º – Os empreendimentos previstos no § 3º serão enquadrados por meio do Termo de Conduta Urbanística – TCU – previsto no art. 8º.

§ 5º – Aos empreendimentos incentivados localizados na Área 1, será aplicável a geração prevista no art. 3º, observado o disposto no Anexo III.

§ 6º – No caso dos incisos III, IV, V e VII, a substituição não poderá ser destinada a:

I – estacionamento caracterizado como imóvel subutilizado, nos termos do inciso II do art. 41 da Lei nº 11.181, de 2019;

II – galpão.

§ 8º – Admite-se a aplicação do disposto nesta lei além da abrangência prevista no § 1º apenas quando houver previsão específica.

Art. 2º – Os objetivos da OUS Somos Centro são potencializar:

I – o aumento na oferta de moradia na área central do Município e nos bairros adjacentes, por meio de empreendimentos incentivados e de regularizações, visando:

a) à aproximação das pessoas aos locais com mais empregos;
b) à redução da necessidade de deslocamentos pendulares;
c) à redução da pressão por ocupação de áreas ambientalmente frágeis e com menos infraestrutura;

d) ao aproveitamento da infraestrutura existente e ao adensamento construtivo e populacional;

e) à diversificação de usos e à dinamização econômica;

II – investimentos:

a) em equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes, estimulando o uso pela população;

b) no restauro e na preservação de bens protegidos, estimulando que sejam destinados aos usos residenciais e comerciais.

§ 1º – Para concretizar os objetivos previstos no *caput*, esta lei prevê a concessão de benefícios urbanísticos e fiscais, além da criação de Fundo e de Aporte específicos para a área de abrangência da OUS Somos Centro.

§ 2º – Os conceitos e procedimentos relativos ao retrofit, à reconversão e à substituição serão dispostos em regulamento.

Art. 3º – Para atender aos objetivos previstos no art. 2º, fica criada a Unidade de Regeneração – UR –, que representa o potencial construtivo adicional gerado por um empreendimento incentivado na Área 1, nos termos do Anexo III, observado o seguinte:

I – a UR pode ser transferida e convertida em área líquida em outro empreendimento dentro ou fora da área de abrangência da OUS Somos Centro, observado o disposto no art. 20 e no Anexo IV;

II – a UR será calculada conforme fórmulas previstas no Anexo IV, considerando os valores de Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI – dos terrenos geradores e receptores, para assegurar a equivalência econômica.

§ 1º – A geração, a liberação e a transferência das URs serão monitoradas pela Secretaria Municipal de Política Urbana – SMPU –, mas poderão ser livremente comercializadas, de acordo com o princípio previsto no inciso I do art. 2º da Lei federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, desde que observado o disposto nesta lei.

§ 2º – Ao final de cada exercício, a SMPU irá apurar o estoque liberado e emitir URs do Município, na proporção de 10% (dez por cento) do estoque do exercício anterior, podendo comercializá-las:

I – caso 80% (oitenta por cento) do estoque liberado a particulares estiver vinculado a receptores;

II – apenas para empreendimentos na área de abrangência da OUS Somos Centro.

§ 3º – Na Área 1, a geração de UR em projetos em conjuntos de lotes irá considerar apenas os benefícios urbanísticos dos lotes onde já se localizavam a edificação a ser retrofitada, a obra abandonada, o estacionamento, o galpão ou a edificação horizontal quando da publicação desta lei, nos termos dos itens 1, 3, 4, 5 e 7 do Anexo III.

§ 4º – A vinculação da UR no terreno receptor fica condicionada ao recolhimento ao Fundo previsto no art. 5º do valor correspondente a 15% (quinze por cento) do total de URs transferidas, multiplicado pelo valor-base de comercialização da UR.

§ 5º – Para fins da vinculação prevista no § 4º, o valor-base de comercialização da UR é de R\$ 250 (duzentos e cinquenta reais), que será atualizado anualmente, tendo como referência o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E.

Art. 4º – Fica criado o Comitê Gestor da OUS Somos Centro, com o seguinte formato:

I – Grupo técnico, com as atribuições de:

a) a pedido da SMPU, analisar projetos apresentados, emitir diretrizes e, se for o caso, propor alterações vinculativas, para garantir o atendimento aos objetivos previstos no art. 2º;
b) deliberar sobre eventuais casos omissos e quanto a dúvidas de interpretação no âmbito da OUS Somos Centro;

c) motivadamente, convocar empreendimentos na área de abrangência da OUS Somos Centro à elaboração de estudo de impacto de vizinhança – EIV;

d) aprovar soluções técnicas não previstas nesta lei para viabilizar a atualização de sistemas demandados por edificações existentes destinadas, predominantemente, ao uso coletivo ou industrial;

e) aprovar a aplicação dos parâmetros previstos no art. 15 aos empreendimentos receptores de UR com a inviabilidade técnica disposta no § 2º do art. 15;

f) aprovar as soluções técnicas previstas no § 3º do art. 16;

g) avaliar as justificativas técnicas apresentadas quanto à impossibilidade prevista no § 1º do art. 18;

h) aprovar as propostas de Área de Fruição Pública, nos termos do Anexo III.

II – Grupo participativo, com as atribuições de:

a) acompanhar a implementação da OUS Somos Centro;

b) opinar sobre a utilização do Fundo da OUS Somos Centro quanto ao previsto no inciso II do art. 5º.

§ 1º – As atribuições previstas no *caput* poderão ser complementadas por regulamento, que poderá dispor sobre o funcionamento dos trabalhos.

§ 2º – O Grupo técnico do Comitê Gestor previsto no *caput* será composto por:

I – 10 (dez) representantes titulares e 10 (dez) suplentes da SMPU, que irá exercer a coordenação e prestar o apoio executivo;

II – 1 (um) representante titular e 1 (um) suplente dos seguintes órgãos e entidades:

a) Secretaria Municipal de Fazenda;

b) Secretaria Municipal de Governo;

c) Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Relações Internacionais;

d) Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

e) Secretaria Municipal de Cultura – SMC;

- f) Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana;
- g) Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura;
- h) Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte;
- i) Superintendência de Desenvolvimento da Capital;
- j) Procuradoria-Geral do Município.

§ 3º – O Grupo participativo do Comitê Gestor previsto no *caput* será composto pelo Grupo técnico previsto no § 2º e por 20 (vinte) representantes da sociedade civil e seus respectivos suplentes, sendo:

- I – 9 (nove) do setor popular;
- II – 4 (quatro) do setor técnico;
- III – 4 (quatro) do setor empresarial;
- IV – 3 (três) que não se enquadrem nos setores previstos nos demais incisos.

§ 4º – Os representantes previstos no § 3º, conforme regulamento:

- I – serão convocados mediante chamamento público;
- II – deverão comprovar residência ou exercício de atividade econômica na área de abrangência da OUS Somos Centro.

§ 5º – A atividade do Comitê Gestor previsto no *caput* será considerada de interesse público e não será remunerada.

§ 6º – A composição do Comitê Gestor previsto no *caput* poderá ser alterada por regulamento.

§ 7º – Os membros do Comitê Gestor previsto no *caput* serão designados por portaria da SMPU.

Art. 5º – Fica criado o Fundo da OUS Somos Centro, a ser gerido pela SMPU, cujos recursos serão utilizados na área de abrangência da OUS Somos Centro para:

I – atender à Política Municipal de Habitação – PMH –, inclusive para locação social;

II – realizar investimentos na Subárea 1B, com vistas à formulação e à execução de planos e projetos locais relativos:

a) à qualificação urbana, especialmente voltados à caminhabilidade, mobilidade ativa, acessibilidade e integração com o sistema de transporte público;

b) à qualificação ambiental, especialmente voltados à arborização e à implantação de soluções baseadas na natureza;

c) aos equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes;

d) à economia popular, solidária e criativa;

e) a ações culturais;

f) ao fortalecimento de comunidades tradicionais.

§ 1º – As hipóteses de utilização previstas no *caput* poderão ser complementadas por regulamento.

§ 2º – As receitas do Fundo previsto no *caput* não serão objeto da desvinculação definida no art. 76-B do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias da Constituição Federal.

§ 3º – Os recursos previstos no *caput* serão oriundos:

I – da outorga onerosa do direito de construir – ODC arrecadada na área de abrangência da OUS Somos Centro;

II – do valor previsto nos §§ 4º e 5º do art. 3º;

III – do AMIS previsto no art. 6º, cabível nos termos do inciso II do § 2º do art. 15 e do parágrafo único do art. 22;

IV – da cobrança prevista no art. 27 ;

V – da multa prevista no art. 28;

V – da comercialização das URs do Município.

§ 4º – Os recursos previstos no § 3º têm caráter subsidiário e serão utilizados para complementar as políticas públicas relativas às destinações previstas no *caput*.

§ 5º – O recebimento e a utilização dos recursos do Fundo, para as destinações previstas no *caput*, poderão ocorrer após o prazo de vigência da OUS Somos Centro.

Art. 6º – Fica criado o Aporte para Moradia de Interesse Social – AMIS –, que se refere à conversão de 50% (cinquenta por cento) do valor do terreno para fins de ITBI, alternativamente:

a) em unidade residencial destinada à PMH;

b) em dinheiro, ao Fundo da OUS Somos Centro, para a destinação prevista no inciso I do art. 5º.

Parágrafo único – O AMIS é o instrumento destinado à produção de unidades habitacionais e a viabilizar recursos financeiros para atendimento de famílias beneficiárias da PMH.

Art. 7º – As contrapartidas financeiras prestadas por empreendimentos no âmbito da OUS Somos Centro em decorrência da flexibilização de diretrizes de preservação estabelecidas pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte – CDPCM-BH – serão destinadas a ações de valorização do patrimônio cultural na área de abrangência da OUS Somos Centro.

Art. 8º – O TCU previsto no inciso IV do parágrafo único do art. 68 da Lei nº 11.181, de 2019, será celebrado entre o Executivo, por meio da SMPU, e os demais participantes da OUS Somos Centro, no âmbito dos respectivos processos administrativos que tenham como fundamento esta lei.

Art. 9º – Na Subárea 1B, o Executivo poderá promover a regularização fundiária simplificada do parcelamento do solo, mediante requerimento, nos termos do regulamento.

§ 1º – Para viabilizar a regularização de que trata o *caput*, o Executivo, na análise dos respectivos requerimentos, poderá flexibilizar ou dispensar quaisquer ônus da legislação municipal relativa a parcelamento do solo.

§ 2º – Nos casos de regularização de parcelamento do solo nos termos deste artigo, será indicado ao requerente que regularize a edificação.

Art. 10 – Em até 2 (dois) anos da emissão do alvará de construção, deverá ser realizado o comunicado de início de obra, sob pena de cancelamento do processo, sem devolução de quaisquer valores quitados.

Parágrafo único – No caso do cancelamento previsto no *caput*, a disponibilização prevista no inciso I do § 4º do art. 17 deverá ser devolvida em forma de UR, que passará a ser do Município, observado o § 2º do art. 3º.

Art. 11 – Admite-se apenas uma revalidação de alvarás de construção aprovados considerando o disposto nesta lei, observado o seguinte:

I – durante a vigência da OUS Somos Centro, os cálculos da revalidação serão feitos tendo em vista o regramento vigente à época do pedido, sendo revistas a geração de UR e a cobrança de ODC, nos termos dos Anexos III e V;

II – após a vigência da OUS Somos Centro, os cálculos da revalidação serão aqueles constantes no TCU previsto no art. 8º.

Art. 12 – Em atendimento à função social da propriedade, os imóveis passíveis de serem incentivados por esta lei poderão ser objeto dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios e de desapropriação urbanística, nos termos das Leis nº 11.181, de 2019, e nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020.

Parágrafo único – A desapropriação urbanística na Subárea 1B prevista no *caput* não poderá ser destinada a empreendimentos habitacionais que não atendam à PMH.

Art. 13 – Subsidiariamente e no que couber, aplicam-se as demais legislações urbanísticas municipais.

CAPÍTULO II

DOS PARÂMETROS E DOS BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS

Art. 14 – Na área de abrangência da OUS Somos Centro:

I – não se aplica o disposto nos §§ 2º e 4º do art. 110 da Lei nº 11.181, de 2019, devendo ser seguidos os parâmetros urbanísticos do entorno, prevalecendo o zoneamento que permitir maior adensamento construtivo;

II – fica isenta a cobrança da ODC prevista na Lei nº 11.216, de 2020, para a superação de Coeficiente de aproveitamento básico – CABas – até o Coeficiente de aproveitamento máximo – CAmáx – ou o Coeficiente de aproveitamento centralidade – CAcent –, nos termos do Anexo V;

III – não se aplica o disposto no parágrafo único do art. 12 da Lei nº 11.216, de 2020;

IV – aplica-se o previsto no § 4º do art. 45 da Lei nº 11.181, de 2019.

Art. 15 – Na abrangência da OUS Somos Centro, aos empreendimentos geradores ou receptores de UR:

I – aplica-se o coeficiente de aproveitamento obtido pela fórmula $Ca = (ATE/1,7)/AT$, em que:

- a) Ca: coeficiente de aproveitamento;
- b) ATE: Área Total Edificada, que é toda a área construída de uma edificação, medida externamente (área bruta);
- c) 1,7: um vírgula sete;
- d) AT: área do terreno.

II – admite-se a utilização dos parâmetros urbanísticos previstos no Anexo II;

III – admite-se a superação do CAmáx e CAcent em até 70% (setenta por cento), exclusivamente por meio da utilização da UR;

IV – dispensam-se o licenciamento urbanístico e a elaboração de EIV, quando se enquadrarem nas hipóteses dos incisos II e III do art. 345 da Lei nº 11.181, de 2019, observado o disposto na alínea c do inciso I do art. 4º e no § 3º.

§ 1º – No caso de empreendimentos receptores de UR, admite-se a aplicação dos parâmetros previstos no *caput* apenas se atingirem, no mínimo, 30% (trinta por cento) do percentual previsto no inciso III.

§ 2º – No caso de empreendimentos que não possuam viabilidade técnica para atingir, no mínimo, 30% (trinta por cento) do percentual previsto no inciso III, a aplicação do disposto no *caput* fica condicionada, cumulativamente:

I – à aprovação do Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro;

II – à utilização do AMIS previsto no art. 6º.

§ 3º – O disposto no inciso IV do *caput* não se aplica aos empreendimentos localizados nas Zonas de Ocupação Moderada.

Art. 16 – Aos empreendimentos incentivados que se enquadrarem nos itens 1 e 3 do Anexo III e aos que forem objeto de regularização:

I – não se aplicam:

a) o disposto no art. 218 da Lei nº 11.181, de 2019;

b) as exigências relativas a revestimentos específicos e dimensões mínimas de compartimentos e leiaute;

II – são admitidas soluções para atendimento às normas de acessibilidade e de prevenção e combate a incêndio e pânico nos afastamentos e nos fossos existentes;

III – é permitido o avanço de elemento estrutural ou decorativo ou fachada aerada sobre o passeio, observadas as seguintes condições:

a) projeção de 0,25 m (vinte e cinco centímetros) sobre o passeio;

b) altura mínima de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) do nível do passeio, medido ponto a ponto;

IV – é permitido o avanço de lajes sem função de piso, a partir da fachada, com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de projeção sobre os afastamentos, não sendo admitidas novas lajes sobre o logradouro público.

Parágrafo único – Ressalvam-se do disposto na alínea “b” do inciso I, eventuais deliberações do CDPCM-BH quanto a revestimentos específicos.

§ 3º – Poderão ser aceitas soluções técnicas não previstas nesta lei para viabilizar a atualização de sistemas demandados por edificações existentes destinadas predominantemente ao uso coletivo ou industrial, mediante apresentação de requerimento fundamentado, sujeito à aprovação do Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro.

Art. 17 – Na Área 1, a implantação dos empreendimentos incentivados previstos no Anexo III dará ensejo à geração de potencial construtivo adicional por meio da UR prevista no art. 3º, passível de autoaplicação ou de transferência, observadas as fórmulas do Anexo IV, bem como os prazos e as condições estabelecidos na tabela III.1.3 do Anexo III.

§ 1º – A geração prevista no *caput* deverá observar a razão de 1m² (um metro quadrado) de potencial construtivo adicional para cada metro quadrado de área líquida a ser:

I – edificada, nos casos dos empreendimentos incentivados enquadrados nos itens 2, 3, 4, 5, 6 e 7 do Anexo III;

II – objeto do retrofit ou da reconversão previsto no item 1 do Anexo III.

§ 2º – A autoaplicação prevista no *caput* é o instrumento utilizado para exceder o CAm_{ax} ou CA_{cent} até o limite disposto no inciso III do art. 15, aplicando-se a razão de 1m² (um metro quadrado) de potencial construtivo adicional para cada metro quadrado de área líquida.

§ 3º – A área gerada transferível prevista no Anexo IV fica limitada ao resultado da multiplicação do CAm_{ax} ou CA_{cent} disposto na Lei nº 11.181, de 2019 pela área do terreno.

§ 4º – A transferência prevista no *caput* deverá observar, além das fórmulas dispostas no Anexo IV, a disponibilização mediante as seguintes condições:

I – 25% (vinte e cinco por cento) do potencial gerado, a partir da emissão do alvará de construção do empreendimento incentivado;

II – 25% (vinte e cinco por cento) do potencial gerado, a partir do comunicado de início de obra do empreendimento incentivado;

III – 50% (cinquenta por cento) do potencial gerado restante, a partir da emissão da certidão de baixa de construção do empreendimento incentivado.

§ 5º – Para o imóvel receptor, a apresentação das URs deverá ocorrer quando do comunicado de início de obra.

§ 6º – A SMPU poderá autorizar, para o imóvel receptor, a apresentação das URs no comunicado de término de obra, na hipótese de o monitoramento constatar insuficiência de URs passíveis de transferência no momento previsto no § 5º.

§ 7º – No caso de imóvel na Subárea 1B com processo de tombamento aberto, a geração de UR fica condicionada à interface com a SMC.

Art. 18 – Na Área 1, os empreendimentos deverão prestar contrapartidas, nos termos do regulamento, inclusive quanto:

I – ao plantio de árvores de médio ou grande porte no afastamento frontal, observando o quantitativo mínimo de 1 (uma) árvore a cada 10 (dez) metros lineares de testada;

II – à melhoria das calçadas, que pode abranger:

a) arborização;

b) soluções baseadas na natureza;

c) estratégias de ampliação, priorizando o aumento da caminhabilidade e da acessibilidade;

d) demais medidas de qualificação.

§ 1º – O Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro poderá avaliar justificativa técnica apresentada pelo responsável legal pelo empreendimento caso haja

impossibilidade de atender o disposto no inciso I, e definir outro local para o plantio na Subárea 1B.

§ 2º – As contrapartidas previstas no *caput* poderão ser complementadas por regulamento.

§ 3º – Por meio de portaria da SMPU, o Executivo irá emitir diretrizes para a Subárea 1B relativas à caminhabilidade local.

Art. 19 – Para imóveis tombados situados na Subárea 1B, exceto no Bairro Floresta, a geração de transferência do direito de construir – TDC – deverá observar o seguinte:

I – o cálculo da área passível de ser transferida pelo imóvel gerador é feito multiplicando-se a área do terreno pelo CAbas;

II – aplica-se o disposto no § 1º do art. 18 da Lei nº 11.216, de 2020.

§ 1º – Para os imóveis previstos no *caput*, poderá ser requerida nova geração de TDC:

I – se mantido em bom estado de conservação;

II – referente a 1/3 (um terço) do potencial construtivo transferível, observadas as demais condições previstas para a aplicação do instrumento;

III – a cada 5 (cinco) anos a partir da geração anterior e desde que tenha sido transferido todo o potencial anteriormente gerado.

§ 2º – O requerimento previsto no § 1º poderá ser realizado mesmo após a vigência desta lei.

Art. 20 – O potencial construtivo adicional adquirido por meio da UR disposta no art. 3º, poderá ser utilizado:

I – em qualquer zona do Município, para superação do CAmáx ou do CAcent em até em até 10% (dez por cento);

II – nas Zonas de Ocupação Preferencial 3 – OP-3 – e nas Centralidades Regionais situadas fora da área de abrangência da OUS Somos Centro, para superação do CAmáx ou do CAcent em até 20% (vinte por cento).

§ 1º – Desde que atingida a metade dos percentuais previstos nos incisos I e II, os empreendimentos receptores poderão:

I – ser dispensados dos afastamentos lateral e de fundos, mediante apresentação de estudo técnico a respeito de iluminação e ventilação, a ser avaliado pelo Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro;

II – ter redução na quota de terreno, proporcionalmente ao potencial construtivo adicionado, possibilitando acréscimo na quantidade máxima de unidades habitacionais.

§ 2º – Não é admitida a aplicação do previsto neste artigo cumulativamente à utilização do benefício decorrente da produção de habitação de interesse social – BPH – previsto na Lei nº 11.181, de 2019.

CAPÍTULO III DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Art. 21 – Será isento do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU:

I – durante o período de construção, o imóvel caracterizado como empreendimento incentivado previsto no Anexo III, condicionado ao deferimento da comunicação do término de obra no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contado da emissão do respectivo alvará de construção;

II – o imóvel edificado que esteja vinculado ao Programa de Locação Social;

III – o imóvel edificado que seja caracterizado como empreendimento de interesse social.

§ 1º – A isenção será concedida mediante requerimento do contribuinte, a ser protocolado no prazo de 30 (trinta) dias contados do primeiro dia útil do mês de janeiro do exercício ao qual se refere o lançamento.

§ 2º – Na hipótese prevista no inciso I do *caput*, a isenção será condicionada:

I – ao início de obra antes de 1º de janeiro do exercício ao qual se refere o lançamento;

II – à conclusão da obra, a contar do deferimento da comunicação do término de obra, no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contado da emissão do respectivo alvará de construção.

§ 3º – O crédito tributário relativo ao imposto sujeito à isenção de que trata o inciso I do *caput* terá sua exigibilidade suspensa até a verificação do cumprimento das condições previstas no § 2º.

§ 4º – Na hipótese da alienação do imóvel durante o período da moratória prevista no § 3º, o adquirente responde pelo IPTU suspenso.

§ 5º – O Executivo 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 inciso I do *caput*.

§ 6º – A isenção de que trata o inciso II do *caput* será concedida durante o prazo previsto no contrato de locação inserido no Programa de Locação Social, enquanto o imóvel

estiver vinculado ao Programa de Locação Social, o que deverá ser apurado periodicamente pelo setor competente.

§ 7º – A isenção de que trata o inciso III do caput será concedida por até 10 (dez) anos a partir da emissão da certidão de baixa de construção da unidade, devendo a verificação da manutenção das condições para concessão do benefício serem apuradas periodicamente pelo setor competente.

§ 8º – A solicitação de isenção do IPTU deverá ser apresentada anualmente, no Portal de Serviços da Prefeitura, para cada exercício em que se pretenda usufruir do benefício.

Art. 22 – Serão remidos os créditos referentes ao IPTU constituídos até 31 de dezembro de 2020 para o imóvel caracterizado como empreendimento incentivado que se enquadre no item 2 do Anexo III, para o qual haja deferimento da comunicação do término de obra no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contado da emissão do respectivo alvará de construção.

Parágrafo único – O disposto no caput aplica-se ao empreendimento incentivado que se enquadre nos itens 1 e 3 do Anexo III desde que utilize o AMIS previsto no art. 6º.

Art. 23 – Após a publicação desta lei e durante 4 (quatro) exercícios consecutivos, fica isento do IPTU o imóvel localizado na Subárea 1B, com ocupação exclusivamente residencial, desde que, observados os parâmetros previstos na Lei nº 9.795, de 2009, possua, cumulativamente:

I – padrão de acabamento P1, P2 ou P3;

II – tipo construtivo casa, barracão ou apartamento;

III – em 1º de janeiro do exercício ao qual se referir o lançamento, valor venal igual ou inferior a 1,5 (um vírgula cinco) vezes o valor previsto no art. 1º da Lei nº 9.795, de 2009, atualizado monetariamente pela variação do IPCA-E de janeiro de 2011 a dezembro do exercício anterior ao qual se refere o lançamento, nos termos do art. 14 da Lei nº 8.147, de 2000.

Parágrafo único – A isenção prevista no *caput* poderá ser renovada apenas mais uma vez, por igual período, se a valorização imobiliária apurada segundo os critérios utilizados para o cálculo do ITBI superar a decorrente da aplicação dos índices de reajustes do IPTU.

Art. 24 – Fica isenta do ITBI a aquisição de imóvel:

I – destinado à implantação de empreendimento incentivado por esta lei para o qual haja deferimento da comunicação do término de obra no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contado da emissão do respectivo alvará de construção;

II – caracterizado como empreendimento incentivado por esta lei, por até 2 (duas) vezes, desde que ocorridas em até 2 (dois) anos a partir da emissão da respectiva certidão de baixa de construção.

§ 1º – Fica concedida moratória do ITBI enquanto não cumpridas as condições do inciso I do *caput*.

§ 2º – O crédito tributário relativo ao imposto sujeito à isenção de que trata o inciso I do *caput* terá sua exigibilidade suspensa até a verificação do cumprimento das condições e requisitos exigidos para sua efetivação.

§ 3º – Enquanto persistir a suspensão da exigibilidade do crédito tributário prevista no § 2º, 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.

§ 4º – 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.

§ 5º – Não se aplica, às transações imobiliárias de que trata o *caput*, a antecipação de pagamento prevista no art. 9º da Lei nº 5.492, de 28 de dezembro de 1988.

Art. 25 – Os empreendimentos enquadrados nos itens 1 e 2 do Anexo III na área de abrangência da OUS Somos Centro, e aqueles incentivados na Área 1, ficam isentos de taxas de:

- I – expediente;
- II – vistoria de obras;
- III – fiscalização de obras particulares.

Parágrafo único – A isenção prevista no *caput* aplica-se ao parcelamento do solo previsto no art. 9º.

Art. 26 – Para empreendimentos que se enquadrem no item 1 do Anexo III, não haverá cobrança de ônus urbanísticos para regularização de parâmetros urbanísticos que estejam em desconformidade com a legislação municipal, considerando a edificação existente até 18 de dezembro de 2024.

CAPÍTULO IV DAS PENALIDADES

Art. 27 – Aos processos administrativos que se fundamentarem nesta lei aplicam-se as penalidades previstas nas legislações urbanísticas municipais.

§ 1º – A não comunicação do término de obra até o final da validade do alvará de construção dará ensejo à cobrança, do responsável legal, de 50% (cinquenta por cento) do valor do metro quadrado de terreno apurado para fins de tributação pelo ITBI, para cada metro quadrado de potencial construtivo gerado pelo empreendimento incentivado.

§ 2º – A cobrança prevista no § 1º será destinada ao Fundo da OUS Somos Centro.

Art. 28 – O descumprimento de cláusulas do TCU previsto no art. 8º poderá ensejar a aplicação de multa a ser destinada ao Fundo da OUS Somos Centro, nos termos do regulamento.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 29 – O prazo de vigência da OUS Somos Centro é de 12 (doze) anos, observado o seguinte:

- I – em 6 (seis) anos, encerra-se a possibilidade de geração de UR;
- II – em 12 (doze) anos, encerram-se as possibilidades de:
 - a) protocolar projetos que pretendam receber UR;
 - b) utilizar parâmetros urbanísticos previstos no Anexo II;
 - c) realizar demais protocolos que pretendam aplicar o disposto nesta lei, exceto no caso da revalidação prevista no inciso II do art. 11.

Parágrafo único – Ressalva-se do disposto no *caput*, a previsão do § 2º do art. 19.

Art. 30 – Os processos em análise na SMPU quando da publicação desta lei, inclusive enquadrados em licenciamento de impacto, deverão protocolar novo projeto para que seja aplicável o disposto nesta lei.

Parágrafo único – No caso do disposto no *caput*, não haverá devolução de quaisquer valores relativos aos processos.

Art. 31 – Na área de abrangência da OUS Somos Centro, para que seja aplicável o disposto nesta lei, projetos que tenham alvará de construção válidos quando da publicação desta lei, poderão protocolar projeto de modificação, ficando garantida a área aprovada por meio:

- I – do CABas de transição, nos termos da Lei nº 11.181, de 2019;
- II – de soluções projetuais de gentileza urbana, desde que mantido o atendimento às condições previstas na Lei nº 11.181, de 2019;
- III – de ODC, nos termos da Lei nº 11.216, de 2020;

IV – da TDC já transferida.

§ 1º – Na aplicação do inciso III, os valores relativos à ODC deverão ser integralmente quitados.

§ 2º – Os valores pagos pelos projetos previstos no *caput* não serão devolvidos nem considerados para pagamento de novos débitos.

§ 3º – Os valores relativos aos débitos já lançados e que ainda não tenham sido quitados, permanecem sendo devidos.

§ 4º – O disposto no *caput* não se aplica a alvarás de construção válidos quando da publicação desta lei cuja aprovação inicial tenha ocorrido em legislação anterior à Lei nº 11.181, de 2019.

Art. 32 – Na área de abrangência da OUS Somos Centro, fica definido o prazo decadencial de 5 (cinco) anos para finalização dos processos de tombamento em curso quando da publicação desta lei.

Art. 33 – Fica revogada a Lei nº 11.783, de 6 de dezembro de 2024.

Art. 34 – Esta lei entrará em vigor em 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

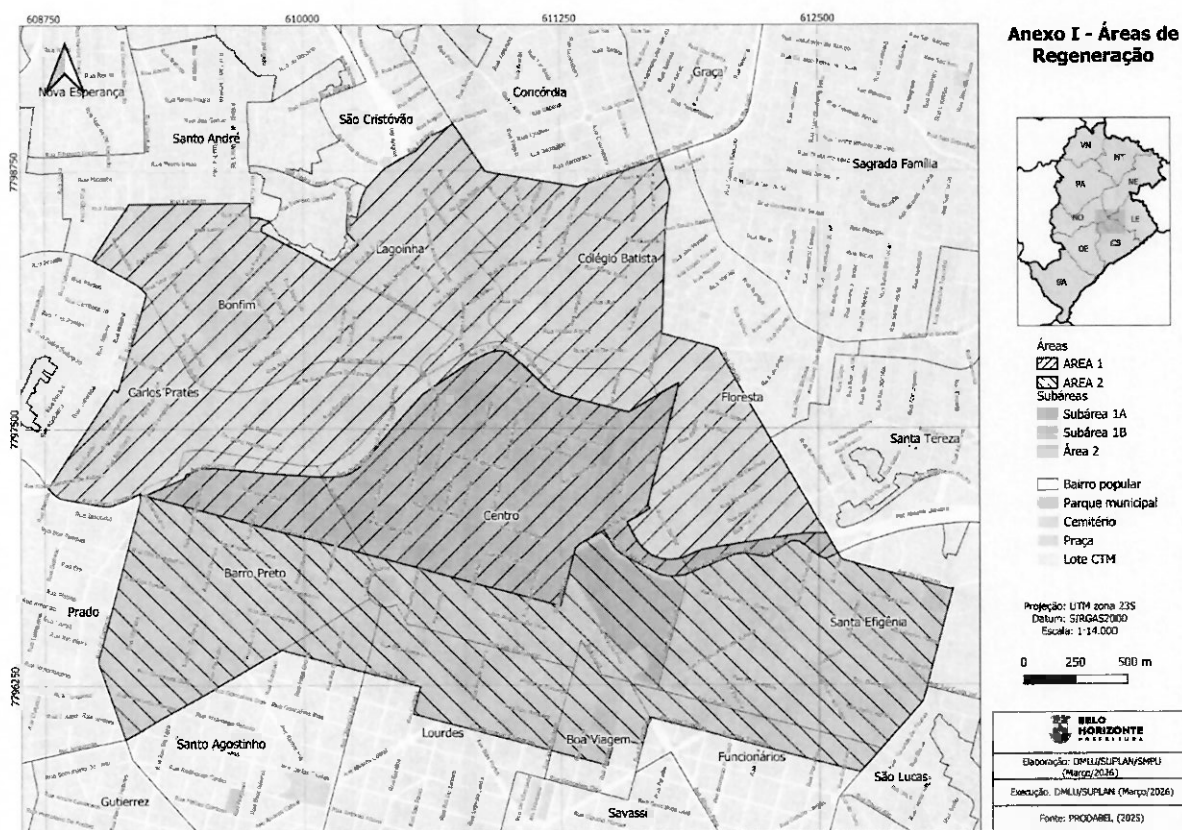
Belo Horizonte, de de 2026.

**BRUNO
MIRANDA**
VEREADOR - PDT MG

Assinado de forma digital
por BRUNO
MARTUCHELE DE
SALES:03719403629
Dados: 2026.03.11
18:40:22 -03'00'

Vereador Bruno Miranda - PDT

Líder de Governo



ANEXO II

(a que se refere esta lei)

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

1	Afastamento frontal mínimo	1.1 Deve ser qualificado, conforme regulamento.	
2	Taxa de permeabilidade	2.1 Atendida a porcentagem prevista na Lei nº 11.181, de 2019, a qualificação para o seu cumprimento poderá ser flexibilizada, conforme regulamento.	
3	Limite altimétrico	3.1 Apenas se aplicam aqueles deliberados pelo CDPCM-BH.	
4	Quota de terreno por unidade habitacional	4.1 Nas zonas OP-3, Centralidade Regional, Áreas de Grandes Equipamentos de Uso Coletivo – Ageuc – e Áreas de Grandes Equipamentos Econômicos – Agee. 4.2 Em empreendimento de interesse social.	Sem limite.
		4.3 Nas demais Zonas, além das previstas no item 4.1.	17 (dezessete).
5	Afastamentos lateral e de fundos mínimo e altura máxima na divisa	5.1 Dispensado o atendimento. 5.1.1 Havendo abertura, aplicam-se, nas respectivas fachadas, as regras de iluminação e de ventilação previstas na Lei nº 9.725, de 2009.	
6	Número de vagas para veículos leves	6.1 Mínimo: dispensado o atendimento. 6.2 Máximo: 6.2.1 Subárea 1A: 1 (uma) vaga a cada 2 (duas) unidades residenciais e 1 (uma) vaga a cada 100 m ² (cem metros quadrados) destinados ao uso não residencial.	

		6.2.2 Subárea 1B e Área 2: 1 (uma) vaga a cada 1 (uma) unidade residencial e 1 (uma) vaga a cada 100 m ² (cem metros quadrados) destinados ao uso não residencial.
7	Número mínimo de vagas para carga e descarga e para embarque e desembarque	7.1 Será admitida a manutenção das vagas existentes, ou sua redução, desde que atendido o disposto na Lei nº 11.181, de 2019.

ANEXO III
(a que se refere esta lei)

INCENTIVOS URBANÍSTICOS

III.1 – Empreendimentos Incentivados e Fatores de Regeneração

III.1.1 – Caso incida mais de um Fator de Regeneração a um mesmo empreendimento incentivado, aplica-se apenas o mais elevado.

III.1.2 – Os projetos devem ser protocolados observando os prazos abaixo, que são contados após a entrada em vigor desta lei.

III.1.3 – A aplicação do disposto neste Anexo é condicionada ao acatamento do protocolo.

EMPREENHIMENTO INCENTIVADO		FATOR DE REGENERAÇÃO		
		Até dois anos	Após dois anos e até quatro anos	Após quatro anos e até seis anos
1	Retrofit e reconversão, conforme regulamento	1,0	0,8	0,6
2	Empreendimento de interesse social, atendido o art. 169 da Lei nº 11.181, de 2019	1,0	1,0	1,0
3	Finalização ou substituição de obra abandonada, conforme regulamento	0,5	0,4	0,3
4	Substituição de estacionamento em funcionamento quando da publicação desta Lei, caracterizado como imóvel subutilizado (art. 41, II da Lei nº 11.181, de 2019)	0,5	0,4	0,3
5	Substituição de galpão, conforme regulamento	0,5	0,4	0,3
6	Edificação nas porções dos bairros	0,6	0,6	0,6

	Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Colégio Batista e Floresta, situadas na Subárea 1B.			
7	Substituição de edificação horizontal, nos termos do Anexo XI da Lei nº 11.181, de 2019, com características de abandono e degradação, conforme regulamento.	0,5	0,4	0,3

III.2 – Área de Fruição Pública (AFP)

III.2.1 – As AFPs devem ser aprovadas pelo Comitê Gestor da OUS Somos Centro.

III.2.2 – Para a superação do CABas até o limite do CAmáx ou CAcent, ressalvado o disposto no § 4º do art. 45 da Lei nº 11.181, de 2019, a cada 1,0 m² (um metro quadrado) de AFP implantada, admitem-se os acréscimos de área líquida conforme o item 2 da tabela abaixo.

III.2.3 – Poderão ser propostos outros equipamentos ou soluções adicionais, para os quais, mediante avaliação do Comitê Gestor da OUS Somos Centro, admite-se o acréscimo de área líquida de +0,25 m².

1. AFP	1.1 Simples, conforme critérios da Lei nº 11.181, de 2019	1.2 Com equipamentos ou soluções adicionais			
		1.2.1 bebedouro	1.2.2 brinquedo	1.2.3 equipamento esportivo	1.2.4 atravessamento de quadra
2. Acréscimo	2.1 1,0 m²	2.2 +0,25 m²	2.3 +0,25 m²	2.4 +0,25 m²	2.5 +0,5 m²

III.3 – Ao implantar fachada ativa, nos termos da Lei nº 11.181, de 2019, admite-se o acréscimo de 1m² (um metro quadrado) de área líquida, a cada 1,7m² (um vírgula sete metros quadrados) da Área Total Edificada do térreo, para a superação do CABas até o limite do CAmáx ou CAcent, ressalvado o disposto no § 4º do art. 45 da Lei nº 11.181, de 2019.

ANEXO IV
(a que se refere esta lei)

FÓRMULAS

IV.1 – Para o cálculo da Unidade de Regeneração (UR), calculam-se:

IV.1.1 – A Área Líquida (AL), considerando a Área Total Edificada (ATE);

IV.1.2 – A Área Autoaplicada (AAp);

IV.1.3 – A Área Gerada Transferível (AGT), considerando a aplicação do Fator de Regeneração (FR);

IV.1.4 – A UR, considerando a AGT e o ITBI do terreno gerador;

IV.1.5 – A Área Equivalente no Receptor (AER), considerando a UR e o ITBI do terreno receptor.

IV.1.1.1 – A Área Líquida (AL) do empreendimento incentivado gerador é calculada de forma padronizada a partir da ATE, para servir como referência para os demais cálculos, conforme a fórmula $AL = ATE / 1,7$, em que:

IV.1.1.1.1 – ATE: Área Total Edificada, que é toda a área construída de uma edificação, medida externamente (área bruta);

IV.1.1.1.2 – 1,7: um vírgula sete, que é o índice uniforme de conversão da ATE (área bruta) em AL.

IV.1.2.1 – A Área Autoaplicada (AAp) é a parcela de AL obrigatória de ser descontada do empreendimento incentivado gerador, a partir de quando exceder o CAmáx ou o CAcent até o limite disposto no inciso III do art. 15, sem gerar UR, conforme a fórmula $AAp = AL - (CA_{\text{máx}} \text{ ou } CA_{\text{cent}} \times AT)$, em que:

IV.1.2.1.1 – AL: vide IV.1.1.1;

IV.1.2.1.2 – CAmáx é o coeficiente máximo de aproveitamento e o CAcent é o coeficiente de centralidade, nos termos da Lei nº 11.181, de 2019;

IV.1.2.1.3 – AT: Área do Terreno, que é a área dos lotes do empreendimento incentivado gerador.

IV.1.3 – A Área Gerada Transferível (AGT) é a parcela transferível de AL, após ser deduzida a AAp, a ser modulada pelo FR, sendo referência para a geração de UR, conforme a fórmula $AGT = (AL - AAp) \times FR$, em que:

IV.3.1 – AL: vide IV.1.1.1;

IV.3.2 – AAp: vide IV.1.2.1;

IV.3.3 – FR: vide Tabela III.1 do Anexo III.

IV.1.4 – A Unidade de Regeneração (UR) converte a AGT em um valor padronizado, considerando o ITBI do terreno gerador e a escala de mil reais por m², conforme a fórmula $UR = AGT \times (ITBI_{ger} / 1000)$, em que:

IV.4.1 – AGT: vide IV.1.3;

IV.4.2 – ITBI_{ger}: valor do ITBI (IV.4.2.1) por m² do lote gerador ou (IV.4.2.2) da média ponderada por área dos lotes geradores.

IV.1.5 – A Área Equivalente no Receptor (AER) é a área líquida efetivamente recebida, convertendo as URs de acordo com o ITBI do terreno receptor, conforme a fórmula $AER = UR / (ITBI_{rec} / 1000)$, em que:

IV.5.1 – UR: vide IV.1.4

IV.5.2 – ITBI_{rec}: valor do ITBI (IV.5.2.1) por m² do lote receptor ou (IV.5.2.2) da média ponderada por área dos lotes receptores.

ANEXO V
(a que se refere esta lei)

PERCENTUAL DE ISENÇÃO DE ODC

V.1 Os projetos devem ser protocolados observando os prazos abaixo, que são contados após a entrada em vigor desta lei.

V.2 A aplicação do disposto neste Anexo é condicionada ao acatamento do protocolo.

	PERCENTUAL DE ISENÇÃO DE ODC		
	até dois anos	após dois anos e até quatro anos	após quatro anos
Área 1	75%	50%	0%
Área 2	50%	25%	0%

Publicado em 18 / 3 / 2016
A 426
Divato