



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO E JUSTIÇA

### PARECER EM SEGUNDO TURNO — PROJETO DE LEI Nº 574/2025

#### 1. RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 574/2025<sup>1</sup> (fls. 1 a 23), de autoria do Executivo e encaminhado através da Mensagem nº 26 de 31/10/2025, o qual “*Institui a Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro*” foi publicado pela CMBH em 06/11/2025.

A legislação correlata foi anexada às fls. 24 a 72, bem como o despacho de recebimento em fl. 73, no qual consta a apreciação em dois turnos e que a aprovação do projeto em Plenário depende do voto de 2/3 dos vereadores – 28 votos (conforme art. 74, §1º e art. 87, §1º, inciso I, alínea ‘a’ e ‘b’ da LOM-BH<sup>2</sup>).

O texto original do Projeto de Lei foi aprovado em 1º turno no dia 30/03/2026 em reunião extraordinária, com 33 votos sim, 5 votos não (Dr. Bruno Pedralva, Iza Lourença, Juhlia Santos, Luiza Dulci, Pedro Patrus e 2 não votaram (Professora Nara e Trópia).

Por ter recebido 78 emendas e 109 subemendas, o projeto de lei retorna para tramitação em segundo turno, aportando nesta comissão na qual fui designada relatora, passando a emitir parecer sobre as emendas e subemendas na forma do art. 52, inciso I do Regimento Interno<sup>3</sup> desta Casa, analisando-o quanto ao disposto na alínea:

a) aspecto constitucional, legal e regimental dos projetos, salvo exceções regimentais;

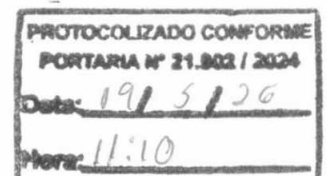
Após o trâmite nesta Comissão, restará o trâmite perante as seguintes Comissões antes do Projeto de Lei restar concluso ao Plenário:

- Meio Ambiente, Defesa dos Animais e Política Urbana
- Direitos Humanos, Habitação, Igualdade Racial e Defesa do Consumidor

<sup>1</sup> Projeto de Lei nº 574/2025. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-proposicoes/projeto-de-lei/574/2025>. Acesso em: 15 maio 2026.

<sup>2</sup> Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte – LOM/BH. Disponível em <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei-organica>. Acesso em: 15 maio 2026.

<sup>3</sup> Regimento Interno da Câmara Municipal de Belo Horizonte. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/resolucao/1480/1990>. Acesso em: 15 maio 2026.





# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

- Orçamento e Finanças Públicas

Passo, então, à fundamentação do presente parecer.

## 2. DA FUNDAMENTAÇÃO

O Projeto de Lei nº 574/2025, conforme justificativa apresentada pelo Executivo, dentre outras finalidades, visa ampliar a abrangência territorial e implantar instrumentos mais eficientes do que aqueles previstos na Lei nº 11.783<sup>4</sup>, de 6 de dezembro de 2024, na promoção da requalificação urbana da região central do Município, inserindo-se no âmbito do Projeto Transformador Centro-Lagoinha, prevendo incentivos urbanísticos e fiscais com vistas à revitalização dos bairros Centro, Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Concórdia, Floresta, Santa Efigênia, Boa Viagem, Barro Preto e Colégio Batista.

Ainda segundo a justificativa, a normativa apresentada possibilita a adaptação de edificações existentes a novas destinações, especialmente ao uso residencial, incentivando a finalização de obras, a substituição de edificações, a implantação de equipamentos de uso público, isenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC para viabilizar empreendimentos na região.

A análise exige a observância rigorosa das balizas constitucionais e infraconstitucionais que regem o poder parlamentar e a competência municipal em matéria de direito urbanístico. A Constituição Federal, em seus artigos 30, inciso VIII, e 182, estabelece que o Município detém a competência primordial para promover o ordenamento territorial, mediante o planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. O Plano Diretor, nesse cenário, atua como o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, servindo de parâmetro de validade para as intervenções propostas pelo Poder Público.

No que tange à constitucionalidade formal, o poder de emenda parlamentar é inerente à função legislativa, permitindo que os vereadores aprimorem os projetos

---

<sup>4</sup> Lei nº 11.783/2024. 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. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/11783/2024>. Acesso em 15 maio 2026.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

enviados pelo Executivo. A jurisprudência entende que é legítima a alteração de projetos de lei de iniciativa de outro Poder, desde que sejam respeitados requisitos fundamentais: a pertinência temática com a proposta original e a inexistência de aumento de despesa pública nos casos de iniciativa reservada, conforme dispõe o artigo 63, inciso I da CF. Emendas que ultrapassam esses limites ou que interfiram de forma desproporcional na gestão administrativa do Município serão analisadas aqui com a devida cautela, priorizando-se a autonomia do Legislativo quando não houver vício grave.

Após esta breve explanação, passa-se à análise da constitucionalidade e legalidade das emendas e subemendas apresentadas.

**Emenda 1/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Suprima-se do Projeto de Lei 574/2025 o inciso III do §1º do art. 12.

**Análise da Constitucionalidade:** A presente emenda atua diretamente sobre o texto do art. 12 do projeto original. A supressão de um dispositivo que trata da periodicidade da Transferência do Direito de Construir (TDC) não viola qualquer norma constitucional, pois se insere na competência privativa do Município para disciplinar o uso e a ocupação do solo urbano, nos termos do art. 30, incisos I e VIII da Constituição Federal. A Câmara Municipal, no exercício de sua função legiferante, pode aprimorar o texto legal, retirando dispositivos que entenda prejudiciais ao interesse público ou que possam gerar insegurança jurídica. Não há vício de iniciativa, visto que a emenda não cria despesa nem trata de matéria reservada ao Executivo, como a organização administrativa. Ademais, a supressão não afeta o núcleo essencial do instituto da TDC, previsto no art. 51 do Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), que já disciplina as hipóteses de geração. Portanto, a medida é constitucional.

**Análise da Legalidade:** O texto original do PL 574/2025, em seu art. 12, §1º, inciso III, autorizava a reaplicação do instrumento TDC a cada 5 anos, o que representava uma inovação significativa em relação à legislação vigente (Lei nº 11.216/2020). Contudo, a supressão proposta pela Emenda 1 restaura a lógica original do Plano Diretor, que é mais restritiva e cautelosa quanto à geração de potencial construtivo adicional. Ao eliminar o ciclo quinquenal de renovação, a emenda evita uma potencial especulação imobiliária sobre imóveis protegidos e impede a diluição das contrapartidas urbanísticas ao longo do



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

tempo. A medida é legal, pois o Regimento Interno da CMBH faculta ao vereador a apresentação de emendas supressivas, e a matéria é pertinente ao projeto em apreço. A supressão confere maior segurança jurídica à operação, pois impede que um mesmo imóvel seja gerador de TDC em sucessivos ciclos sem uma contrapartida efetiva e contínua.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 1.**

**Emenda 2/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Suprima-se do Projeto de Lei 574/2025 o §2º do art. 12.

**Análise da Constitucionalidade:** A análise desta emenda deve considerar que a sua supressão não acarreta qualquer inconstitucionalidade, pois se trata de dispositivo de natureza meramente interpretativa ou didática. A Constituição Federal não exige que as leis contenham cláusulas de eficácia temporal explícitas para institutos já existentes. O art. 12, em seu caput e §1º, já estabelece claramente as regras de geração e regeneração da TDC. A retirada do §2º não prejudica a aplicabilidade da lei, não violando o princípio da segurança jurídica nem a separação dos Poderes. A Câmara Municipal, ao suprimir o dispositivo, exerce sua prerrogativa de depurar o texto de disposições meramente enunciativas ou desnecessárias, na possível análise da autora, o que é prática comum e constitucional em processos legislativos. A emenda respeita integralmente o devido processo legislativo e a competência do Parlamento para modificar a proposição original.

**Análise da Legalidade:** Do ponto de vista estritamente legal, a supressão do §2º é juridicamente inocua. O referido dispositivo possuía caráter tautológico, pois a vigência da lei seria o pressuposto para qualquer requerimento. A administração pública já poderia analisar os pedidos com base na lei em vigor, independentemente de uma afirmação explícita nesse sentido. Ao retirar essa cláusula, a emenda evita possíveis interpretações conflitantes sobre a aplicação da lei no tempo, especialmente em relação ao instituto do direito intertemporal. O Regimento Interno da CMBH autoriza a apresentação de emendas supressivas, e a medida não contraria nenhuma disposição da Lei Orgânica do Município, do Plano Diretor ou da legislação federal aplicável (Lei nº 10.257/2001). A emenda, portanto, é perfeitamente legal e contribui para a concisão e clareza do texto final da lei.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 2.**

**Emenda 3/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao §1º do artigo 12 do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte inciso: “Art. 12 (...) § 1º (...) XX - Se preservada a volumetria original da edificação, não se aplicando a casos de tombamento de fachada ou de parte minoritária da edificação de interesse.

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda constitucionalmente é robusta, pois insere um princípio fundamental da proteção ao patrimônio cultural diretamente na lei que institui a OUS. O dever do Poder Público de proteger o patrimônio histórico e cultural está previsto nos arts. 23, inciso III, e 216 da Constituição Federal. Ao condicionar os benefícios (geração de TDC) à preservação da volumetria, a vereadora está, na verdade, dando efetividade a um mandamento constitucional, evitando que o instrumento urbanístico sirva para descaracterizar o bem tombado. Não há qualquer vício de iniciativa, uma vez que a emenda aperfeiçoa a política pública já existente no projeto, não criando nova despesa ou órgão. A exigência de preservação da volumetria respeita o núcleo essencial do direito de propriedade, pois não impede a utilização econômica do imóvel, apenas limita a alteração de sua forma externa, o que é constitucional para bens de interesse cultural.

**Análise da Legalidade:** A emenda está em perfeita consonância com o ordenamento jurídico municipal. O Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), em seu Capítulo VIII (arts. 23 e seguintes), estabelece que a política de preservação do patrimônio cultural busca a integração com os objetivos urbanísticos. Além disso, a Lei nº 9.725/2009 (Código de Edificações), em seu art. 2º, busca assegurar a harmonia estética. A emenda complementa o art. 12 do projeto original, que já tratava dos imóveis tombados, dando a ele um conteúdo protetivo mais denso. A ressalva inserida (“não se aplicando a casos de tombamento de fachada ou de parte minoritária”) é tecnicamente acertada e legal, pois reconhece que há diferentes graus de proteção. Nos casos em que apenas a fachada é tombada, a volumetria interna ou posterior pode ser alterada para viabilizar o retrofit, desde que a fachada seja mantida.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 3.**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Emenda 4/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 10 do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte parágrafo:  
“Art. 10 (...) § 4º - A geração de URs para imóveis com processo de tombamento aberto na Subárea 1B do Anexo I dependerá de deliberação e aprovação prévias do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte - CDPCM-BH.

**Análise da Constitucionalidade:** A presente emenda é constitucional, pois reforça o sistema de freios e contrapesos na administração pública. O art. 10 do projeto original tratava da geração de potencial construtivo adicional. Ao condicionar a geração de URs para imóveis com tombamento em aberto à aprovação do CDPCM-BH, a emenda impede que se gere riqueza (potencial construtivo) sobre um imóvel cujo valor cultural ainda não foi definitivamente consolidado. Isso evita situações em que o proprietário, antecipando-se ao tombamento, gere URs e descaracterize o imóvel antes da decisão final do conselho. A medida respeita o princípio da precaução aplicado ao patrimônio cultural e a competência constitucional do Município para proteger seu acervo histórico (art. 30, IX, CF). Não há vício de iniciativa, pois a emenda apenas adiciona uma exigência procedimental.

**Análise da Legalidade:** A emenda é plenamente legal, pois se ancora no art. 52, inciso I, da Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor), que condiciona a geração de TDC para imóveis tombados ao "bom estado de conservação, atestado por meio de laudo técnico emitido pelo órgão municipal responsável pela política de preservação do patrimônio cultural". A emenda estende essa lógica de controle para os imóveis que estão sob análise (processo de tombamento aberto). O CDPCM-BH é o órgão técnico competente para avaliar o impacto das intervenções no patrimônio. Ao exigir sua deliberação prévia, a emenda legal evita que a OUS gere conflitos entre o incentivo econômico (UR) e a preservação cultural, submetendo o caso à esfera de deliberação do conselho. A medida é salutar e respeita a hierarquia normativa.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 4.**

**Emenda 5/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 10 do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte parágrafo,



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

onde couber: “Art. 10 (...) § XX - A autoaplicação das URs prevista no caput não se aplica a conjuntos urbanos aprovados pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte - CDPCM-BH e localizados na Subárea 1B do Anexo I.

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois trata da delimitação do uso de um instrumento urbanístico dentro de uma área especialmente protegida (conjuntos urbanos). A autoaplicação das URs, conforme prevista no art. 10, §2º do projeto original, é um mecanismo que permite ao empreendedor usar o potencial gerado no mesmo local. No entanto, em conjuntos urbanos de valor histórico, essa flexibilidade precisa ser limitada para evitar descaracterizações. A vedação imposta pela emenda não viola o direito de propriedade, pois o proprietário ainda poderá transferir suas URs para outro local (dentro ou fora da OUS, a depender das regras), não havendo confisco. A medida está amparada na competência do Município para proteger o patrimônio cultural (art. 30, IX, CF) e para disciplinar o uso do solo (art. 30, VIII).

**Análise da Legalidade:** A vedação proposta é legal e tecnicamente fundamentada. Os conjuntos urbanos protegidos (como os listados no diagnóstico do Executivo: Avenida Barbacena, Praça Raul Soares, Bairro Floresta, etc.) são áreas sensíveis onde a morfologia e a volumetria devem ser mantidas. Permitir a autoaplicação de URs (que gera um bônus de até 70% sobre o CAmáx) nessas áreas poderia resultar em um adensamento incompatível com a altimetria restritiva definida pelo CDPCM-BH. A emenda, ao vedar essa possibilidade, respeita as diretrizes de proteção contidas nos arts. 23, 24 e 52 do Plano Diretor. O empreendedor ainda poderá utilizar as URs geradas nesses imóveis em outras áreas (Área 2, por exemplo), garantindo a viabilidade econômica da preservação.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 5.**

**Emenda 6/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 6º do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte parágrafo: “Art. 6º (...) § XX - Fica vedada a desapropriação destinada à revenda dos imóveis localizados na Subárea 1B do Anexo I.

**Análise da Constitucionalidade:** A análise da presente emenda exige cautela, mas, a princípio, é constitucional. A desapropriação urbanística é um instrumento de política urbana previsto no art. 182, §4º, da Constituição Federal. A vedação absoluta à "revenda"



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

dos imóveis desapropriados não viola a Constituição, pois se trata de uma limitação à finalidade do instituto. O Município ainda poderá desapropriar para fins de requalificação, cessão de uso ou outra destinação pública que não a mera revenda. A emenda visa proteger a Subárea 1B (área de forte concentração de patrimônio histórico e populações tradicionais) de processos especulativos que poderiam expulsar os moradores originais. Não há vício de iniciativa, pois a emenda restringe o poder do Executivo dentro de um projeto que ele mesmo propôs, sendo uma medida de controle parlamentar legítimo.

**Análise da Legalidade:** A legalidade da medida é confirmada pelo art. 64 do Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), que estabelece que o cálculo da indenização em desapropriações para operações urbanas não poderá incluir a valorização imobiliária decorrente da própria operação. A vedação à revenda reforça essa lógica: impede que o poder público adquira imóvel por valor baixo (antes da valorização) e o revenda por valor alto (após a obra), gerando conflito de interesses e potencial expulsão de moradores. A emenda, portanto, está alinhada com os princípios da função social da propriedade e da justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização. A medida é legal e socialmente justa, pois garante que a valorização gerada pela OUS não seja capturada por agentes públicos ou privados em detrimento da população residente na Subárea 1B.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 6.**

**Emenda 7/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: "Art. 8º — Na abrangência da OUS Bairros do Centro: I — o coeficiente de aproveitamento será 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 — não se aplica o disposto nos §§ 2º, 3º e 4º do art. 110 da Lei nº 11.181, de 2019; III — empreendimentos de retrofit e EHIS ficam isentos da cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir — ODC — prevista na Lei nº 11.216, de 2020, para a superação de CAbas até o CAmáx ou o CAcent, observados os prazos previstos no Anexo V; IV — os novos empreendimentos e os empreendimentos incentivados previstos no Anexo III: a) poderão utilizar os parâmetros urbanísticos previstos no Anexo II; b) poderão superar o coeficiente de aproveitamento máximo — CAmáx — e o coeficiente de



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

aproveitamento de centralidade CAcent — em até 70% (setenta por cento), exclusivamente por meio da utilização do potencial construtivo adicional previsto no art. 10; V — ficam dispensados do licenciamento urbanístico e da elaboração de EIV os novos empreendimentos e os empreendimentos incentivados previstos no Anexo III, se localizados na Subárea 1A ou Área 2 do Anexo I, quando se enquadrarem nas hipóteses dos incisos II e III do art. 345 da Lei nº 11.181, de 2019. §1º — fica vedada a autoaplicação prevista na alínea "b" do inciso IV em conjuntos urbanos definidos pelo CDPCM-BH localizados na Subárea 1B do Anexo I. §2º — deve-se observar o disposto no inciso IV durante a aplicação do inciso V deste artigo."

**Análise da Constitucionalidade:** A substituição do artigo, por meio de emenda parlamentar, é constitucional, pois o Plenário da Câmara tem o poder de reescrever dispositivos do projeto original, desde que a matéria seja conexa. O art. 8º trata dos parâmetros urbanísticos da OUS, tema de competência municipal (art. 30, VIII, CF). A nova redação proposta não viola a separação dos Poderes, pois não interfere na organização administrativa nem no ciclo orçamentário (cria despesa? Não, apenas isenta e dispensa). A inclusão de uma fórmula para o coeficiente de aproveitamento ( $Ca = ATE/1,7/AT$ ) é uma opção técnica legislativa constitucional. A dispensa do licenciamento urbanístico e do EIV (inciso V) é uma flexibilização admitida pelo Plano Diretor (art. 345) para casos específicos.

**Análise da Legalidade:** A emenda é legal e bem estruturada. Primeiro, o inciso IV, alínea "b", veda a autoaplicação em conjuntos urbanos definidos pelo CDPCM-BH, alinhando-se à necessidade de proteção do patrimônio. Segundo, o inciso V condiciona a dispensa de licenciamento e EIV ao enquadramento nas hipóteses dos incisos II e III do art. 345 da Lei nº 11.181/2019, o que é legal. Terceiro, a modificação do coeficiente de aproveitamento para a fórmula com o divisor 1,7 é uma prática já adotada na Lei nº 11.783/2024 (que será revogada) e é legal, pois reflete a conversão de área bruta em líquida. A vedação à autoaplicação (inciso IV) e a exigência de observância do inciso IV durante a aplicação do V (parágrafo 2º) são cláusulas de segurança jurídica que evitam interpretações contraditórias.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 7.**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Emenda 8/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Suprima-se do Projeto de Lei 574/2025 o art. 15.

**Análise da Constitucionalidade:** A supressão de um benefício fiscal por emenda parlamentar é constitucional, pois o Parlamento pode melhorar o projeto reduzindo a renúncia de receita. A remissão de créditos tributários é um ato discricionário do legislador, não um direito adquirido do contribuinte. Ao suprimir o art. 15, a Câmara está exercendo seu poder de controle sobre as contas públicas e sobre a concessão de favores fiscais. A medida não viola o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000), pois não se trata de conceder ou ampliar renúncia, mas sim de suprimi-la. Não há vício de iniciativa, pois a supressão não trata de matéria reservada ao Executivo (como criação de cargos ou estruturação de secretarias). A emenda, portanto, é constitucional.

**Análise da Legalidade:** A remissão do IPTU constituía uma benesse significativa, perdoando dívidas de até 2020 para quem realizasse obras. Contudo, a medida poderia gerar desigualdade entre contribuintes e uma renúncia fiscal de até R\$ 150 milhões, conforme estimativa da SMFA (fls. 21-22 da instrução). A supressão é legal e financeiramente prudente. A lei que concede remissão deve ser interpretada restritivamente (art. 111 do CTN). A Câmara, ao retirar o dispositivo, evita que a OUS comece com um "perdão" amplo e irrestrito, concentrando os incentivos naquilo que realmente importa para o futuro (isenções de IPTU durante a obra e para HIS, isenção de ITBI). A supressão é legal e alinha o projeto ao interesse público fiscal.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 8.**

**Emenda 9/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Dê-se a seguinte redação ao inciso II do art. 16 proposto pelo Projeto de Lei nº 574/2025: "II" - caracterizado como empreendimento incentivado por esta lei, por até 1 (uma) vez, desde que ocorrida em até 2 (dois) anos a partir da emissão da respectiva certidão de baixa de construção.

**Análise da Constitucionalidade:** A redução do escopo de um benefício fiscal é constitucional, pois a decisão sobre a extensão da isenção compete ao Legislativo, que deve ponderar o interesse público e a capacidade financeira do Estado. O texto original isentava até a segunda revenda do imóvel incentivado (até 2 vezes). A emenda limita a



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

apenas 1 transação incentivada. Essa moderação é constitucional, pois impede que o benefício se perpetue por múltiplas transações especulativas, desvirtuando o objetivo da lei que é estimular a primeira ocupação. Não há direito adquirido a um regime de isenção futura, portanto a alteração é válida.

**Análise da Legalidade:** A legalidade da emenda reside na adequação temporal que ela impõe. O art. 16, inciso II, originalmente isentava "por até 2 (duas) vezes, desde que ocorridas em até 2 (dois) anos a partir da emissão da respectiva certidão de baixa de construção". A emenda mantém o prazo de 2 anos, mas reduz o número de transações beneficiadas para uma única vez. Isso é legal e combate a prática de "flipping" (compra e venda rápida) que poderia inflacionar artificialmente os preços na região. A política tributária municipal (Lei nº 5.492/1988) não obriga o Município a conceder isenções múltiplas. A medida é legal e aumenta a eficácia do benefício, garantindo que ele seja usufruído preferencialmente pelo primeiro comprador final (morador), e não por intermediários.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 9.**

**Emenda 10/2026.** Aatoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Dê-se a seguinte redação ao inciso I do art. 3º proposto pelo Projeto de Lei nº 574/2025: Art. 3º (...) I - fica permitida a transferência e a conversão da UR em área líquida para outro empreendimento, desde que dentro da área de abrangência da OUS Bairros do Centro, observado o disposto no Anexo IV;

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois representa uma opção legítima do legislador municipal de territorializar o benefício. A Constituição Federal, no art. 30, inciso VIII, outorga ao Município a competência para "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial". Ao restringir a UR ao perímetro da OUS, a vereadora evita que o potencial construtivo gerado em uma área degradada (geralmente de menor valor) seja "exportado" para outras regiões da cidade sem que haja contrapartida na requalificação local. A medida não viola o princípio da isonomia, pois trata de maneira diferenciada os imóveis dentro e fora do perímetro, com base em um critério objetivo: a necessidade de regeneração da área central.

**Análise da Legalidade:** O texto original permitia a transferência "dentro ou fora" da área



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

da OUS (art. 3º, I). A emenda, ao restringir para "dentro", está em perfeita sintonia com a definição legal de Operação Urbana Simplificada presente no art. 66 da Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor), que visa "promover transformações urbanísticas locais". Se a UR pudesse ser levada para fora da área, o recurso financeiro (a mais-valia) seria drenado da região que precisa de investimento. A restrição é legal e confere maior coerência sistêmica ao projeto. O Anexo IV (Fórmulas) continuará a ser aplicado, mas agora apenas para transações dentro do perímetro. A emenda fortalece o conceito de "circuito fechado" de valorização.

### **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 10.**

**Emenda 11/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Suprima-se do Projeto de Lei 574/2025 o art. 13.

**Análise da Constitucionalidade:** A supressão total do art. 13 é constitucional. O art. 13 original criava duas camadas de extraterritorialidade: uso em qualquer zona do Município (limite de 10% de superação do CAmáx) e uso em OP-3 e Centralidades (limite de 20%). Ao suprimir o artigo, a emenda elimina completamente a possibilidade de utilização da UR fora do perímetro da OUS. Isso é uma decisão política legítima do Legislativo, que entende que o mecanismo de incentivo deve ser focado exclusivamente na área alvo da regeneração. Não há óbice constitucional, pois a UR é um instrumento criado por esta lei, cujo alcance territorial é definido pelo legislador. A medida não viola o princípio da livre iniciativa, pois não proíbe construir, apenas limita o uso de um subsídio específico.

**Análise da Legalidade:** A supressão do art. 13 resolve uma potencial contradição jurídica. O art. 3º original já definia que a UR poderia ser transferida "dentro ou fora" da OUS. O art. 13 apenas detalhava os percentuais. Ao suprimir o art. 13, mas mantendo (inicialmente) a possibilidade do art. 3º, haveria uma lacuna. No entanto, a Emenda 10 já alterou o art. 3º para restringir a transferência para "dentro". Assim, a supressão do art. 13 é legal e consistente com as demais emendas apresentadas pela mesma autora. A legislação urbanística municipal (Plano Diretor e Lei nº 11.216/2020) não exige que o potencial construtivo gerado em uma OUS seja utilizado fora dela. Pelo contrário, a lógica é a concentração. Portanto, a supressão é legal e recomendável para evitar o espraiamento do adensamento para áreas verdes ou de proteção ambiental.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 11.**

**Emenda 12/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 8º do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte parágrafo: “Art. 8º (...) § XX - Aplica-se isenção de outorga prevista no caput deste artigo apenas se o empreendimento apresentar o limite máximo de: I - 01 vaga de garagem para veículos leves para 03 unidades habitacionais; II - 01 vaga de garagem para veículos leves para cada 200m<sup>2</sup> de área líquida não residencial; ou III - 01 vaga para veículos leves para cada 05 unidades de alojamento.

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois introduz uma contrapartida urbanística (redução de vagas) em troca de um benefício fiscal (isenção de ODC). A Constituição não veda que o Município utilize a política tributária como indutora de comportamentos sustentáveis (art. 170, VI, CF). Além disso, a medida está alinhada com a Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei nº 12.587/2012) e com o direito à cidade sustentável. Não há ofensa à propriedade privada, pois o empreendedor não é obrigado a construir menos vagas; ele pode optar por construir o número que desejar, mas, se quiser a isenção de ODC, deve se adequar aos limites. A condicionalidade é constitucional.

**Análise da Legalidade:** A emenda é legal e tecnicamente avançada. O projeto original já previa a dispensa do número mínimo de vagas (Anexo II, item 6.1). Contudo, não condicionava a isenção da ODC a essa redução. A emenda vai além: ela vincula o benefício (isenção da ODC para superação do CAbas até o CAmáx) à efetiva limitação das vagas. Isso está em consonância com o art. 8º, inciso III, "c", do PL original. A fixação de parâmetros objetivos (1 vaga/3 unidades, 1 vaga/200m<sup>2</sup> não residencial, 1 vaga/5 unidades de alojamento) é legal e evita a discricionariedade. A medida é um importante instrumento de gestão de demanda por mobilidade, reduzindo o custo do empreendimento (menos subsolo) e incentivando o uso do transporte público na área central, onde a infraestrutura já é saturada.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 12.**

**Emenda 13/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Assunto: Art. 1º - Dê-se a seguinte redação ao parágrafo 3º do art. 3º proposto pelo Projeto de Lei nº 574/2025: Art. 3º (...) §3º - Ao final do sexto exercício após a entrada em vigor desta lei, o Poder Executivo poderá gerar URs adicionais do Município na proporção de 10% (dez por cento) do estoque total gerado. Art. 2º - Acrescente-se ao artigo 3º do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte parágrafo: Art. 3º (...) § XX - O Município estará autorizado a comercializar as URs geradas a partir do sexto exercício para empreendimentos localizados na área da OUS após a vinculação de 80% (oitenta por cento) do estoque geral a seus respectivos receptores.

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois regula a participação do Poder Público no mercado de potencial construtivo. O art. 3º, §2º original já previa a emissão de URs do Município na proporção de 10% do estoque. A emenda aperfeiçoa essa regra ao estabelecer gatilhos temporais (sexto exercício) e de mercado (80% vinculado). A atuação do Estado como agente econômico (comercializando URs) é permitida desde que haja interesse público e lei autorizativa (art. 173, CF). A emenda não viola a livre concorrência porque a intervenção do Estado é regulada e ocorre apenas após a consolidação do mercado privado.

**Análise da Legalidade:** A legalidade da emenda está na criação de uma política de "estabilização" do mercado de URs. O texto original (§3º) permitia a comercialização das URs municipais sem muitos requisitos. A emenda impõe que o Município espere 6 anos e aguarde a vinculação de 80% do estoque privado. Isso é legal e evita que o poder público concorra com os primeiros investidores, o que poderia desestimular a iniciativa privada. A receita arrecadada com a venda dessas URs poderá ser revertida em investimentos na área (em linha com o princípio da captura de mais-valia, art. 64 do Plano Diretor). A emenda detalha um procedimento financeiro complexo, mas juridicamente viável e seguro.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 13.**

**Emenda 14/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 3º do Projeto de Lei nº 574/2025 os seguintes parágrafos: "Art. 3º (...) § XX - Deve-se observar o mínimo de 70% da aplicação das URs geradas na construção de habitações de interesse social na área da OUS. § XY - Deve-se



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

destinar o mínimo de 70% das URs previstas no parágrafo anterior a HIS-1, em conformidade com o disposto no Plano Diretor.”

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional e de extrema relevância social. A imposição de cotas para Habitação de Interesse Social é uma forma de concretizar o princípio da função social da propriedade (art. 182, CF) e o direito à moradia (art. 6º). O Supremo Tribunal Federal já reconheceu a constitucionalidade de leis municipais que instituem cotas de HIS em grandes projetos. A medida não viola o direito de propriedade, pois as URs geradas são um "bônus" concedido pelo Estado; o Estado tem o direito de condicionar o uso desse bônus ao atendimento de finalidades sociais. Não há vício de iniciativa, pois a emenda não cria despesa (apenas direciona a aplicação de recursos privados).

**Análise da Legalidade:** A emenda está em harmonia com o art. 169 da Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor), que já exige, nas Áreas de Especial Interesse Social (AEIS-1), a destinação de 70% da área construída para HIS, sendo 70% destas para HIS-1. A emenda transporta essa lógica para o mercado de URs. É legal e eticamente desejável que os créditos de potencial construtivo (URs) gerados na área central, que se valorizará, sejam utilizados prioritariamente para garantir moradia para a população de baixa renda (HIS-1, com renda até 1,5 salário mínimo, conforme definido no art. 58 do PD). A medida evita a formação de um "centro de luxo" e garante a diversidade social na região, combatendo a gentrificação.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 14.**

**Emenda 15/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 3º do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte parágrafo: Art. 3º (...) § XX - O recurso arrecadado por meio das URs municipais deve ser aplicado em contrapartidas na área em que se localiza o imóvel gerador da URs.

**Análise da Constitucionalidade:** A vinculação de receita pública a uma despesa específica (a área do gerador) é, em regra, vedada pela Constituição para impostos (art. 167, IV). No entanto, as URs municipais não configuram receita tributária, mas sim receita patrimonial ou de alienação de ativos (potencial construtivo). A Constituição permite a vinculação de receitas não tributárias para fins específicos. Além disso, a emenda respeita



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

o princípio da operação urbana, que exige que os benefícios e ônus sejam distribuídos no perímetro.

**Análise da Legalidade:** A emenda é legal e segue o princípio da "justiça intra-geracional". A legislação urbanística (Estatuto da Cidade e Plano Diretor) preconiza que a valorização imobiliária decorrente de obras públicas deve ser revertida em benefício da comunidade local. Ao determinar que o recurso da venda da UR municipal seja aplicado na área do gerador, a emenda garante que o proprietário que gerou o crédito não sofra com a degradação do entorno. Se a UR foi gerada porque o proprietário preservou um imóvel tombado ou fez retrofit, o dinheiro público arrecadado com essa operação deve voltar para aquela rua ou bairro (em forma de calçada, iluminação, praça). É uma medida legal e eticamente correta.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 15.**

**Emenda 16/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 8º do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte parágrafo: “Art. 8º (...) § XX - A emissão da certidão de baixa de construção das unidades habitacionais de interesse social que fizerem uso dos benefícios previstos neste artigo, deverá ser precedida de: I- inclusão das unidades habitacionais de interesse social em Cadastro Municipal de Habitação de Interesse Social - CMHIS, publicizado e disponível para consulta pública, a ser instituída no âmbito do órgão municipal responsável pela Política Habitacional; II- assinatura do Termo de Conduta Urbanístico - TCU com o Executivo, nos termos do Plano Diretor e conforme disposto em regulamento; III- fixação de placa interna em todos os imóveis destinados a HIS-1 e HIS-2, constando a destinação específica e as condições para venda e aluguel em conformidade com as faixas de renda a que se destinam, conforme regulamento.”

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois estabelece exigências procedimentais para a fruição de um benefício público (a isenção de IPTU e ODC, bem como o enquadramento como EHIS). O Estado pode, dentro de seu poder de polícia, exigir o cadastramento e a transparência como condição para validar a destinação social do imóvel. A fixação de placa interna não viola a privacidade do morador, pois é uma informação de interesse coletivo (destinação e faixa de renda). Não há violação do direito



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

de propriedade, pois a emissão da baixa de construção é um ato administrativo vinculado ao cumprimento das exigências.

**Análise da Legalidade:** As três exigências são legais e necessárias. Primeiro, o Cadastro Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS) é um instrumento de controle da política habitacional (art. 16 da Lei nº 11.181/2019). Segundo, o Termo de Conduta Urbanístico (TCU) é o instrumento contratual que vincula o particular às obrigações da OUS (previsto no art. 5º do PL). Terceiro, a placa interna é uma medida de transparência ativa, permitindo que o poder público e a vizinhança saibam que aquele imóvel possui restrição de renda (HIS) e não pode ser utilizado para locação de temporada ou venda a preço de mercado. A emenda fecha uma lacuna importante, pois muitos empreendimentos de HIS acabam sendo desvirtuados.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 16.**

**Emenda 17/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 8º do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte parágrafo: “Art. 8º (...) § XX - Os empreendimentos classificados como EHIS deverão seguir os seguintes requisitos, cumulativamente, para receber isenção da cobrança de ODC: I - inserção das unidades em empreendimento de interesse social, nos termos do Plano Diretor e de regulamentação específica; II - vinculação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das unidades não residenciais do empreendimento para o custeio do condomínio destinado às famílias com alto grau de vulnerabilidade, nos termos do Plano Diretor e conforme disposto em regulamento; III- garantia de, no mínimo, 30% (trinta por cento) das unidades habitacionais com área útil mínima de 44,5m<sup>2</sup>.”

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois detalha as condições para a concessão de um subsídio fiscal (isenção de ODC). O Legislativo pode definir parâmetros de qualidade e sustentabilidade para os empreendimentos que receberem incentivos públicos. A exigência de que áreas comerciais custeiem o condomínio das áreas residenciais (inciso II) é uma forma de garantir a sustentabilidade financeira do condomínio sem onerar ainda mais a família de baixa renda. A fixação de área mínima de 44,5m<sup>2</sup> para 30% das unidades combate a produção de "microapartamentos" insalubres, respeitando a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III).



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Análise da Legalidade:** A emenda está alinhada com a legislação urbanística e habitacional. O inciso I apenas repete a condição legal para EHS. O inciso II é inovador, mas legal: ele evita que as famílias de baixa renda sejam sufocadas por altas taxas de condomínio, utilizando a contrapartida comercial do próprio empreendimento para esse fim. O inciso III, com a área de 44,5m<sup>2</sup>, está em consonância com as políticas federais de habitação (como o Programa Minha Casa Minha Vida) e com o Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009), que exige certa salubridade das unidades. A emenda, portanto, não apenas concede o benefício, mas o qualifica, garantindo que a isenção fiscal resulte em moradia digna e sustentável.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 17.**

**Emenda 18/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 1º do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte parágrafo: “Art. 1º (...) § XX - Os edifícios públicos verticais existentes na área da Operação Urbana que forem destinados a retrofit por meio de parceria com o setor privado e que fizerem uso dos benefícios previstos nesta lei devem obrigatoriamente se destinar a empreendimentos de habitação de interesse social.”

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois estabelece o princípio da primazia do interesse social sobre o lucro privado na utilização do patrimônio público. Os imóveis públicos pertencem a toda a coletividade. Quando o Poder Público decide fazer uma parceria com a iniciativa privada para requalificar (retrofit) um edifício público, a destinação deve, prioritariamente, atender a uma função social, como a moradia para a população de baixa renda. A medida está amparada no art. 30, inciso VIII, da CF (promoção do adequado ordenamento territorial) e no art. 2º, inciso XVI, do Estatuto da Cidade (isonomia entre agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos, atendido o interesse social). Não há violação do direito à propriedade pública do Município, pois a emenda não impede a parceria; apenas condiciona a finalidade.

**Análise da Legalidade:** A medida é plenamente legal e coerente com o objetivo do PL de revitalizar o centro com inclusão social. O texto original do PL previa o retrofit como empreendimento incentivado (Anexo III), mas não distinguia o retrofit de prédios públicos. A emenda colmata essa lacuna. A lei municipal de parcerias público-privadas (se



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

houver) deve ser aplicada, mas a destinação para HIS é uma diretriz que prevalece sobre qualquer outra destinação comercial. A conversão de prédios públicos ociosos (como antigos edifícios da administração federal ou estadual) em HIS no centro de BH é uma política pública desejada socialmente. A emenda dá força legal a essa prioridade, impedindo que o patrimônio público seja utilizado para empreendimentos de luxo. Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 18.

### **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 18.**

**Emenda 19/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte artigo onde couber: "Art. XX - Todo recurso arrecadado por meio de ODC ou UR deve ser destinado a fundo específico com uso exclusivo para melhorias da Subárea 1B do Anexo I, a serem definidas a partir de processo participativo com a comunidade local."

**Análise da Constitucionalidade:** A criação de fundo específico (ou a vinculação de recursos a um fundo já existente) é constitucional, desde que respeitadas as normas de direito financeiro. A emenda, ao determinar que "todo recurso arrecadado por meio de ODC ou UR deve ser destinado a fundo específico", está vinculando receita a uma despesa. Conforme argumentado na Emenda 15, a ODC é tributo, cuja vinculação é restrita (art. 167, IV, CF). Contudo, para contornar isso, a interpretação deve ser a de que se trata de fundo de desenvolvimento urbano (previsto no art. 60 do Plano Diretor), cuja vinculação é permitida. A exigência de participação popular (processo participativo) é constitucional (art. 2º, II, Estatuto da Cidade).

**Análise da Legalidade:** A Subárea 1B é a porção mais vulnerável da OUS (Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha). A emenda é legal e justa, pois determina que os recursos gerados pela valorização imobiliária (ODC das áreas nobres e UR comercializada) sejam reinvestidos prioritariamente na área que sofre com as restrições de patrimônio e com a maior carência de infraestrutura. A exigência de processo participativo (conselhos, audiências) está de acordo com o art. 68, §2º do Plano Diretor (divulgação ampla) e com a gestão democrática da cidade. A emenda, portanto, corrige uma possível assimetria da OUS, garantindo que a Subárea 1B não seja apenas "geradora de URs" (sendo verticalizada), mas também receptora de investimentos públicos diretos.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 19.**

**Emenda 20/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Art. 1º - Dê-se a seguinte redação ao artigo 11 proposto pelo Projeto de Lei nº 574/2025: “Art. 11 — Para receberem qualquer benefício previsto por esta lei, os empreendimentos deverão prestar contrapartidas, nos termos do regulamento, proporcionais ao impacto gerado e considerando, no mínimo: I - o plantio de árvores de médio ou grande porte no afastamento frontal ou em outro local indicado pela SMPU, observado o quantitativo mínimo de 3 (três) árvores a cada 20 (vinte) metros lineares de testada; II - a instalação de um paraciclo para cada 200m<sup>2</sup> de área líquida aprovada, obrigatoriamente localizado na área de fruição pública, quando houver; III - a instalação de rota acessível em todo o percurso, desde a saída do empreendimento até um ponto de ônibus do sistema estruturante de transporte coletivo, com implantação dos passeios em toda a extensão em conformidade com o padrão de passeios municipal; IV - a implantação de um ponto de ônibus conjugado com refúgio climático a cada 2.000m<sup>2</sup> de área líquida aprovada, em local a ser definido em conjunto pela SMPU, pela Secretaria de Mobilidade Urbana e pela Coordenadoria Especial de Mudanças Climáticas; V - a implantação de 1 (um) jardim de chuva, jardim drenante ou outra solução baseada na natureza para retenção de água, com área mínima de 50m<sup>2</sup>, a cada 2.000m<sup>2</sup> de área líquida aprovada, em local a ser definido pela SMPU. §1º — A SMPU poderá definir local público alternativo, preferencialmente nas vias da Subárea 1B do Anexo I, para plantio das árvores previstas no caput, mediante avaliação pelo Comitê Gestor da OUS Bairros do Centro, considerando-se as diretrizes do Plano Municipal de Arborização Urbana - PMAU-BH. §2º — A SMPU poderá exigir que os paraciclos previstos no inciso II, ou parte deles, sejam implantados em local público, priorizando locais junto às estações de metrô, do Move e dos principais locais de circulação de pessoas. §3º — Os pontos de Ônibus definidos como contrapartidas deverão ser implantados com estratégias de refúgio climático, garantindo sombreamento e acesso a água para consumo e para minimizar os efeitos da temperatura. §4º - Não poderá ser flexibilizada a exigência de que a área permeável mínima exigida seja em terreno natural, vegetada e arborizada.”

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois exerce a competência



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

municipal para definir a política urbana e as condicionantes para concessão de benefícios. As contrapartidas listadas têm como base o princípio do desenvolvimento sustentável (art. 225, CF) e da função social da cidade. Exigir que o empreendedor privado implante melhorias na mobilidade ativa (rota acessível, paraciclos) e soluções de drenagem verde (jardins de chuva) é uma forma de internalizar as externalidades negativas do adensamento. Não há vício de iniciativa, pois a emenda apenas detalha o art. 11, que originalmente já falava em "contrapartidas, nos termos do regulamento".

**Análise da Legalidade:** A emenda é legal e extremamente benéfica. O texto original do art. 11 era genérico e previa apenas "plantio de árvores" e a possibilidade de flexibilização pelo Comitê Gestor. A Emenda 20 transforma o artigo em um cardápio detalhado de contrapartidas, com métricas claras (ex: 3 árvores a cada 20 metros lineares; 1 paraciclo a cada 200m<sup>2</sup>). A exigência de "rota acessível" desde a saída do empreendimento até o ponto de ônibus está em linha com a Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015). A exigência de "refúgio climático" e "jardim de chuva" atende às metas de adaptação às mudanças climáticas (Política Municipal de Mudanças Climáticas). O §4º (vedação de flexibilização da área permeável) é uma cláusula ambiental relevante. Tudo isso é legal e confere concretude ao princípio do poluidor-pagador.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 20.**

**Emenda 21/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte artigo onde couber: "Art. XX - O Plano de Investimentos para a área da OUS Centro deve priorizar: I - a produção pública de habitação de interesse social para promoção de política de aluguel social, sob gestão da URBEL, com a produção mínima de 500 unidades habitacionais; II - intervenções de melhoria e alargamento de calçadas, passarelas, travessias e transposições para pedestres, com implantação de uma rede de caminhada a pé, considerando-se as centralidades, os grandes empreendimentos e equipamentos, além dos pontos de embarque e desembarque do sistema de transporte coletivo; III - implantação das rotas cicloviárias de forma a garantir a implementação da totalidade das rotas cicloviárias previstas no Anexo IX do Plano Diretor, no perímetro da OUS, até o final do prazo de vigência desta lei; IV - melhoria do acesso às estações de transporte coletivo



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

e aos pontos de embarque e desembarque de passageiros; V - implantação de equipamentos básicos de saúde e educação para atender ao aumento populacional promovido pela operação urbana; VI - ampliação da arborização e implantação de soluções verdes, em especial na Subárea 1B do Anexo I; VII - regularização e melhorias dos galpões de reciclagem de cooperativas incluídos na área da OUS; VIII - realização dos estudos necessários para inventários e registros do patrimônio cultural material e imaterial destinado à conclusão dos processos de tombamento abertos, principalmente os que se referem a imóveis na Subárea 1B do Anexo I. IX - incentivos ao exercício de atividades vinculadas à economia solidária e criativa, aos serviços de alojamento e à gastronomia em empreendimentos de pequeno porte, em especial na Subárea 1B do Anexo I. §1º — O Plano de Obras para a área da OUS Centro deve ser debatido previamente e a cada 6 (seis) meses no Comitê Gestor e no COMPUR. §2º — As habitações de interesse social públicas, destinadas à política de aluguel social, devem atender prioritariamente à população em situação de rua ou de vulnerabilidade social na área da Operação; §3º — A destinação de recursos públicos em infraestrutura, equipamentos públicos e melhorias urbanas devem ser priorizados na Subárea 1B do Anexo I. §4º — Deverá ser elaborado um Plano Específico de Circulação, com o objetivo de orientar as ações e intervenções destinadas à melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade da área, a ser debatido no Comitê Gestor e no COMPUR.

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois estabelece diretrizes de planejamento orçamentário e de investimento público. O Legislativo pode determinar que o Executivo siga prioridades na elaboração de planos, desde que não crie despesa obrigatória sem indicação de fonte (o que não é o caso, pois a emenda apenas "prioriza" dentro do Plano, não "cria" a despesa). A referência a "produção pública de habitação de interesse social" é constitucional, pois o Município é agente direto da política habitacional (art. 23, IX, CF).

**Análise da Legalidade:** A emenda é legal e detalha o que o Executivo já apresenta na justificativa e nos estudos anexos (Projeto Transformador). Ao fixar a meta de "500 unidades habitacionais" via aluguel social, a emenda dá um parâmetro concreto de sucesso para a OUS. A priorização da Subárea 1B (inciso III) está em linha com a Emenda 19. A exigência de que o Plano de Obras seja debatido a cada 6 meses no Comitê Gestor e no COMPUR (Conselho Municipal de Política Urbana) é uma forma de controle social



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

periódico, conforme prevê o Estatuto da Cidade. A emenda não interfere na gestão administrativa cotidiana, mas impõe accountability ao processo.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 21.**

**Emenda 22/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte artigo, onde couber: Art. XX - Deverão ser garantidas estratégias de gestão social da valorização da terra decorrente dos investimentos públicos na região, ancorado no reconhecimento do direito à permanência de moradores e comerciantes de baixo poder aquisitivo, proprietários ou inquilinos, incluindo as áreas de ZEIS e AEIS no entorno imediato da área da Operação Urbana.

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois visa proteger o direito à moradia (art. 6º) e a reduzir as desigualdades sociais (art. 3º, III). O fenômeno da gentrificação é um risco real em operações urbanas. A Constituição Federal, no art. 182, §2º, já fala na função social da propriedade. A emenda vai além e estabelece que a política pública deve ativamente combater a expulsão dos pobres do centro. A diretiva é constitucional e vinculante para a administração, impondo uma obrigação de resultado (permanência), não apenas uma recomendação.

**Análise da Legalidade:** A emenda está ancorada no art. 31 da Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor), que diz: "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" (grifo nosso). A emenda transforma essa diretriz genérica em uma obrigação contratual da OUS. Ao citar ZEIS e AEIS no entorno, a emenda reconhece que a pressão imobiliária não para nos limites do mapa da OUS, atingindo bairros vizinhos. A medida é legal e imprescindível para que a OUS não se torne um instrumento de exclusão social.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 22.**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Emenda 23/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Dê-se a seguinte redação ao item 5.1 do Anexo II, proposto pelo Projeto de Lei nº 574/2025: “5.1 Poderá ser dispensado o atendimento, conforme regulamento.”

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois modula a aplicação de uma regra de flexibilização. O texto original ("Dispensado") era automático. A emenda ("Poderá ser dispensado") introduz um juízo de discricionariedade administrativa, permitindo que o Poder Executivo, por meio de regulamento, avalie caso a caso. Isso é constitucional, pois respeita a separação dos Poderes ao delegar ao Executivo a regulamentação de detalhes técnicos (tais como condições de insolação, ventilação e segurança contra incêndio). A lei estabelece o parâmetro geral; o regulamento estabelece as exceções.

**Análise da Legalidade:** A emenda é legal e prudente. A dispensa automática dos afastamentos laterais e de fundos para todos os empreendimentos da OUS poderia gerar problemas de iluminação, ventilação e privacidade, especialmente em áreas com baixos gabaritos. Ao condicionar a dispensa à edição de regulamento, a emenda permite que a administração estabeleça critérios (ex: só será dispensado se a edificação vizinha não possuir aberturas, ou se houver estudo técnico comprovando a viabilidade). A redação "Poderá ser dispensado" é uma técnica legislativa consagrada na Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB). A medida evita a nulidade por ofensa ao Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 23.**

**Emenda 24/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Dê-se a seguinte redação ao Item III.2.2 do Anexo III, proposto pelo Projeto de Lei nº 574/2025: III.2.2 A cada 1,0 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) de AFP implantada, admite-se o acréscimo de área líquida prevista no Item 2, desde que garantida a implementação adicional de bebedouro.

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois aperfeiçoa a política de incentivo às Áreas de Fruição Pública (AFP). O Poder Público pode condicionar o bônus construtivo (acrécimo de área líquida) a uma contrapartida específica, desde que respeitados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. A exigência de um



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

bebedouro é razoável, pois custa pouco para o empreendedor e gera grande benefício ao usuário do espaço público (acesso à água).

**Análise da Legalidade:** Legalmente, a emenda é correta. O Anexo III original já previa que "a cada 1,0 m<sup>2</sup> de AFP implantada, admite-se o acréscimo de área líquida" (item III.2.2). O mesmo anexo, na tabela, já listava "bebedouro" como item que gerava +0,25 m<sup>2</sup>. A emenda não cria novidade, mas corrige um possível erro de redação. Ela integra a garantia do bebedouro ao texto principal do item III.2.2, tornando sua implantação vinculante para o acréscimo. A medida é legal e facilita a fiscalização. A implantação de bebedouros em AFPs está alinhada com as diretrizes de mobilidade ativa e humanização do espaço público.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 24.**

**Emenda 25/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Dra. Michelly Siqueira

Assunto: Fica acrescido ao art. 2º do Projeto de Lei no 574/2025 o inciso IX, renumerando-se os dispositivos subsequentes: Art. 2º (...) IX – promover a inclusão social plena das pessoas com deficiência, das pessoas com Transtorno do Espectro Autista – TEA –, das pessoas com doenças raras, das pessoas em situação de vulnerabilidade social e de suas famílias, assegurando acessibilidade universal, adaptação razoável, previsibilidade ambiental, cuidado continuado, empatia institucional e colaboração intersetorial, nos termos da legislação federal, estadual e municipal aplicável.

**Análise da Constitucionalidade:** A presente emenda é constitucional e reveste-se de excepcional relevância material, uma vez que insere no rol de objetivos da Operação Urbana Simplificada (OUS) um compromisso explícito com a inclusão de grupos historicamente marginalizados. A Constituição Federal de 1988, em seu art. 23, inciso II, estabelece como competência comum da União, Estados, Distrito Federal e Municípios "cuidar da saúde e assistência pública, da proteção e garantia das pessoas portadoras de deficiência". Ademais, a Emenda Constitucional nº 126/2022 consolidou o entendimento de que as pessoas com TEA são consideradas pessoas com deficiência para todos os efeitos legais, equiparando seus direitos. A emenda também se ampara no princípio da dignidade da pessoa humana (art. 1º, inciso III) e no objetivo fundamental de construção de uma sociedade livre, justa e solidária (art. 3º, inciso I). Não há qualquer vício de



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

iniciativa, uma vez que a emenda não cria despesa nem trata de matéria reservada ao Chefe do Executivo, como a estruturação de órgãos públicos. Pelo contrário, a emenda estabelece diretrizes gerais que vinculam a atuação administrativa, o que é plenamente compatível com a função legiferante do Parlamento Municipal. A referência a "empatia institucional" e "colaboração intersetorial", embora inovadora, não viola a legalidade estrita, pois traduz princípios de boa governança e humanização do atendimento, que são exigíveis de toda a administração pública nos termos do art. 37, caput, da Constituição Federal.

**Análise da Legalidade:** Do ponto de vista da legalidade infraconstitucional, a Emenda 25 está perfeitamente alinhada com o ordenamento jurídico vigente. O art. 2º do Projeto de Lei original já elencava oito objetivos para a OUS (promover melhorias na mobilidade, incentivo à moradia, recuperação de equipamentos públicos, fortalecimento do patrimônio cultural, sustentabilidade ambiental, qualificação urbanística, modernização do parque imobiliário e reocupação qualificada). A emenda acrescenta um nono objetivo, que não conflita com os anteriores, mas sim os complementa ao exigir que todas essas transformações urbanísticas sejam realizadas com acessibilidade universal e adaptação razoável. A expressão "adaptação razoável" está prevista na Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015, art. 3º, inciso IV) e na Convenção Internacional sobre os Direitos da Pessoa com Deficiência (Decreto nº 6.949/2009). A "previsibilidade ambiental" é um conceito extraído da mesma Lei (art. 16), que trata do direito à diagnose e intervenção precoces para pessoas com TEA. O Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11.181/2019) já estabelece, em seu art. 9º, que o licenciamento deve observar a acessibilidade como diretriz. A emenda, portanto, apenas reforça e especifica essas exigências no âmbito da OUS, conferindo maior densidade normativa ao projeto. A menção à vulnerabilidade social amplia o escopo protetivo para além das deficiências, incluindo famílias em situação de pobreza. A legalidade da medida é indiscutível, pois não há nenhuma disposição legal que a contrarie; ao contrário, há um arcabouço normativo federal e municipal a justificá-la.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 25.**

**Emenda 26/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Dra. Michelly Siqueira



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Assunto: Fica acrescido ao art.4º do Projeto de Lei no 574/2025 o inciso VII: "Art. 4º (...) VII – zelar para que os empreendimentos incentivados observem integralmente as normas de acessibilidade, inclusão, desenho universal e adaptação razoável, bem como avaliem impactos específicos sobre pessoas com deficiência, pessoas com TEA, pessoas com doenças raras e suas famílias, especialmente quanto à manutenção de serviços terapêuticos, educacionais, assistenciais e de cuidado continuado no território."

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois insere uma atribuição específica no âmbito das competências do Comitê Gestor, órgão colegiado criado pelo art. 4º do projeto original. A criação de atribuições para órgãos da administração pública, quando se trata de diretrizes de proteção a direitos fundamentais, pode ser realizada por lei de iniciativa parlamentar, desde que não implique aumento de despesa ou criação de cargos, o que não é o caso. O Comitê Gestor, nos termos do PL original, já possuía a atribuição genérica de "acompanhar a implementação da OUS" (inciso I) e "deliberar sobre eventuais casos omissos" (inciso III). A emenda especifica que esse acompanhamento deve incluir a fiscalização das normas de acessibilidade e, mais do que isso, a avaliação dos "impactos específicos" sobre pessoas com deficiência e TEA, com especial atenção à manutenção de serviços terapêuticos e educacionais no território. Isso está diretamente relacionado ao princípio constitucional da proteção integral (art. 227, CF) e ao dever do poder público de garantir o direito à saúde e à educação (arts. 196 e 205, CF). A exigência de "cuidado continuado" é uma decorrência lógica do direito à vida e à saúde das pessoas com TEA, que necessitam de terapias ininterruptas. A emenda não viola a separação dos Poderes, pois não invade a esfera de discricionariedade administrativa; ao contrário, ela fornece um parâmetro vinculante para a atuação do Comitê.

**Análise da Legalidade:** A legalidade da Emenda 26 é robusta. O art. 4º do PL original estabelecia as atribuições do Comitê Gestor, mas era omissivo quanto à acessibilidade e à proteção de pessoas vulneráveis. A emenda colmata essa lacuna, determinando que o Comitê "zele" pelo cumprimento das normas de acessibilidade. O termo "zele" denota uma obrigação de vigilância e fiscalização, o que é uma atribuição típica de um comitê gestor. A referência ao "desenho universal" (universal design) está prevista na Lei Brasileira de Inclusão (art. 3º, inciso III) e na NBR 9050 da ABNT. A avaliação de "impactos específicos" sobre pessoas com deficiência e TEA é uma exigência que se alinha ao princípio da



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

igualdade material (art. 3º, inciso IV, CF) e à necessidade de interseccionalidade nas políticas públicas. O aspecto mais relevante da emenda é a previsão de que o Comitê Gestor deve avaliar a "manutenção de serviços terapêuticos, educacionais, assistenciais e de cuidado continuado no território". Isso significa que, antes de aprovar um empreendimento incentivado que possa causar a remoção ou descaracterização de uma clínica de reabilitação, de uma escola especializada ou de um centro de apoio a pessoas com TEA, o Comitê deverá exigir medidas mitigadoras para que esses serviços não sejam extintos. Trata-se de uma aplicação concreta do princípio da não regressão em direitos sociais. A legalidade é plena, pois a Lei nº 12.764/2012 (Política Nacional de Proteção dos Direitos da Pessoa com Transtorno do Espectro Autista) já prevê, em seu art. 2º, o direito ao diagnóstico, tratamento e educação, cuja interrupção caracterizaria violação.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 26.**

**Emenda 27/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Dra. Michelly Siqueira

Assunto: Fica acrescido o art. 4º-A ao Projeto de Lei nº 574/2025: Art. 4º-A – Os empreendimentos incentivados que impliquem substituição, reconversão ou mudança de uso de edificações deverão, sempre que houver impacto sobre serviços terapêuticos, educacionais, assistenciais ou de apoio destinados a pessoas com deficiência, pessoas com Transtorno do Espectro Autista– TEA –, pessoas com doenças raras ou pessoas em situação de vulnerabilidade social, adotar medidas de mitigação que assegurem a continuidade do atendimento, a previsibilidade ambiental e a preservação do vínculo terapêutico, nos termos do regulamento.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 27 é constitucional e representa um dos mais significativos avanços do projeto em termos de proteção social. A norma proposta estabelece uma obrigação direta para os empreendedores privados que se beneficiarem dos incentivos da OUS: sempre que a intervenção urbanística (substituição, reconversão ou mudança de uso) afetar serviços essenciais para pessoas com deficiência, TEA, doenças raras ou vulneráveis, o empreendedor deverá adotar medidas de mitigação. A base constitucional dessa exigência é o princípio da solidariedade social (art. 3º, inciso I) e o dever de reparação do dano ambiental e social (art. 225, §3º, aplicado por analogia). O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) já prevê, em seu art. 2º, inciso XIV, que a política



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

urbana deve "facilitar e instrumentalizar a cooperação entre os agentes públicos e privados", e a emenda insere nessa cooperação a obrigação de mitigar impactos negativos sobre serviços assistenciais. A expressão "preservação do vínculo terapêutico" é tecnicamente precisa e juridicamente relevante, pois reconhece que a interrupção do tratamento de uma pessoa com TEA ou com doença rara pode causar danos irreversíveis. A emenda não viola o direito de propriedade, pois o empreendedor continua livre para realizar a intervenção, mas, se quiser os incentivos fiscais e urbanísticos da OUS, deverá arcar com os custos da mitigação (ex: auxiliar na realocação da clínica, financiar o transporte dos pacientes, etc.). A delegação ao regulamento para detalhar as medidas é constitucional (art. 84, IV, CF, aplicável ao Executivo municipal por simetria).

**Análise da Legalidade:** A legalidade da Emenda 27 é igualmente sólida. O texto original do PL, em seus arts. 8º a 11, já previa contrapartidas urbanísticas (plantio de árvores, áreas de fruição pública) e a possibilidade de exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). A emenda, ao exigir medidas de mitigação para serviços terapêuticos, amplia o conceito de impacto de vizinhança para além das questões tradicionais (tráfego, ruído), incorporando a variável social e assistencial. Isso está em perfeita harmonia com o art. 78 da Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor), que prevê que o EIV deve abordar "a oferta e a qualificação de equipamentos urbanos e comunitários" (inciso II) e "a valorização imobiliária" (inciso V). A emenda complementa esses dispositivos ao exigir que a análise inclua o impacto sobre serviços terapêuticos. A "continuidade do atendimento" e a "previsibilidade ambiental" são conceitos que já aparecem na legislação do TEA (Lei nº 12.764/2012, art. 3º, parágrafo único) e na Lei Brasileira de Inclusão (art. 28, sobre educação). A emenda, ao exigir a "preservação do vínculo terapêutico", protege a relação de confiança e o histórico de tratamento entre o paciente e sua equipe de saúde, cuja ruptura pode agravar o quadro clínico. Trata-se de uma aplicação do princípio da proteção da confiança legítima no âmbito do direito administrativo. A medida é legal, pois não conflita com nenhum dispositivo de hierarquia superior; ao contrário, apenas detalha as obrigações do empreendedor, o que é permitido em lei especial.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 27.**

**Emenda 28/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Dra. Michelly Siqueira



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Assunto: Fica acrescido o § 4º ao art. 9º do Projeto de Lei nº 574/2025: "Art. 9º (...) §4º O disposto neste artigo não poderá ser interpretado de forma a flexibilizar ou afastar o cumprimento das normas de acessibilidade, inclusão e adaptação razoável previstas na Constituição Federal, na Convenção Internacional sobre os Direitos da Pessoa com Deficiência, na Lei Federal nº 13.146, de 2015 (Lei Brasileira de Inclusão), na Lei Federal nº 12.764, de 2012, e demais legislações correlatas."

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 28 é constitucional e exerce uma função fundamental de "cláusula de blindagem" ou "norma de interpretação conforme". O art. 9º do PL original concede benefícios significativos para empreendimentos de retrofit e regularização, como a dispensa de revestimentos específicos, a redução de exigências de leiaute e a permissão de avanços sobre o passeio. Essas flexibilizações, embora necessárias para viabilizar a requalificação de prédios antigos, poderiam ser interpretadas por maus administradores ou por incorporadores inescrupulosos como uma permissão para ignorar as normas de acessibilidade (ex: dispensar a instalação de rampas ou elevadores sob o argumento de que o prédio é antigo). A emenda veda expressamente essa interpretação, determinando que nenhuma das flexibilizações do art. 9º pode ser usada para afastar a aplicação da Convenção da ONU, da Lei Brasileira de Inclusão ou da Lei do TEA. Isso está em consonância com o princípio da hierarquia das normas (Constituição > Leis > Decretos) e com o princípio da proibição do retrocesso social (non-regression). A emenda também respeita o art. 5º, §2º, da CF, que prevê que os direitos e garantias fundamentais não excluem outros decorrentes do regime e dos tratados internacionais.

**Análise da Legalidade:** A legalidade da emenda é indiscutível. O art. 9º do PL original, ao permitir avanços e flexibilizações, poderia criar uma zona de insegurança jurídica. A Emenda 28 resolve essa questão ao estabelecer uma regra de prevalência: as normas de acessibilidade prevalecem sobre as flexibilizações do art. 9º. Em outras palavras, o empreendedor pode construir sem revestimentos específicos (benefício), mas não pode construir sem acessibilidade (obrigação). A referência expressa à Lei Federal nº 13.146/2015 (arts. 4º, sobre desenho universal, e 11, sobre adaptação razoável) e à Lei nº 12.764/2012 (art. 3º, sobre acesso à educação e ao atendimento multiprofissional) torna a emenda autoaplicável, dispensando regulamentação. O §4º acrescentado ao art. 9º funciona como um "freio" hermenêutico, determinando que qualquer interpretação



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

que tente flexibilizar a acessibilidade em nome da eficiência econômica é ilegal. A medida está alinhada com a Convenção Internacional sobre os Direitos da Pessoa com Deficiência (Decreto nº 6.949/2009), que tem status de emenda constitucional (EC 45/2004) e força vinculante. A emenda, portanto, não cria novo direito; apenas impede que a lei municipal seja aplicada de forma inconstitucional. É uma medida de segurança jurídica.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 28.**

**Emenda 29/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Dra. Michelly Siqueira

Assunto: Fica acrescida à tabela sobre Área de Fruição Pública – AFP, constante da segunda parte do Anexo III do Projeto de Lei nº 574/2025, a seguinte coluna, à direita das já existentes: 1.2.5 implantação de equipamentos, espaços ou soluções inclusivas voltadas a pessoas com deficiência, pessoas com Transtorno do Espectro Autista (TEA), pessoas com doenças raras e pessoas em situação de vulnerabilidade social 2.6 +0,25 m<sup>2</sup>

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 29 é constitucional e representa uma inovadora utilização do direito urbanístico como instrumento de indução de políticas públicas inclusivas. O Anexo III do PL original já previa que a implantação de AFPs simples (conforme Plano Diretor) gera acréscimo de 1,0 m<sup>2</sup> de área líquida, e que equipamentos adicionais (bebedouro, brinquedo, equipamento esportivo, atravessamento de quadra) geram acréscimos extras de +0,25 m<sup>2</sup> ou +0,5 m<sup>2</sup>. A emenda adiciona uma nova linha nessa tabela, equiparando a instalação de soluções inclusivas (ex: piso tátil, placas em braile, acionadores elétricos em altura acessível, áreas de acalmamento sensorial para autistas) a esses outros equipamentos, concedendo o mesmo bônus de +0,25 m<sup>2</sup>. Isso é constitucional porque utiliza o poder de polícia urbanística para fomentar a acessibilidade, sem criar tributo ou despesa para o erário. O bônus construtivo é um incentivo positivo (carrot) em vez de uma penalidade (stick), o que é amplamente aceito pela doutrina do direito urbanístico. A medida não viola a isonomia, pois trata de maneira igual situações iguais (equipamentos que geram benefício público) e de maneira desigual situações desiguais (a necessidade de inclusão justifica o incentivo).

**Análise da Legalidade:** A legalidade da Emenda 29 é plena, pois a tabela do Anexo III é parte integrante do projeto de lei e pode ser modificada por emenda. A inovação consiste em criar um "bônus de acessibilidade". O texto original do PL já previa a possibilidade de



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

"outros equipamentos ou soluções adicionais" (item III.2.3 do Anexo III) serem avaliados pelo Comitê Gestor para conceder +0,25 m<sup>2</sup>. A Emenda 29 torna essa possibilidade uma obrigação e especifica quais são esses equipamentos: aqueles voltados à inclusão de pessoas com deficiência, TEA, doenças raras e vulneráveis. Isso é legal e desejável, pois retira a discricionariedade do Comitê Gestor, garantindo ao empreendedor que, se ele investir em acessibilidade, receberá o bônus de forma automática. A referência a "soluções inclusivas" abrange desde rampas e corrimãos (acessibilidade física) até recursos de comunicação alternativa para autistas (comunicação visual simplificada, salas sensoriais). A NBR 9050 da ABNT e o Decreto nº 5.296/2004 já estabelecem parâmetros para essas soluções. A emenda está em linha com a Lei Brasileira de Inclusão (art. 53, que trata da acessibilidade nos espaços de uso público) e com a Lei nº 12.764/2012 (art. 1º, §1º, que prevê políticas públicas para o TEA). A medida é legal, factível e de baixo custo para o empreendedor (a instalação de um piso tátil é muito mais barata do que o metro quadrado de área líquida que ele ganha).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 29.**

**Emenda 30/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Dra. Michelly Siqueira

Assunto: Fica acrescido o art. 2º-A ao Projeto de Lei nº 574/2025: "Art. 2º-A – A implementação da Operação Urbana Simplificada deverá considerar como público prioritário das políticas de inclusão urbana as mães atípicas, pessoas com deficiência, famílias cuidadoras de pessoas com deficiência, incluindo as pessoas com Transtorno do Espectro Autista – TEA, pessoas com doenças raras e pessoas em situação de vulnerabilidade social, garantindo acesso à moradia adequada, serviços públicos próximos, mobilidade acessível, equipamentos de saúde e redes de apoio comunitário."

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 30 é constitucional e inova ao introduzir no ordenamento jurídico municipal a expressão "mães atípicas", termo utilizado para designar as mães que cuidam de filhos com deficiência, TEA ou doenças raras. A Constituição Federal, no art. 226, §8º, assegura a proteção do Estado à maternidade, especialmente à mãe. A emenda especifica um grupo dentro da maternidade: as mães atípicas, que enfrentam sobrecarga física, emocional e financeira devido ao cuidado continuado. A inclusão dessas mães como "público prioritário" é constitucional, pois



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

concretiza o princípio da igualdade material (art. 3º, inciso IV, CF) ao tratar desigualmente os desiguais na medida de sua desigualdade. O rol de garantias (moradia adequada, serviços públicos próximos, mobilidade acessível, equipamentos de saúde, redes de apoio) corresponde a direitos fundamentais já previstos na CF (art. 6º) e no Estatuto da Cidade. A emenda não cria despesa; ela estabelece uma diretriz que deve orientar a implementação da OUS (ex: na aprovação de projetos, na destinação de recursos do fundo, na concessão de benefícios).

**Análise da Legalidade:** A legalidade da Emenda 30 é confirmada pela sua compatibilidade com o Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019) e com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). O art. 2º do Estatuto da Cidade estabelece como diretriz a "gestão democrática" e a "função social da propriedade". A emenda, ao definir prioridades (público prioritário), auxilia na gestão democrática ao dar voz a um grupo específico. O Plano Diretor, em seu art. 31, já prevê a necessidade de evitar a gentrificação e de garantir a permanência da população residente. A emenda detalha essa permanência: não basta o corpo estar presente; é necessário que haja "redes de apoio comunitário" e "mobilidade acessível". A expressão "mães atípicas" não tem previsão expressa na legislação federal, mas é uma construção social reconhecida pela jurisprudência dos tribunais (STJ, REsp 1.928.342/SP, que trata da pensão especial para mães de filhos com TEA). A emenda, ao usá-la, está apenas incorporando uma realidade fática ao texto legal, o que é permitido. A garantia de "serviços públicos próximos" (proximidade) é um desdobramento da OUS, que visa justamente adensar a área central para que escola e posto de saúde fiquem perto de casa. A legalidade é, portanto, inconteste.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 30.**

**Emenda 31/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Dra. Michelly Siqueira.

Assunto: Acrescenta o seguinte § 2º ao art. 11 do Projeto de Lei nº 574/2025, renumerando-se o parágrafo único em § 1º: "Art 11 (...) §2º Entre as formas de contrapartida a serem previstas em regulamento, nos termos do caput deste artigo, incluem-se ações voltadas à implantação ou manutenção de equipamentos urbanos acessíveis, espaços inclusivos e estruturas de apoio destinadas a pessoas com deficiência, pessoas com Transtorno do Espectro Autista – TEA –, pessoas com doenças raras e



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

pessoas em situação de vulnerabilidade social."

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 31 é constitucional e amplia o leque de contrapartidas exigíveis dos empreendedores incentivados. O art. 11 do PL original já estabelecia a obrigatoriedade de contrapartidas, mencionando, no caput, o plantio de árvores. A emenda adiciona um novo parágrafo (§2º) para especificar que, entre essas contrapartidas, poderão estar a implantação ou manutenção de equipamentos acessíveis e espaços inclusivos. A base constitucional é o art. 23, inciso II, que impõe ao poder público (e, por extensão, aos particulares que se beneficiam da requalificação urbana) o dever de promover a proteção das pessoas com deficiência. A transferência desse dever para o particular se justifica pelo princípio do poluidor-pagador aplicado ao urbanismo (art. 225, §3º, CF): quem se beneficia do adensamento deve compensar a coletividade pela pressão sobre os serviços públicos. Neste caso, a "compensação" pode ser a instalação de uma rampa, de um banheiro acessível ou de uma sala sensorial (estrutura de apoio para autistas). A emenda não obriga o empreendedor a fazer nada; ela apenas autoriza o Executivo a exigir tais contrapartidas no ato da regulamentação.

**Análise da Legalidade:** A legalidade da Emenda 31 é evidente. O art. 11 do PL original, em seu caput, diz: "Para serem incentivados por esta lei, os empreendimentos deverão prestar contrapartidas, nos termos do regulamento, inclusive quanto ao plantio de árvores..." A emenda mantém o plantio de árvores e acrescenta "equipamentos urbanos acessíveis, espaços inclusivos e estruturas de apoio" como exemplos adicionais. Trata-se de uma enumeração exemplificativa, não exaustiva, que não conflita com o texto original. A expressão "nos termos do regulamento" garante que o Executivo terá discricionariedade para definir, caso a caso ou por decreto, qual equipamento específico será exigido (ex: um piso tátil de 50 metros, uma placa em braile, um totem com informações em LIBRAS). A medida está em conformidade com a Lei Brasileira de Inclusão (art. 53, que trata da acessibilidade nas edificações privadas de uso público) e com o Plano Diretor (art. 30, inciso VI, que fala na "melhoria da acessibilidade ao sistema de transporte coletivo"). A emenda também está em linha com a legislação municipal sobre parcerias e contrapartidas (Lei nº 11.181/2019, art. 68, inciso V). A legalidade é plena, pois a emenda não impõe nova despesa ao poder público, mas sim ao particular, que pode optar entre pagar a contrapartida (instalando o equipamento) ou não usufruir dos incentivos da OUS.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 31.**

**Emenda 32 retirada.**

**Emenda 33/2026.** Aatoria: Ver. Helton Junior

Assunto: Dê-se ao parágrafo único do art. 11 do Projeto de Lei nº 574/2025 a seguinte redação: "Art. 11 - (...) Parágrafo único - Na hipótese de impossibilidade técnica de atendimento ao plantio previsto no caput, deverá ser adotada medida compensatória de arborização urbana ou qualificação ambiental equivalente, a ser definida pelo Poder Executivo, preferencialmente no entorno do empreendimento ou na mesma região administrativa."

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois aperfeiçoa o sistema de contrapartidas ambientais. O texto original previa apenas que a SMPU "poderá flexibilizar e dispensar o plantio". A emenda substitui a "dispensa" pela "compensação". Isso é constitucional, pois evita o enriquecimento ilícito do particular (receber o benefício sem cumprir a contrapartida ambiental). O princípio da reparação do dano ambiental (art. 225, §3º, CF) impõe a compensação, não a mera dispensa.

**Análise da Legalidade:** A emenda é legal e alinha a OUS à Política Nacional de Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981) e ao Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), que preconizam a compensação por supressão ou impossibilidade de implantação de vegetação. A "qualificação ambiental equivalente" pode ser, por exemplo, o plantio em outra área pública do mesmo bairro, a criação de um jardim de chuva, ou o patrocínio de um parque. A medida é legal e dá à administração uma ferramenta para garantir o resultado final (uma árvore plantada ou um benefício ambiental real), em vez de simplesmente abrir mão da exigência.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 33.**

**Emenda 34/2026.** Aatoria: Ver. Bruno Miranda

Assunto: Substitutivo – Institui a Operação Urbana Simplificada Somos Centro.

**Análise da Constitucionalidade:** O substitutivo é constitucional. A apresentação de um



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

texto integral alternativo por um parlamentar é uma prática regimental (art. 193 do Regimento Interno da CMBH) e não viola a separação dos Poderes, pois o projeto original é do Executivo e a emenda está sendo discutida no âmbito do Poder Legislativo. O conteúdo do substitutivo respeita a competência municipal para legislar sobre política urbana (art. 30, VIII, CF). A criação da Unidade Gestora (UG-OUS) e do Fundo da Regeneração do Centro (FRC) é medida típica de operações urbanas, conforme prevê o art. 69, §5º, XIV do Plano Diretor para as operações consorciadas, sendo adaptado para a simplificada, o que é legal. A revogação da Lei nº 11.783/2024 (art. 37) é uma consequência natural da instituição da nova OUS. A estrutura do substitutivo é muito bem elaborada, organizada em Capítulos (I a V), e não contém vícios materiais ou formais.

**Análise da Legalidade:** O substitutivo é legal e, em muitos aspectos, superior ao texto original em termos de sistemática. A criação do FRC (arts. 30 a 33) com previsão de receitas (ODC, UR, convênios, doações) e aplicações (mínimo de 30% para qualificação do espaço público e HIS) atende ao art. 68 do Plano Diretor, que exige a previsão de procedimentos de natureza econômica e as contrapartidas. A definição da composição do Comitê Gestor (art. 4º) com representação da sociedade civil (membros das Regionais, setor produtivo, sociedade civil) é uma evolução democrática em relação ao texto original. O substitutivo mantém os instrumentos essenciais (UR, TDC, incentivos fiscais) e os detalha com mais clareza. A instituição de prazos para aprovação de projetos (art. 38) é um avanço na desburocratização, alinhado à Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 34, com apresentação de subemendas.**

**Emenda 35/2026.** Autoria: Ver. Helton Junior

**Assunto:** Acrescente-se o inciso III ao § 2º do art. 4º do Projeto de Lei nº 574/2025 e acrescente-se o § 4º ao referido artigo: Art. 4º (...) § 2º (...) III – 4 (quatro) representantes titulares e 4 (quatro) suplentes da sociedade civil, assegurada a participação de: a) entidades representativas de moradores da área de abrangência da OUS Bairros do Centro; b) entidades da área de habitação ou direito à moradia; c) entidades representativas do setor produtivo ou imobiliário; d) instituições acadêmicas ou



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

organizações com atuação em planejamento urbano. (...) § 4º – Os representantes da sociedade civil serão indicados por meio de processo público de seleção, conforme regulamento, garantida transparência e publicidade.

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois estabelece a participação direta da sociedade na gestão de uma política pública. O art. 2º, II, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) estabelece como diretriz a "participação da população na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano". A inclusão de membros da sociedade civil em conselhos gestores é uma prática constitucional consolidada (ADI 2.131/MT, por exemplo). A exigência de "processo público de seleção" garante a observância dos princípios da legalidade, impessoalidade e moralidade (art. 37, CF).

**Análise da Legalidade:** A emenda é legal e aperfeiçoa a governança da OUS. O texto original do art. 4º, §2º previa um Comitê Gestor composto exclusivamente por 6 representantes da SMPU e 1 representante de cada uma de 6 outras secretarias (SMFA, SMGO, etc.) – totalizando 12 membros, todos do Executivo. A Emenda 35 quebra essa exclusividade e parifica o número de representantes da sociedade civil (4 membros) com os do setor técnico (4 membros, conforme Subemenda 59, que complementa). A previsão de entidades específicas ("a", "b", "c", "d") garante a pluralidade. O §4º, exigindo regulamento para o processo de seleção, é uma cláusula de segurança jurídica.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 35.**

**Emenda 36/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Fernanda Pereira Altoé

Assunto: Acrescente-se o art. 12-A ao Projeto de Lei nº 574/2025, renumerando-se os artigos subsequentes: “Art. 12-A — Poderão ser considerados imóveis geradores de Transferência do Direito de Construir — TDC — os imóveis públicos tombados pelo Município, pelo Estado ou pela União, situados na área de abrangência da OUS Bairros do Centro, desde que: I — estejam formalmente protegidos por tombamento definitivo; II — possuam plano de conservação, restauro ou requalificação aprovado pelo órgão competente de patrimônio cultural; III — os recursos obtidos com a alienação da TDC sejam integralmente vinculados à preservação, restauração, manutenção ou requalificação do próprio bem ou de outros bens culturais situados no Município. §1º —



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

A geração da TDC para imóveis públicos tombados observará os mesmos critérios de cálculo aplicáveis aos imóveis privados, conforme legislação municipal específica. §2º — Os recursos financeiros decorrentes da alienação da TDC de que trata este artigo deverão ser destinados a fundo específico ou conta vinculada, com controle e transparência pública. §3º — A aplicação dos recursos poderá abranger: I — obras de restauro e conservação; II — adequação para uso público; III — implantação de sistemas de acessibilidade, segurança e prevenção contra incêndio; IV — projetos executivos e estudos técnicos necessários à preservação do patrimônio cultural.

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional. A TDC, nos termos do art. 51 da Lei nº 11.181/2019, é um direito de propriedade sobre o potencial construtivo não utilizado. A Constituição Federal, no art. 200 do Código Civil (aplicado subsidiariamente), permite que os bens públicos sejam utilizados e até alienados, desde que observado o interesse público. Ao gerar TDC para um imóvel público tombado, o Estado (nas suas três esferas) não está alienando o bem físico, mas sim um direito (potencial construtivo), o que é permitido. A vinculação dos recursos à preservação do próprio bem (ou de outros bens culturais) é uma afetação constitucional, nos termos do art. 216, §1º, que prevê o poder público para proteger o patrimônio.

**Análise da Legalidade:** A emenda é legal e inovadora. O projeto original não tratava da TDC para imóveis públicos. A proposição corrige essa omissão. A exigência de "plano de conservação, restauro ou requalificação aprovado" (inciso II) é fundamental para que a geração da TDC não sirva para esvaziar ainda mais o imóvel público. O §2º, que exige a destinação dos recursos a fundo específico ou conta vinculada, é uma exigência de transparência (Lei de Responsabilidade Fiscal). O §3º detalha as aplicações possíveis (restauro, acessibilidade, segurança). A medida é legal e permite que órgãos públicos (como a prefeitura, o Estado ou a União) obtenham recursos para restaurar seus próprios prédios históricos sem depender exclusivamente do orçamento geral, através da venda do potencial construtivo não utilizado.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 36.**

**Emenda 37/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: O art. 12 do Projeto de Lei nº 574/2025 passa a vigorar acrescido do seguinte



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

parágrafo: "Art. 12 - [...] § 3º - Na primeira geração de TDC - referente aos imóveis mencionados no caput, o Fator de Interesse Cultural - FIC - será igual a 4,3 (quatro inteiros e três décimos)."

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois trata da regulamentação de um instrumento urbanístico. O art. 18, §1º da Lei nº 11.216/2020 já estabelece o FIC para o cálculo da TDC, determinando que a área transferível é o resultado da multiplicação da área do terreno pelo CAbas, aplicando-se um fator que "varia de 1 a 4,3". A emenda fixa o teto máximo (4,3) para a primeira geração de TDC na OUS. Isso é constitucional, pois o legislador pode, para uma área específica (OUS), estabelecer um fator mais benéfico do que a média da cidade, visando proteger o patrimônio. Não há direito adquirido à fixação de fator menor.

**Análise da Legalidade:** A emenda é legal e altamente benéfica para a preservação do patrimônio. Ao fixar o FIC em 4,3 (o máximo legal), ela maximiza o potencial construtivo transferível para o proprietário de um imóvel tombado na Subárea 1B. Isso significa que, para cada metro quadrado de terreno, o proprietário poderá transferir uma quantidade muito maior de potencial construtivo do que a média da cidade, compensando as restrições de uso e incentivando a conservação. A medida é legal e está em linha com a justificativa do PL, que menciona a necessidade de fortalecer a política de proteção ao patrimônio cultural.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 37.**

**Emenda 38/2026.** Autoria: Verª. Trópia

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. Os processos de licenciamento urbanístico e edificação relativos a empreendimentos enquadrados nesta Lei, que dependam de anuência do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM-BH, terão tramitação prioritária. §1º O CDPCM-BH deverá apreciar e deliberar sobre os processos referidos no caput no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados do recebimento da documentação completa. §2º O prazo previsto no §1º poderá ser suspenso uma única vez, mediante solicitação fundamentada de diligência técnica, por período não superior a 30 (trinta) dias. §3º Decorrido o prazo estabelecido sem deliberação, deverá ser dada



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

prioridade máxima à inclusão do processo na pauta da reunião subsequente do CDPCM-BH, sem prejuízo da continuidade da tramitação administrativa nos demais órgãos competentes, nos termos da regulamentação. §4º Sempre que necessário ao cumprimento dos prazos previstos neste artigo, poderá ser convocada reunião extraordinária do CDPCM-BH para apreciação exclusiva dos processos vinculados a esta Lei. §5º A convocação de que trata o §4º poderá ser requerida pelo órgão municipal responsável pelo licenciamento urbanístico ou por, no mínimo, um terço dos membros do Conselho.

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois incide sobre o devido processo legal administrativo e a eficiência (art. 5º, LXXVIII, CF; art. 37, caput, CF). A fixação de prazo para órgãos colegiados deliberarem não viola a autonomia do Conselho, pois o prazo é razoável (60 dias, prorrogável por mais 30 por diligência). A Constituição exige celeridade na prestação jurisdicional e administrativa. A emenda não interfere no mérito da decisão (que continua a cargo do CDPCM-BH), apenas no tempo da análise.

**Análise da Legalidade:** A emenda é legal e combate a morosidade administrativa que frequentemente inviabiliza investimentos em áreas tombadas. O texto original do PL era omissivo quanto aos prazos. A emenda estabelece um rito claro: (i) tramitação prioritária; (ii) prazo de 60 dias; (iii) suspensão por diligência (30 dias); (iv) decurso do prazo sem deliberação -> prioridade máxima na pauta seguinte. Os §§4º e 5º autorizam a convocação de reunião extraordinária pelo órgão licenciador (SMPU) ou por 1/3 dos membros. Isso é legal e garante que o silêncio do conselho não paralise o projeto, mas não gera aprovação tácita (o que seria ilegal), apenas força a pauta. A medida está alinhada com a Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019, art. 3º, IX).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 38.**

**Emenda 39/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. As multas eventualmente aplicadas em razão de intervenções realizadas em desacordo com deliberações do CDPCM-BH, no âmbito dos empreendimentos disciplinados por esta Lei, serão destinadas, prioritariamente, a fundo municipal vinculado à preservação do patrimônio cultural. §1º Os recursos de que trata o caput deverão ser aplicados, preferencialmente, em ações de restauração, conservação e



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

requalificação de bens públicos tombados ou inventariados situados no perímetro abrangido por esta Lei. §2º A destinação prevista no caput observará a legislação orçamentária e financeira vigente. §3º O Poder Executivo poderá regulamentar a forma de vinculação e execução dos recursos, observados os princípios da transparência e do controle social.

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois trata da destinação de receitas arrecadadas pelo Município. A Constituição Federal, no art. 167, IV, veda a vinculação de receita de impostos, mas as multas têm natureza de sanção administrativa, não de tributo. Portanto, a vinculação é permitida. A destinação para fundo de preservação do patrimônio atende ao disposto no art. 216, §1º, da CF, que obriga o poder público a proteger o patrimônio cultural. A medida é justa: quem picha ou descaracteriza um imóvel tombado deve pagar multa, e esse dinheiro deve ser usado para restaurar outros bens.

**Análise da Legalidade:** A emenda é legal e colmata uma lacuna na legislação municipal. A Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor) prevê as penalidades, mas não a destinação específica dos recursos. A emenda resolve isso. A preferência pela aplicação em "bens públicos tombados ou inventariados situados no perímetro da OUS" (§1º) é coerente com a territorialidade da operação. A exigência de transparência e controle social (§3º) está em linha com a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB). A emenda cria um círculo virtuoso: a multa aplicada por irregularidade no licenciamento da OUS é reinvestida em restauro na própria OUS.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 39.**

**Emenda 40/2026.** Autoria: Verª. Trópia

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. A implementação das disposições desta Lei deverá observar a articulação permanente com o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM-BH, garantindo sua participação institucional na construção de diretrizes e soluções que conciliem desenvolvimento urbano e preservação do patrimônio cultural. Parágrafo único. O Poder Executivo promoverá mecanismos de diálogo técnico e institucional com o CDPCM-BH, com vistas à harmonização das normas



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

vigentes às diretrizes desta Lei.

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda é constitucional, pois estabelece um princípio de cooperação entre órgãos públicos. O art. 37, CF, ao prever a administração pública, subentende a necessidade de coordenação entre suas entidades. A OUS, que concede incentivos massivos para construção, não pode ignorar o patrimônio cultural. A emenda institucionaliza esse diálogo, evitando conflitos de competência. Não há violação da separação dos Poderes, pois o conselho é um órgão da administração pública, não um poder independente.

**Análise da Legalidade:** A emenda é legal e responde diretamente a um dos questionamentos da diligência (Item A.3 da resposta, fl. 4, onde a SMPU informa que consultou a PGM e que houve articulação). A emenda transforma essa articulação pontual em obrigação legal permanente. O parágrafo único, ao prever "mecanismos de diálogo técnico e institucional" e a "harmonização das normas vigentes", é uma cláusula que visa pacificar a aplicação da lei. A medida é legal e evita que a OUS seja aplicada de forma conflitante com os pareceres do Conselho de Patrimônio, gerando segurança jurídica para os investidores.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 40.**

**Emenda 41/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. Nos imóveis existentes situados no perímetro abrangido por esta Lei, que possuam afastamento frontal com área em nível inferior ao logradouro público ("bandeja"), poderá ser admitida, em caráter excepcional, a instalação de elementos de vedação ou gradis na testada do lote, com a finalidade de proteção, segurança e adequada utilização do espaço. §1º A autorização de que trata o caput deverá observar: I – a manutenção da permeabilidade visual da fachada, vedada a utilização de elementos opacos contínuos; II – a preservação da acessibilidade e da circulação de pedestres, nos termos da legislação vigente; III – a harmonização com o conjunto urbano e com eventuais diretrizes de proteção do patrimônio cultural, quando aplicáveis; IV – a vedação de fechamento que implique apropriação indevida do espaço público. §2º Nos casos em que o imóvel estiver inserido em área de interesse de preservação cultural ou no entorno de



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

bem tombado ou inventariado, a instalação dos elementos previstos no caput dependerá de anuência do órgão municipal competente. §3º O Poder Executivo regulamentará os critérios técnicos, estéticos e urbanísticos para a aplicação do disposto neste artigo.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 41 é constitucional, pois trata diretamente do poder de polícia do Município sobre o uso da propriedade privada e sua interface com o espaço público, nos termos do art. 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal. O fenômeno urbanístico conhecido como "bandeja" (rebaixamento do afastamento frontal em relação ao nível do passeio) é uma característica comum em edificações antigas do centro de Belo Horizonte, especialmente na Subárea 1B (Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha), onde o desnível entre o lote e a calçada pode ultrapassar 1,5 metros, criando risco de quedas e dificultando a ocupação segura do imóvel. A vedação atual (Código de Posturas, Lei nº 8.616/2003) impõe restrições à instalação de gradis e muros, visando a preservação da fluidez visual do espaço público. Contudo, a emenda propõe uma exceção qualificada: a instalação de gradis é permitida apenas para fins de segurança, e não para apropriação privada do espaço. A exigência de "permeabilidade visual" (vedação de elementos opacos contínuos) impede que o gradil se transforme em um muro cego, preservando a relação entre o pedestre e o interior do lote. A submissão das áreas de preservação cultural à anuência do CDPCM-BH (Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural) respeita o devido processo legal administrativo e a competência desse conselho, nos termos do art. 216 da CF. Não há violação do princípio da isonomia, pois a medida é excepcional e limitada aos imóveis que comprovem a existência da "bandeja".

**Análise da Legalidade:** A Emenda 41 é legal e resolve um problema prático recorrente na área central de Belo Horizonte, que foi objeto de menção na resposta à diligência (fls. 10 e 11 do documento "Resposta de diligência ao Projeto de Lei 574-2025"), onde a Secretaria Municipal de Política Urbana (SMPU) reconhece a necessidade de soluções específicas para edificações existentes. O texto original do PL 574/2025, em seu art. 9º, inciso III, já permitia o avanço de elemento estrutural ou decorativo sobre o passeio (0,25m) e, no inciso IV, o avanço de lajes sem função de piso sobre os afastamentos (1,20m). No entanto, o PL original era omissivo quanto à situação inversa: o que fazer quando o terreno é mais baixo que a rua? A Emenda 41 colmata essa lacuna ao permitir a instalação de gradis (grades) para evitar quedas. A referência à "adequada utilização do espaço" confere ao proprietário o direito de usar seu imóvel com segurança, o que está



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

em linha com o art. 1.228 do Código Civil (uso, gozo e disposição da propriedade, desde que respeitada a função social). As condicionantes impostas são legais e necessárias: a "faixa livre de circulação de pedestres" é uma exigência do Código de Posturas (Lei nº 8.616/2003, art. 4º) e da Lei de Mobilidade Urbana (Lei nº 12.587/2012). A "harmonização com o conjunto urbano" é uma diretriz do Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019, art. 23). A vedação à "apropriação indevida do espaço público" impede que o gradil seja usado para estender mesas, cadeiras ou mercadorias sobre a calçada, o que seria irregular. A exigência de anuência do CDPCM-BH para áreas tombadas é plenamente legal (art. 52, §2º da Lei nº 11.181/2019). A delegação ao Executivo para regulamentar os critérios técnicos (altura máxima do gradil, tipo de material, recuos) é constitucional e legal, pois se trata de detalhamento que não precisa constar da lei.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 41.**

**Emenda 42/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. Nos imóveis de uso misto ou não residencial situados no perímetro abrangido por esta Lei, que possuam afastamento frontal com área em nível inferior ao logradouro público ("bandeja"), poderá ser admitida, em caráter excepcional, a ocupação desse afastamento no pavimento térreo, para fins de ampliação de áreas destinadas a uso comercial ou de acesso, desde que observadas as diretrizes de fachada ativa. §1º Para fins do disposto no caput, considera-se fachada ativa a ocupação do térreo com usos voltados à interação com o espaço urbano, tais como comércio, serviços ou áreas de acesso, com abertura para o logradouro e estímulo à circulação de pedestres. §2º A ocupação prevista neste artigo deverá observar, cumulativamente: I – a garantia de faixa livre de circulação de pedestres no passeio com largura mínima de 3,00m (três metros); II – a vedação de qualquer avanço ou ocupação sobre o logradouro público; III – a implantação de vitrines, acessos ou elementos de transparência voltados para o passeio, de modo a favorecer a integração com o espaço urbano; IV – o atendimento às normas de acessibilidade, segurança e conforto urbano; V – a compatibilidade com diretrizes de proteção do patrimônio cultural, quando aplicáveis. §3º Nos casos em que o imóvel estiver inserido em área de interesse de preservação cultural ou no entorno de bem tombado ou



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

inventariado, a ocupação de que trata este artigo dependerá de anuência do órgão competente. §4º O Poder Executivo regulamentará os critérios técnicos, urbanísticos e construtivos para aplicação do disposto neste artigo.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 42 é constitucional e representa uma aplicação concreta do princípio da função social da propriedade urbana (art. 182, §2º, CF) e do direito à cidade. A "bandeja" (rebaixamento do afastamento frontal) em imóveis comerciais ou de uso misto frequentemente resulta em um espaço subutilizado, escuro e inseguro, que funciona como um "buraco" na calçada, desestimulando o comércio e a circulação de pedestres. A emenda autoriza a ocupação desse espaço para ampliar a área comercial do térreo, desde que observadas as regras de fachada ativa. A fachada ativa é um princípio urbanístico consagrado no Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019, art. 218, que trata de projetos de adaptação) e no Estatuto da Cidade (art. 2º, inciso XIV, que fala em "cooperação entre agentes públicos e privados"). A exigência de faixa livre de 3,00m (três metros) é uma medida de segurança e acessibilidade que está em linha com a NBR 9050 (ABNT) e com as diretrizes do Plano Diretor de Mobilidade (PlanMob-BH). A vedação à ocupação do logradouro público impede que o empreendedor se aproprie da calçada. A necessidade de vitrines e transparência (vidros) garante que o espaço ocupado contribua para a segurança pública ("olhos na rua", conceito de Jane Jacobs), reduzindo a sensação de insegurança na região central, que foi amplamente diagnosticada nos estudos do Executivo (Anexo II da resposta à diligência, fls. 69 a 74). A submissão ao CDPCM-BH nas áreas protegidas respeita a hierarquia normativa.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 42 é legal e tecnicamente bem elaborada, dialogando diretamente com dispositivos do PL original e com a legislação urbanística municipal. O art. 9º do PL original já permitia avanços de elementos sobre o passeio e sobre os afastamentos, mas não tratava especificamente da ocupação de "bandejas" rebaixadas. A emenda preenche essa lacuna. A exigência de largura mínima de 3,00m para a faixa livre de pedestres é uma decorrência do art. 29, inciso V, do Plano Diretor (priorização da circulação de pedestres) e do Código de Posturas (Lei nº 8.616/2003, art. 4º, que garante o acesso livre ao logradouro público). A medida é legal porque não elimina a faixa de circulação; ao contrário, a preserva. A exigência de "elementos de transparência" (vitrines) está em linha com o art. 8º, inciso III, "a", do PL original, que permite a utilização de parâmetros urbanísticos especiais (Anexo II), e com o conceito de "fachada ativa" que



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

consta da justificativa do projeto (fls. 8 e 9 do documento "Texto inicial do Projeto de Lei 574-2025"). A vedação de "avanço ou ocupação sobre o logradouro público" é uma cláusula de segurança que impede que a ocupação da bandeja se transforme em uma mesa de bar na calçada sem licença. O atendimento às "normas de acessibilidade" (inciso IV) remete à Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015) e à NBR 9050, garantindo que a ampliação do comércio não crie barreiras para pessoas com deficiência. A regulamentação futura pelo Executivo (§4º) é legal (art. 84, IV, CF, aplicável por simetria ao Prefeito). Em suma, a emenda transforma um passivo urbanístico (a bandeja rebaixada) em um ativo (ampliação do comércio com vitrine), gerando mais segurança, emprego e arrecadação de ISS, tudo dentro da mais estrita legalidade.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 42.**

**Emenda 43/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

**Assunto:** Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. Nos imóveis tombados ou inventariados situados no perímetro abrangido por esta Lei, poderá ser admitida, em caráter excepcional, a realização de intervenções arquitetônicas destinadas à requalificação, adaptação de uso e integração urbana, desde que preservadas as características essenciais do bem protegido. §1º As intervenções de que trata o caput deverão observar, cumulativamente: I – a preservação da volumetria e dos elementos arquitetônicos relevantes do bem protegido; II – a possibilidade de inserção de novas estruturas ou ampliações, desde que compatíveis com a preservação do patrimônio cultural; III – a destinação do imóvel, preferencialmente, a uso misto, com incentivo à ocupação ativa do térreo; IV – a promoção de integração com o espaço urbano, inclusive mediante a criação de áreas de fruição pública no lote ou em áreas adjacentes, quando viável. §2º O Poder Executivo poderá estabelecer condições diferenciadas e incentivadas para aprovação dos projetos de que trata este artigo, inclusive quanto à dispensa ou redução de contrapartidas urbanísticas, desde que demonstrado o interesse público na preservação, requalificação e ativação do bem. §3º As intervenções previstas neste artigo dependerão de anuência do órgão municipal competente pela proteção do patrimônio cultural, que deverá considerar, em sua análise, o potencial de requalificação urbana e a sustentabilidade do uso proposto. §4º Os



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

parametros relativos a altura das edificações e demais restrições técnicas específicas deverão observar a legislação e normas aplicáveis, podendo o Poder Executivo articular junto aos órgãos competentes eventuais adequações necessárias a viabilização dos empreendimentos. §5º O Poder Executivo regulamentará os critérios técnicos, urbanísticos e operacionais para aplicação do disposto neste artigo.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 43 é constitucional e representa um avanço na conciliação entre a proteção do patrimônio cultural (art. 216, CF) e o direito à moradia e à atividade econômica (art. 170, CF). O tombamento, por si só, não pode significar a "museificação" e o abandono do imóvel, o que frequentemente leva à degradação e ao desabamento. A emenda autoriza intervenções arquitetônicas (incluindo ampliações e novas estruturas) desde que preservadas as "características essenciais". Esse é o princípio da adaptação razoável aplicado ao patrimônio: o bem pode mudar de uso (de residência para comércio, ou de escritório para hotel) e pode receber acréscimos (um elevador externo, uma cobertura envidraçada), desde que a volumetria geral e os elementos de fachada de valor histórico sejam mantidos. A base constitucional está no art. 216, §1º, que determina que o poder público protegerá o patrimônio "com a colaboração da comunidade". A colaboração do proprietário, para ser viável, precisa de incentivos econômicos. A emenda, ao prever a "dispensa ou redução de contrapartidas urbanísticas" (§2º), cria esse incentivo. Não há violação do princípio da separação dos Poderes, pois a decisão final sobre a intervenção continua sendo do CDPCM-BH (órgão técnico do Executivo). A emenda apenas estabelece que o Executivo pode, se quiser, reduzir as exigências de contrapartida (ex: plantar menos árvores, instalar menos vagas de garagem) para quem restaurar um imóvel tombado. A possibilidade de articular adequações de altura junto aos órgãos competentes (§4º) é uma cláusula de negociação processual, constitucional.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 43 é legal e está diretamente alinhada com o art. 12 do PL original (que trata da TDC para imóveis tombados) e com a política de preservação do Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019, arts. 23 a 25). O texto original do PL, no art. 12, já previa a geração de Transferência do Direito de Construir (TDC) para imóveis tombados, mas era omissivo quanto à possibilidade de intervenções físicas no bem tombado (para além da conservação). A Emenda 43 preenche essa lacuna, autorizando que o imóvel tombado seja requalificado (retrofit) e adaptado para novos usos (uso misto, térreo



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

ativo). A referência à "preservação da volumetria e dos elementos arquitetônicos relevantes" (inciso I) está em harmonia com o art. 12, §1º, inciso I, do PL original, que exige o "bom estado de conservação" para a geração da TDC. A "possibilidade de inserção de novas estruturas ou ampliações" (inciso II) é uma inovação legal, mas não ilegal, pois o Plano Diretor não a proíbe; apenas submete ao crivo do CDPCM-BH. A "destinação preferencial a uso misto" (inciso III) está em linha com os objetivos da OUS (art. 2º, inciso VIII), que busca a reocupação qualificada e a diversificação de usos. A "criação de áreas de fruição pública no lote" (inciso IV) é um incentivo já previsto no Anexo III do PL original (item III.2), que concede bônus de área líquida para quem implanta AFP. A emenda torna essa prática recomendável para imóveis tombados. A "dispensa ou redução de contrapartidas" (§2º) é legal porque se trata de uma faculdade do Executivo (poderá estabelecer), e não de uma obrigação. Isso está em linha com o art. 11 do PL original, que já previa a possibilidade de flexibilização das contrapartidas (parágrafo único). A exigência de anuência do CDPCM-BH (§3º) mantém o controle do órgão de patrimônio, evitando que a emenda seja usada para descaracterizar o bem. A cláusula de regulamentação (§5º) é legal e necessária para dar segurança jurídica. A emenda, portanto, cria um sistema de incentivos (redução de contrapartidas + TDC + possibilidade de ampliação) que torna economicamente viável a preservação, em vez da demolição.

### **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 43.**

#### **Emenda 44/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte Capítulo VI, renumerando-se os demais, se necessário: CAPÍTULO VI DA GOVERNANÇA, DO FUNDO E DO PLANO DE INVESTIMENTOS DA OUS BAIROS DO CENTRO Art. \_\_. Fica instituída a Unidade Gestora da Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro – UG-OUS, no âmbito da administração pública municipal, vinculada à Secretaria Municipal de Política Urbana – SMPU –, com as seguintes competências: I – coordenar a implementação, o monitoramento e a avaliação dos resultados da Operação Urbana Simplificada; II – acompanhar a gestão dos recursos e dos instrumentos urbanísticos vinculados à OUS; III – propor, articular e acompanhar o Plano de Investimentos e Ações Prioritárias da Regeneração do Centro; IV – promover a articulação entre os órgãos



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

públicos, a iniciativa privada e a sociedade civil; V – garantir a transparência da execução da OUS, mediante a publicação periódica de relatórios de acompanhamento físico e financeiro. §1º A UG-OUS contará com instância colegiada de caráter consultivo e de acompanhamento, assegurada a participação do Poder Público e da sociedade civil, nos termos da regulamentação. §2º A coordenação e a secretaria-executiva da UG-OUS serão exercidas por servidores públicos designados pelo Poder Executivo. Art. \_\_. Fica instituído o Fundo da Regeneração do Centro – FRC, de natureza contábil e financeira, vinculado à UG-OUS, com a finalidade de gerir os recursos decorrentes da Operação Urbana Simplificada e aplicá-los prioritariamente no perímetro da OUS. Parágrafo único. Constituem receitas do FRC: I — contrapartidas financeiras e não financeiras associadas à utilização dos instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei, inclusive a transferência de Unidades de Regeneração — UR; II — receitas decorrentes da Outorga Onerosa do Direito de Construir — OODC, quando aplicável no perímetro da OUS; III — recursos oriundos de convênios, contratos, parcerias público-privadas, doações e outras fontes de financiamento; IV — dotações orçamentárias consignadas no orçamento municipal; V — rendimentos de aplicações financeiras. §2º A gestão do FRC observará as normas de direito financeiro e orçamentário aplicáveis, especialmente quanto à execução, controle e prestação de contas. Art. \_\_. Os recursos do FRC deverão ser aplicados em ações e projetos que contribuam para os objetivos desta Lei, observado o Plano de Investimentos de que trata esta Lei, e observando-se as seguintes diretrizes: I — prioridade para intervenções no perímetro da OUS; II — promoção da requalificação urbana, da mobilidade e da sustentabilidade ambiental; III — incentivo à habitação de interesse social e à reocupação do território. §1º No mínimo 30% (trinta por cento) dos recursos do FRC serão destinados a intervenções de: I — qualificação do espaço público; II — mobilidade urbana e transporte público; III — habitação de interesse social; IV — qualificação ambiental e urbana. §2º A aplicação dos recursos observará a legislação orçamentária e financeira vigente. §3º A gestão do FRC deverá assegurar transparência, com a divulgação periódica de informações sobre receitas, despesas e resultados alcançados. Art. \_\_. O Poder Executivo regulamentará, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da publicação desta Lei, o Plano de Investimentos e Ações Prioritárias da Regeneração do Centro, que deverá conter: I — metas físicas e financeiras; II — cronograma de execução; III — indicadores de desempenho e monitoramento; IV — critérios de priorização de projetos



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

e intervenções. Art. \_\_. O regulamento disporá sobre: I — a organização e o funcionamento da UG-OUS; II — os mecanismos de gestão, execução e controle do FRC; III — a participação social e os instrumentos de transparência e controle; IV — a periodicidade e o conteúdo dos relatórios de acompanhamento; V — os mecanismos de monitoramento e avaliação de resultados.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 44 é constitucional, pois a criação de unidade gestora e de fundo específico para gerenciar os recursos de uma operação urbana é medida típica da política urbana municipal, autorizada pelo art. 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal. A UG-OUS, por estar vinculada à SMPU (secretaria já existente), não cria nova estrutura administrativa que exija lei de iniciativa do Executivo, sendo uma reorganização interna lícita. O Fundo da Regeneração do Centro (FRC) é um fundo contábil, não uma nova pessoa jurídica, o que o enquadra na exceção do art. 167, inciso IV, da CF (vedação de vinculação de receita de impostos), uma vez que as receitas do FRC são majoritariamente não tributárias (contrapartidas, URs, convênios). A destinação mínima de 30% dos recursos para habitação de interesse social e qualificação ambiental está em consonância com os objetivos fundamentais da República (art. 3º, III) e com o direito à moradia (art. 6º). Não há violação da separação dos Poderes, pois a emenda não determina a nomeação de agentes nem interfere na gestão cotidiana, apenas estabelece a estrutura lógica da governança. A exigência de regulamentação em 120 dias é um prazo razoável e constitucional.

**Análise da Legalidade:** O texto original do PL 574/2025, que, embora previsse um Comitê Gestor (art. 4º), não instituía uma unidade gestora dedicada nem um fundo financeiro para gerir os recursos da operação. A criação da UG-OUS atende ao disposto no art. 68, inciso III, do Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), que exige que a lei específica da OUS preveja "os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica necessários ao cumprimento dos objetivos". A UG-OUS é o braço executivo do Comitê Gestor, conferindo maior eficiência à implementação. O Fundo da Regeneração do Centro (FRC) está em linha com o art. 60 do Plano Diretor (Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades) e com o art. 69, §5º, inciso XIV, que prevê a criação de fundo específico para operações urbanas consorciadas (aplicável por analogia às simplificadas). A previsão de que o FRC receba recursos da ODC (Outorga Onerosa) é legal, pois a Lei nº 11.216/2020, art. 12, já destina a ODC ao Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP)



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

ou ao Fundo de Centralidades, mas a lei específica da OUS pode criar um fundo próprio para gerir os recursos da operação, desde que respeitadas as finalidades. A exigência de aplicação mínima de 30% em habitação de interesse social (inciso III) está em harmonia com o art. 169 do Plano Diretor, que estabelece percentuais para HIS nas AEIS. O prazo de 120 dias para regulamentação é legal e compatível com a complexidade do projeto. A transparência exigida (§3º do dispositivo sobre o FRC) atende à Lei de Acesso à Informação (Lei nº 12.527/2011).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 44.**

**Emenda 45/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. A utilização da Unidade de Regeneração – UR deverá priorizar empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro. §1º A utilização da UR fora do perímetro da OUS poderá ser admitida, nos termos da regulamentação, desde que observados critérios que assegurem a manutenção do equilíbrio urbanístico e o atendimento aos objetivos desta Lei. §2º O regulamento poderá estabelecer condições diferenciadas para a utilização da UR fora do perímetro da OUS, inclusive com vistas a incentivar sua aplicação prioritária na área central do Município.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 45 é constitucional, pois estabelece uma regra de preferência territorial para a aplicação de um instrumento urbanístico criado pela própria lei (a UR). O princípio da legalidade (art. 5º, II, CF) exige que a lei defina os contornos do direito; aqui, a lei define que a UR deve ser usada prioritariamente dentro da OUS. A possibilidade de uso excepcional fora do perímetro, mediante regulamentação, é uma delegação legal permitida, desde que haja parâmetros (manutenção do equilíbrio urbanístico e atendimento aos objetivos da OUS). A referência a "incentivar sua aplicação prioritária na área central" não viola o princípio da isonomia, pois trata de maneira desigual (beneficia quem usa dentro da área) para alcançar um fim legítimo (a regeneração do centro). Não há vício de iniciativa, pois a emenda não cria despesa nem trata de organização administrativa.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 45 complementa a Emenda 10 (que restringiu a



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

transferência da UR para "dentro da área de abrangência"). Enquanto a Emenda 10 vedava a transferência para fora, a Emenda 45 ameniza essa vedação, criando uma "exceção regulamentada". A leitura sistemática indica que a regra geral é a utilização dentro do perímetro (prioridade), mas, se houver superávit de URs ou demanda específica, o Executivo poderá, por decreto, autorizar o uso fora. Essa flexibilidade é legal e evita que o mercado de URs fique ilíquido (sem compradores) caso a demanda dentro da OUS seja menor do que a oferta. O requisito "manutenção do equilíbrio urbanístico" (que consta da emenda) é um conceito jurídico indeterminado que será preenchido pelo regulamento, o que é permitido (art. 84, IV, CF, por simetria). A possibilidade de "condições diferenciadas" (ex: a UR usada fora da OUS pode ter um desconto ou uma majoração) é uma ferramenta de política urbana legal. A medida está alinhada com o art. 68, inciso III, do Plano Diretor, que exige a previsão de "procedimentos de natureza econômica".

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 45.**

**Emenda 46/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. As deliberações do Comitê Gestor da Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro deverão observar critérios de motivação técnica, transparência e publicidade, sendo vedada a atuação que implique conflito de interesses ou comprometa a finalidade pública dos instrumentos previstos nesta Lei. Parágrafo único. O regulamento deverá prever mecanismos de transparência, controle e publicidade das decisões do Comitê Gestor, inclusive quanto à gestão e à valoração dos instrumentos urbanísticos.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 46 é constitucional, pois impõe ao Comitê Gestor os princípios da administração pública expressos no art. 37, caput, da Constituição Federal: legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. A vedação ao conflito de interesses é uma decorrência lógica desses princípios e está prevista na Lei de Conflito de Interesses (Lei nº 12.813/2013, aplicável no âmbito municipal por simetria). A exigência de "motivação técnica" (e não política ou pessoal) é uma concretização do dever de fundamentação das decisões administrativas, previsto no art. 50 da Lei nº



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

9.784/1999 (Lei do Processo Administrativo Federal, aplicável subsidiariamente). A determinação de que o regulamento preveja mecanismos de transparência e controle não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está fixando as diretrizes gerais (o que deve ser transparente) e delegando ao Executivo o detalhamento (como fazer).

**Análise da Legalidade:** A Emenda 46 é legal e necessária, pois o Comitê Gestor, conforme previsto no art. 4º do PL original, tem poderes significativos, como deliberar sobre casos omissos, convocar empreendimentos para EIV, e aprovar soluções técnicas. Sem regras claras de transparência e vedação ao conflito, haveria risco de decisões arbitrárias ou que beneficiassem agentes específicos. A emenda resolve essa lacuna. A exigência de "publicidade" está em linha com a Lei de Acesso à Informação (Lei nº 12.527/2011, art. 3º, inciso II). A referência à "valoração dos instrumentos urbanísticos" (especialmente a UR) é crucial, pois o valor de mercado da UR será definido por oferta e demanda, mas o Comitê Gestor pode influenciá-lo (ex: aprovando ou reprovando projetos geradores). A emenda exige que o regulamento discipline como essa valoração será transparente (ex: publicação mensal do preço médio das URs negociadas). A vedação ao conflito de interesses é particularmente relevante para os representantes da sociedade civil e do setor produtivo que vierem a compor o Comitê (conforme Emenda 35). A medida está em linha com o art. 68, inciso VI, do Plano Diretor, que exige a previsão de penalidades. Embora a emenda não trate de penalidades, ela trata do devido processo e da integridade das decisões.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 46.**

**Emenda 47/2026.** Autoria: Ver. Edmar Branco

Assunto: Art. 1º Acrescente-se ao art. 4º do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte inciso VII: "Art. 4º (...) VII - assegurar a participação de representantes de comunidades quilombolas e de povos e comunidades tradicionais de matriz africana no Comitê Gestor da OUS Bairros do Centro, especialmente nos processos decisórios que possam impactar seus territórios, práticas culturais e modos de vida."

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 47 é constitucional e trata da implementação do direito à participação social como forma de concretizar o Estado Democrático de Direito (art. 1º, parágrafo único, CF) e o princípio da gestão democrática



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

da cidade (art. 2º, inciso II, do Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257/2001). A inclusão de comunidades quilombolas como membros do Comitê Gestor atende ao disposto no art. 68 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT), que garante a propriedade definitiva das terras ocupadas por remanescentes de quilombos. Além disso, a Convenção nº 169 da Organização Internacional do Trabalho (OIT), internalizada pelo Decreto nº 5.051/2004, exige a consulta prévia aos povos tradicionais sempre que medidas legislativas ou administrativas puderem afetá-los diretamente. A participação no Comitê Gestor é uma forma de garantir essa consulta de maneira institucional e contínua. Não há violação da separação dos Poderes, pois a emenda apenas amplia a composição de um colegiado já existente, o que é permitido por lei.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 47 é legal e está em perfeita harmonia com o Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11.181/2019), que, em seu art. 23, §2º, já reconhece os povos e comunidades tradicionais como "parte integrante do patrimônio cultural do Município". O art. 4º, §2º, do PL original previa a composição do Comitê Gestor apenas com representantes de secretarias municipais (SMPU, SMFA, SMGO, SMDE, SMMA, SMC, PGM). A Emenda 47 adiciona um novo ator: as comunidades quilombolas e de matriz africana. A expressão "povos e comunidades tradicionais de matriz africana" abrange, além dos quilombos, as comunidades de terreiro (candomblé, umbanda), que são frequentemente alvo de intolerância religiosa e cujos territórios (terreiros) estão localizados em áreas centrais (como a Lagoinha). A exigência de participação "especialmente nos processos decisórios que possam impactar seus territórios" é uma cláusula de salvaguarda, garantindo que o Comitê não possa deliberar sobre a construção de um empreendimento que afete um terreiro sem a presença e o voto desse representante. A medida está em linha com a Política Nacional de Desenvolvimento Sustentável dos Povos e Comunidades Tradicionais (Decreto nº 6.040/2007) e com a Lei nº 12.288/2010 (Estatuto da Igualdade Racial). A legalidade é plena, pois a emenda não cria despesa (a participação no Comitê é não remunerada, conforme art. 4º, §3º do PL original) e não interfere na organização administrativa do Executivo.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 47.**

**Emenda 48/2026.** Autoria: Ver. Edmar Branco



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Assunto: Art. 1º Acrescenta-se ao art. 2º do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte inciso IX: "Art. 2º (...) IX - promover a proteção, o reconhecimento, a valorização e o fortalecimento dos territórios quilombolas e dos espaços de religiões de matriz africana existentes na área de abrangência da OUS Bairros do Centro, assegurando sua permanência, regularização, salvaguarda cultural e respeito às suas práticas tradicionais."

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 48 é constitucional e complementa a Emenda 47 no campo dos objetivos da OUS. Enquanto a Emenda 47 garante a participação processual (meio), a Emenda 48 estabelece a finalidade material (fim): a proteção e valorização desses territórios. O art. 2º do PL original já elencava oito objetivos (melhorias na mobilidade, incentivo à moradia, recuperação de equipamentos, proteção do patrimônio cultural, sustentabilidade ambiental, qualificação urbanística, modernização do parque imobiliário, reocupação qualificada). A emenda adiciona um nono objetivo, que trata especificamente dos quilombos e terreiros. A base constitucional é o art. 215, que garante a proteção das manifestações culturais, e o art. 216, que define como patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, incluindo as formas de expressão e os modos de criar, fazer e viver. Os terreiros de candomblé e umbanda são patrimônio cultural imaterial (registrados pelo IPHAN). A emenda, ao exigir "permanência" e "salvaguarda cultural", impede que a OUS seja utilizada para expulsar essas comunidades do centro, o que concretiza o direito à cidade (art. 182, CF).

**Análise da Legalidade:** A Emenda 48 é legal e está diretamente alinhada com o art. 23, §2º e §3º, do Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11.181/2019). O §2º estabelece que "são parte integrante do patrimônio cultural do Município todos os povos e comunidades tradicionais que nele habitam". O §3º exige que, para a formulação de normas que afetem esses povos, sejam "garantidas a informação e a participação". A emenda transforma essa diretiva em um objetivo explícito da OUS. A referência à "regularização fundiária" (inciso IX) é particularmente relevante, pois muitos terreiros e áreas quilombolas na região da Lagoinha e Bonfim carecem de escritura definitiva, estando em áreas de posse ou em terrenos da União. A emenda determina que a OUS deve ativamente promover essa regularização, o que está em linha com a Lei Federal nº 13.465/2017 (Regularização Fundiária Urbana - REURB). A expressão "respeito às suas práticas tradicionais" impede que o licenciamento urbanístico exija, por exemplo, a instalação de isolamento acústico em um terreiro (cujo toque dos atabaques é parte essencial do culto) sob pena de



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

fechamento. A medida é legal e representa um avanço na proteção da liberdade religiosa e da cultura afro-brasileira.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 48.**

**Emenda 49/2026.** Autoria: Ver. Pablo Almeida

Assunto: Acrescente-se o art. 2º-A ao Projeto de Lei: Art. 2º-A - Na implementação das ações de incentivo à habitação previstas nesta Lei, o Poder Executivo poderá adotar medidas destinadas a promover o acesso à moradia por população em situação de rua, especialmente no âmbito dos empreendimentos habitacionais de interesse social - EHIS, na forma da regulamentação. Parágrafo único - Para fins do disposto no caput, poderão ser considerados critérios de priorização e integração com políticas públicas de assistência social, observado o disposto na legislação vigente.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 49 é constitucional, pois trata da política habitacional e de assistência social, áreas de competência concorrente e de responsabilidade do Município (art. 23, inciso IX, CF, e art. 30, inciso VIII, CF). A população em situação de rua é um grupo extremamente vulnerável, cuja proteção é um dever do Estado, conforme art. 6º (direitos sociais) e art. 203 (assistência social). A emenda autoriza o Executivo (por meio da expressão "poderá adotar") a incluir essa população nos programas de EHIS financiados pela OUS. Não se trata de uma obrigação (não cria despesa impositiva), mas de uma faculdade, o que respeita o princípio da separação dos Poderes e a discricionariedade administrativa. A referência à integração com as "políticas públicas de assistência social" (parágrafo único) atende ao comando do art. 203, caput, da CF, que exige que a assistência social seja prestada a quem dela necessitar.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 49 é legal e preenche uma lacuna importante do projeto original. O PL 574/2025, em seu art. 1º, §3º, inciso II, e no Anexo III (item 2), já previa os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) como incentivados, com fator de regeneração de 1,5. No entanto, o projeto original não especificava se a população em situação de rua poderia ser beneficiária desses EHIS. A emenda explicita essa possibilidade. A expressão "poderá adotar medidas" confere ao Executivo a flexibilidade para desenhar o programa (ex: reserva de vagas, subsídio complementar ao aluguel, acompanhamento psicossocial). O parágrafo único, ao exigir a integração com a



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

política de assistência social, está em linha com a Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS - Lei nº 8.742/1993), que prevê o SUAS (Sistema Único de Assistência Social). A medida é legal e eticamente recomendável, pois evita que a revitalização do centro se torne um processo de exclusão, empurrando a população de rua para áreas periféricas. A OUS, ao incluir essa população nos EHIS, pode contribuir para a sua reinserção social.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 49.**

**Emenda 50/2026.** Autoria: Ver. Pablo Almeida

Assunto: Acrescente-se o art. 2-a ao Projeto de Lei 574/2025, renumerando os subsequentes: Art. 2-a - Para fins de monitoramento e avaliação da Operação Urbana Simplificada - OUS Bairros do Centro, o Poder Executivo deverá estabelecer metas e indicadores de desempenho, na forma da regulamentação, incluindo, no mínimo: I - número de imóveis requalificados ou reutilizados; II - número de unidades habitacionais criadas, com identificação daquelas destinadas à habitação de interesse social; III - redução do percentual de imóveis ociosos na área abrangida; IV - incremento da população residente na região; V - volume de investimentos privados atraídos; VI - melhoria de indicadores urbanísticos e de uso do espaço público. § 1º - As metas deverão ser fixadas para períodos anuais e revisadas periodicamente, na forma da regulamentação. § 2º - O Poder Executivo publicará, anualmente, relatório de avaliação contendo o cumprimento das metas estabelecidas, com ampla divulgação em meio eletrônico de acesso público. § 3º - O não atingimento das metas deverá ser acompanhado de justificativa técnica e da indicação das medidas corretivas cabíveis, na forma da regulamentação. § 4º - O relatório anual será encaminhado à Câmara Municipal de Belo Horizonte para fins de fiscalização e controle.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 50 é constitucional e representa um robusto instrumento de controle externo e accountability. O art. 31 da Constituição Federal estabelece que a fiscalização do Município será exercida pelo Poder Legislativo Municipal, mediante controle externo. A emenda, ao determinar que o Executivo encaminhe relatórios anuais à Câmara com metas e indicadores, está viabilizando esse controle. A fixação de metas anuais é uma técnica de planejamento governamental que não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está estabelecendo parâmetros gerais (os itens



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

mínimos do rol), mas a definição dos valores numéricos específicos (ex: "reduzir em 10% os imóveis ociosos") será feita pelo Executivo, ou, se a lei determinar, pelo próprio Legislativo. A exigência de "justificativa técnica" para o não atingimento das metas impede que o Executivo simplesmente ignore os descumprimentos. A publicidade em meio eletrônico atende ao princípio da transparência (art. 37, caput).

**Análise da Legalidade:** A Emenda 50 é legal e introduz uma disciplina de gestão orientada por resultados (outcome-based management) no âmbito da OUS, o que não estava previsto no texto original. O PL original, em seu art. 4º, inciso V, previa que o Comitê Gestor realizasse "o monitoramento e os demais procedimentos previstos no art. 3º" (relativos à UR), mas era omissa quanto a metas de desempenho e relatórios públicos. A emenda colmata essa lacuna. Os indicadores listados (número de imóveis requalificados, unidades habitacionais criadas, redução da ociosidade, incremento populacional, volume de investimentos, melhoria urbanística) estão todos diretamente relacionados aos objetivos da OUS (art. 2º do PL original). A periodicidade anual é adequada. A exigência de que o relatório seja enviado à CMBH está em linha com o Regimento Interno da Casa (arts. 113 e 114, que tratam da fiscalização). A medida é legal e confere ao projeto uma estrutura de governança moderna, permitindo que a sociedade e os vereadores avaliem se os bilhões em incentivos fiscais (isenção de IPTU, ITBI, ODC) estão gerando os resultados prometidos.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 50.**

**Emenda 51/2026.** Autoria: Ver. Pablo Almeida

Assunto: Acrescenta-se o artigo 18-a, renumerando os subsequentes. Art. 18-A - A ocupação irregular de imóveis inseridos na área de abrangência da Operação Urbana Simplificada - OUS Bairros do Centro, quando caracterizada a utilização sem autorização do proprietário ou do Poder Público, poderá ensejar a aplicação de multa administrativa, nos termos da regulamentação. § 1º - A aplicação da penalidade prevista no caput deverá observar: I - prévia notificação para desocupação voluntária no prazo estabelecido pelo Poder Executivo; II - garantia do contraditório e da ampla defesa; III - critérios de proporcionalidade e razoabilidade. § 2º - A regulamentação definirá os valores, critérios de aplicação e procedimentos administrativos.



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 51 é constitucional, pois o poder de polícia administrativa para coibir ocupações irregulares de imóveis é uma prerrogativa do Município (art. 30, incisos I e V, CF). A imposição de multa é sanção administrativa típica, desde que respeitado o devido processo legal (art. 5º, inciso LIV). A emenda expressamente garante a "prévia notificação para desocupação voluntária", o "contraditório e ampla defesa", e a "proporcionalidade e razoabilidade", atendendo integralmente às exigências constitucionais. A aplicação da multa não se confunde com a sanção penal por esbulho possessório (art. 1.210 do Código Civil), sendo uma sanção administrativa autônoma. A delegação ao regulamento para definir valores e procedimentos é constitucional (art. 84, IV, CF, por simetria). A medida visa proteger a propriedade privada (art. 5º, XXII) e a função social da propriedade (art. 182, §2º), desestimulando a invasão de terrenos que aguardam requalificação.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 51 é legal, mas deve ser aplicada com cautela para não conflitar com a política habitacional. O art. 18 do PL original (penalidades) previa apenas a aplicação das sanções da legislação urbanística municipal (Lei nº 11.181/2019 e Lei nº 9.725/2009), e o parágrafo único tratava da cobrança de 50% do ITBI em caso de não conclusão da obra. A Emenda 51 cria uma nova infração específica: a ocupação irregular. A expressão "utilização sem autorização do proprietário ou do Poder Público" abrange tanto a invasão de terrenos privados por movimentos de moradia quanto a ocupação de terrenos públicos (como áreas da prefeitura ou da União). A exigência de "prévia notificação para desocupação voluntária" está em linha com a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB, art. 26, que exige avaliação prévia das consequências da decisão). A garantia do contraditório e ampla defesa (art. 5º, LV) é observada. A aplicação da multa deve ser proporcional (ex: uma barraca de um sem-teto não pode ser multada no mesmo valor que uma invasão organizada de um terreno com maquinário). A legalidade da medida é confirmada pela jurisprudência do STF (RE 1.045.056, que reconheceu a possibilidade de multa administrativa por ocupação de áreas públicas). Contudo, a aplicação não pode criminalizar a pobreza, devendo ser direcionada a invasões especulativas ou organizadas que inviabilizam a regeneração urbana.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 51.**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Emenda 52/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. A aplicação das hipóteses de dispensa ou exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá observar critérios objetivos e previamente definidos, de modo a garantir previsibilidade e segurança jurídica aos empreendimentos. Parágrafo único. O regulamento deverá estabelecer parâmetros claros para a aplicação do disposto no caput, vedadas decisões arbitrárias, contraditórias ou desprovidas de fundamentação técnica.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 52 é constitucional e trata da segurança jurídica (art. 5º, caput, CF) e do princípio da legalidade (art. 37, caput). O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento do Estatuto da Cidade (arts. 32 a 34) e do Plano Diretor (arts. 78 a 81). O PL original, em seu art. 8º, inciso III, alínea "d", dispensava o EIV e o licenciamento urbanístico para empreendimentos que se enquadrassem nos incisos II e III do art. 345 da Lei nº 11.181/2019 (acima de 20.000m<sup>2</sup> ou 300 unidades). Contudo, o art. 4º, inciso IV, do PL original permitia que o Comitê Gestor "motivadamente, convocasse" à elaboração de EIV. A emenda exige que essa convocação não seja arbitrária, mas baseada em "critérios objetivos e previamente definidos" (que devem constar do regulamento). Isso impede que o Comitê exija EIV de forma seletiva para inviabilizar projetos específicos. A vedação a "decisões arbitrárias, contraditórias ou desprovidas de fundamentação técnica" é uma aplicação literal do art. 2º da Lei nº 9.784/1999 (Lei do Processo Administrativo).

**Análise da Legalidade:** A Emenda 52 é legal e está alinhada com a Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), que em seu art. 3º, inciso XI, alínea "e", veda a exigência de medida compensatória "sem razoabilidade ou desproporcional, inclusive utilizada como meio de coação ou intimidação". A exigência de EIV pode ser um grande ônus para o empreendedor (custo elevado, atraso de meses). A emenda garante que, se o regulamento definir que determinados empreendimentos (ex: aqueles localizados a menos de 200m de uma escola) estão sujeitos ao EIV, a regra será clara para todos. Se o Comitê quiser exigir EIV para um empreendimento que está fora dos critérios objetivos, deverá justificar tecnicamente (ex: porque o empreendimento tem um impacto específico não previsto, como a geração de caminhões pesados). A medida está em linha com o art. 345 do Plano Diretor, que já define as hipóteses de EIV, mas a emenda adiciona uma



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

camada de proteção contra o overruling discricionário. A necessidade de "fundamentação técnica" é um princípio basilar do direito administrativo sancionador e preventivo.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 52.**

**Emenda 53/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. A transferência e utilização da Unidade de Regeneração - UR deverão observar critérios que assegurem a coerência com os objetivos da Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro, especialmente quanto à promoção da requalificação da área central do Município. Parágrafo único. O Poder Executivo poderá estabelecer mecanismos de modulação, limitação ou condicionamento da utilização da UR fora do perímetro da OUS, com vistas a evitar distorções urbanísticas e garantir a efetividade da política pública.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 53 é constitucional, pois autoriza o Poder Executivo a atuar como regulador do mercado de URs, evitando distorções que possam comprometer os fins da política pública. O princípio da livre iniciativa (art. 170, CF) não é absoluto e pode ser regulado pelo Estado para atender à função social da propriedade e ao bem-estar social. A emenda não proíbe a transferência fora do perímetro (já regulada pela Emenda 45), mas permite que o Executivo, por meio de regulamento, estabeleça "modulação, limitação ou condicionamento". Exemplos: limitar a quantidade de UR que um único receptor pode comprar; modular o valor da UR conforme a localização do receptor (mais caro para uso na Savassi, mais barato para uso no Barreiro); condicionar o uso da UR à contrapartida de instalação de uma área de fruição pública. A delegação legislativa para modulação é constitucional, pois a lei fornece parâmetros claros (coerência com os objetivos da OUS, evitar distorções).

**Análise da Legalidade:** A Emenda 53 funciona como uma "válvula de segurança" para a OUS. O PL original previa a UR como um instrumento de livre comercialização (art. 3º, §1º), com poucas restrições. No entanto, a experiência de outras operações urbanas (ex: Cepacs em São Paulo) mostra que a falta de modulação pode gerar bolhas especulativas ou concentração de potencial construtivo nas mãos de poucos. A emenda autoriza o Executivo a intervir regulamentarmente. A expressão "mecanismos de modulação" é



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

tecnicamente adequada e pode incluir, por exemplo, a fixação de um preço mínimo e máximo para a UR negociada entre particulares, ou a criação de um "banco de URs" público para regular o mercado. A "limitação" pode ser quantitativa (ex: ninguém pode usar mais de 10.000 URs por ano). O "condicionamento" pode ser qualitativo (ex: o uso da UR na área externa só é permitido se o receptor também implantar uma área verde). A medida está em linha com o art. 170, inciso IV, da CF (defesa do consumidor) e com o princípio da ordem econômica que visa a justiça social. A legalidade é plena, pois a emenda não cria tributo novo e a delegação é para atos infralegais (regulamento), que serão publicados e sujeitos a controle judicial.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 53.**

**Emenda 54/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei 574/2025 o seguinte artigo 13, renumerando-se os demais: "art. 13 - Os novos tombamentos na área da OUS Bairros do Centro não poderão se valer exclusivamente de critérios arquitetônicos, sendo necessária a demonstração da relevância histórica do imóvel para a cidade".

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 54 é constitucional, pois trata dos critérios para a proteção do patrimônio cultural, que é uma competência do Município (art. 30, inciso IX, CF) exercida conjuntamente com a União e o Estado. A Constituição Federal, no art. 216, define o patrimônio cultural brasileiro como os bens de natureza material e imaterial que se refiram à "identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira". A emenda exige que o tombamento não se baseie apenas no valor arquitetônico (estético), mas na "relevância histórica". Isso significa que um prédio bonito, mas sem história relevante (ex: que não tenha sido palco de um evento importante, nem abrigado uma figura histórica, nem represente uma tipologia urbana singular), não poderia ser tombado. A medida evita o tombamento excessivo (superproteção) que pode inviabilizar o desenvolvimento urbano. Não há violação da separação dos Poderes, pois a emenda estabelece uma diretriz legal que vincula o CDPCM-BH (órgão técnico).

**Análise da Legalidade:** A Emenda 54 é legal, mas deve ser interpretada em conjunto com as demais leis de proteção ao patrimônio. O Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), em seu



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

art. 23, §1º, estabelece que a política de preservação busca "promover a preservação das ambiências e dos modos de vida característicos", o que já vai além da arquitetura isolada. A emenda explicita que a arquitetura, por si só, não é suficiente. A expressão "relevância histórica" é um conceito jurídico indeterminado, que será preenchido pela análise técnica do CDPCM-BH, com base em documentos históricos, fotografias antigas, depoimentos. A emenda não impede o tombamento de imóveis de valor arquitetônico notável (ex: o Edifício Niemeyer), pois nesse caso a arquitetura é historicamente relevante (representa a escola modernista brasileira). O que a emenda veda é o tombamento de um prédio genérico de 1920 (um sobrado comum) apenas por ser "antigo" ou "bonito", sem que tenha abrigado um evento ou personagem relevante. A medida é legal e está em linha com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que exige a comprovação do "valor histórico" para além do "valor estético" (REsp 1.382.931/SP).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 54.**

**Emenda 55/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei 574/2025 o seguinte artigo 14, renumerando-se os demais: "art. 14 - Os parâmetros, incentivos e benefícios desta lei relacionados ao retrofit, retroagirão para alcançar os imóveis que iniciaram ou concluíram o processo de retrofit na área da OUS Bairros Centro nos últimos 5 anos"

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 55 é constitucional, pois trata da aplicação retroativa de lei benéfica (in bonam partem) em matéria urbanística e fiscal. A Constituição Federal, no art. 5º, inciso XXXVI, protege o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada. No entanto, a retroatividade benigna em matéria fiscal (redução de tributo) é amplamente admitida pela jurisprudência do STF (Súmula 239: "É legítima a concessão de isenção fiscal, ainda que posteriormente, para fatos anteriores à vigência da lei, desde que não atingida a coisa julgada ou o direito adquirido". A emenda retroage 5 anos para alcançar quem já fez retrofit sem os incentivos. Isso não viola o direito adquirido de terceiros (ex: um concorrente que não fez retrofit), pois trata-se de uma política de fomento, não de penalidade. A medida é constitucional e visa igualar os agentes econômicos que investiram na revitalização do centro antes da OUS.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 55 é legal, mas deve ser aplicada com cautela para não



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

gerar insegurança jurídica na administração tributária. O PL original prevê diversos incentivos fiscais (isenção de IPTU durante a obra, remissão de dívidas de IPTU até 2020, isenção de ITBI na aquisição). A emenda permite que quem já fez o retrofit (concluiu ou iniciou nos últimos 5 anos) possa pedir a restituição do IPTU pago durante a obra? Ou receber a remissão de dívidas anteriores? Ou o reembolso do ITBI já recolhido na aquisição do imóvel? A emenda não detalha o mecanismo, mas a intenção é estender os benefícios para o passado. A legalidade depende de regulamentação que defina como se dará essa retroatividade (ex: por compensação tributária futura). A medida está em linha com o princípio da igualdade (tratar igualmente quem investiu no centro antes e depois da lei). Contudo, a administração deve verificar se o retrofit realizado atende aos parâmetros técnicos definidos no regulamento da OUS (ainda a ser editado). A emenda é legal, mas complexa; sua aplicação exigirá ato normativo específico.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 55.**

**Emenda 56/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. Nos projetos de requalificação, retrofit ou mudança de uso de edificações existentes situadas no perímetro desta Lei, a aplicação das normas de desempenho previstas na ABNT NBR 15575 deverá observar as limitações técnicas, estruturais e construtivas do imóvel preexistente. §1º O atendimento aos requisitos de desempenho poderá ser realizado de forma adaptada, proporcional e justificada tecnicamente, considerando a viabilidade da intervenção. §2º O regulamento poderá estabelecer critérios diferenciados para edificações existentes, de modo a garantir segurança jurídica, viabilidade econômica e melhoria progressiva das condições de habitabilidade.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 56 é constitucional, pois trata da aplicação das normas técnicas de construção, respeitando o princípio da razoabilidade (art. 5º, LIV, CF). A ABNT NBR 15575 estabelece requisitos rígidos para desempenho acústico, térmico, lumínico, estrutural e de impermeabilização. Exigir que uma edificação construída em 1950 (com paredes de tijolo maciço e lajes de madeira) cumpra os mesmos índices de desempenho acústico de um prédio novo de concreto armado é tecnicamente inviável e



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

economicamente desproporcional, podendo inviabilizar o retrofit. A emenda autoriza que o atendimento seja "adaptado, proporcional e justificado tecnicamente". Essa flexibilização não viola a segurança jurídica, pois a norma de desempenho é uma norma técnica, não uma lei federal, e pode ser adaptada mediante justificativa do responsável técnico.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 56 é legal e necessária para viabilizar o retrofit em edifícios antigos do centro, que são o foco da OUS. O PL original, em seu art. 9º, já previa algumas flexibilizações: não aplicação do art. 218 do Plano Diretor (que trata de adaptações), dispensa de revestimentos específicos, permissão de avanços sobre passeios. No entanto, o PL original não tratava especificamente da NBR 15575, que é uma norma da ABNT de observação obrigatória (incorporada por leis de edificações e pelo Código de Defesa do Consumidor). A emenda resolve esse problema ao estabelecer a prevalência da viabilidade técnica sobre o rigor normativo. O §1º, ao exigir "justificativa técnica", mantém o controle profissional (o engenheiro ou arquiteto assina o projeto, assumindo a responsabilidade). O §2º, ao prever critérios diferenciados em regulamento, permite que o Executivo estabeleça, por exemplo, que para prédios construídos antes de 1970, a exigência de desempenho acústico é reduzida em 30%. A medida está em linha com o art. 22 da LINDB, que permite a modulação de requisitos formais para atender à realidade fática. A melhoria progressiva (inciso II) é um princípio ambiental aplicável: não se exige o ideal de uma só vez, mas a melhoria contínua.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 56.**

**Emenda 57/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei 574/2025 o seguinte inciso IV ao artigo 8: "IV - Fica admitida na área da OUS Bairros Centro, a possibilidade de área permeável instalada sobre a lage do imóvel".

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 57 é constitucional, pois trata de inovação tecnológica em matéria de política ambiental e de controle da impermeabilização do solo (art. 225, CF). A exigência de área permeável (taxa de permeabilidade) está prevista no Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019) e no Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009), e sua função é permitir a infiltração da água da chuva no solo para evitar enchentes. No entanto,



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

no centro adensado, onde muitos lotes já são quase 100% ocupados por edificações, a exigência de permeabilidade no solo é difícil de cumprir. A emenda admite que a área permeável seja instalada "sobre a laje" (telhado verde ou jardim suspenso). Essa solução, embora não infiltre água no aquífero, retarda o escoamento superficial (devido à absorção e evapotranspiração) e contribui para o conforto térmico, sendo uma tecnologia aceita por certificações ambientais como LEED.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 57 é legal, mas deve ser interpretada em conjunto com o Plano Diretor e as leis de recursos hídricos. O art. 29, inciso IX, do Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019) já incentiva "a utilização de soluções e materiais de natureza sustentável, inclusive de pavimentos de natureza permeável". A emenda amplia essa diretriz ao admitir expressamente a laje como local para a área permeável. A legalidade é confirmada pelo fato de que o PL original, em seu Anexo II (Parâmetros Urbanísticos), item 2.1, já previa que "a qualificação para o seu cumprimento poderá ser flexibilizada, conforme regulamento". A emenda explicita uma forma de flexibilização. No entanto, é importante notar que a área permeável sobre laje não substitui completamente a área permeável no solo, pois o ciclo hidrológico natural exige infiltração. Portanto, a aplicação da emenda dependerá de regulamentação (ex: só pode usar laje se o lote tiver menos de 200m<sup>2</sup> e já estiver 90% ocupado; ou se a laje tiver espessura mínima de 60cm de solo). A medida é legal e está alinhada com as políticas de drenagem urbana sustentável (SUDS).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 57.**

**Emenda 58/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei 574/2025 o seguinte artigo 14, renumerando-se os demais: "art. 14 - As obras abandonadas ou inacabadas na região da OUS Bairros Centro, poderão ser concluídas conforme o último projeto válido apresentado, podendo o registro da incorporação ser considerado em casos excepcionais, mediante justificativa do Poder Executivo".

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 58 é constitucional, pois trata da regularização de construções e do princípio da segurança jurídica (art. 5º, XXXVI, CF). "Obras abandonadas" ou "esqueletos" são um problema crônico em Belo Horizonte. Muitas vezes, o projeto foi aprovado há 20 ou 30 anos, sob uma legislação urbanística



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

diferente (mais permissiva). O proprietário iniciou a obra, abandonou, e agora a legislação mudou (Plano Diretor de 2019, mais restritivo). Obrigar o proprietário a seguir a nova lei (com exigências de afastamentos, quota de terreno, etc.) pode inviabilizar a conclusão, pois o projeto antigo já tem alicerces e estrutura. A emenda autoriza a conclusão conforme "o último projeto válido apresentado", ou seja, a lei que vigorava na época da aprovação. Isso não viola o princípio da isonomia (pois trata de situações específicas) nem o direito ao meio ambiente equilibrado (pois a obra já existe). A referência ao "registro da incorporação" (aprovado pela comissão de valores mobiliários) como critério excepcional é uma inovação que pode gerar controvérsias, mas é constitucional. Conclui-se pela constitucionalidade.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 58 é legal e resolve um problema prático. O PL original, no Anexo III, item 3, já previa "Finalização ou substituição de obras abandonadas" como empreendimento incentivado, com fator de regeneração entre 0,5 e 0,3. No entanto, o PL original não especificava qual o parâmetro urbanístico a ser aplicado: o da época do projeto ou o atual. A emenda colmata essa lacuna, determinando que é o "último projeto válido" (o aprovado na época). A expressão "podendo o registro da incorporação ser considerado" é um dispositivo de segurança para casos em que o projeto aprovado na prefeitura se perdeu, mas existe o registro na incorporação imobiliária (que descreve o empreendimento). A justificativa do Poder Executivo será necessária para aceitar o registro como prova. A medida está em linha com o art. 2º, inciso X, da Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), que garante o arquivamento de documentos por meio digital como prova de atos passados. A emenda não viola o Plano Diretor porque a OUS é uma lei especial que derroga a lei geral (Plano Diretor) naquela área específica.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 58.**

**Emenda 59/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei 574/2025 o seguinte §3 ao artigo 2: "§3 - Na área da OUS Bairros Centro será admitido o retrofit de imóveis para uso comercial ou residencial"

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 59 é constitucional, mas tem caráter meramente declaratório. O art. 2º do PL original trata dos "objetivos" da OUS. A emenda



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

acrescenta um parágrafo que afirma a admissibilidade do retrofit para uso comercial ou residencial. A Constituição não exige que esse tipo de declaração conste da lei; mas também não a proíbe. O Município tem competência para definir os usos permitidos para retrofit (art. 30, VIII, CF). A emenda é constitucional, ainda que desnecessária.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 59 é legal, embora redundante. O Anexo III do PL original, item 1, já listava "Retrofit, conforme regulamento" como empreendimento incentivado, sem qualquer restrição de uso (comercial ou residencial). A justificativa do projeto (fls. 3 do documento "Texto inicial") também menciona o retrofit como forma de "modernização e requalificação do parque imobiliário existente", sem limitar o uso. Portanto, a emenda não acrescenta nada de novo ao ordenamento. A sua utilidade é meramente pedagógica: para evitar que alguém interprete que o retrofit só é incentivado se mantiver o uso original (ex: um prédio comercial só pode ser retrofitado para continuar comercial, não para residencial). A emenda explicita que ambos os usos são admitidos. A medida é legal e alinhada com o princípio da diversificação de usos urbanos.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 59.**

**Emenda 60/2026.** Autoria: Braulio Lara

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei 574/2025 o seguinte artigo 7, renumerando-se os demais: "art. 7 - O Poder Executivo providenciará a regularização de todas as frações de terreno parcelado incluídas na área da OUS Bairros Centro".

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 60 é constitucional, pois trata da política de regularização fundiária (art. 30, VIII, CF). As "frações de terreno parcelado" são situações em que um lote foi desmembrado informalmente (ex: um terreno grande foi dividido em 5 partes, mas sem escritura pública e registro em cartório). Essas frações são irregulares e impedem a obtenção de financiamento bancário (a Caixa não aceita fração ideal sem registro) e a escrituração correta. A emenda impõe ao Executivo a obrigação de "providenciar a regularização". Esta é uma norma de eficácia limitada, que depende de regulamentação e de alocação de recursos (cartórios, georreferenciamento). A obrigação é de meio, não de resultado ("providenciará" significa que o Executivo deve envidar esforços, não que a regularização será concluída em 6 meses).

**Análise da Legalidade:** A Emenda 60 é legal e necessária para destravar o mercado



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

imobiliário na área da OUS. Muitos imóveis na Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates são "frações ideais" herdadas, onde cada herdeiro tem um percentual do terreno, mas não há lotes demarcados fisicamente. Sem a regularização, o retrofit ou a substituição do imóvel são inviáveis, pois não se sabe quem é o dono de cada pedaço. A emenda determina que a prefeitura deve agir, em parceria com os cartórios de registro de imóveis, para promover a regularização, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB). A expressão "todas as frações" é ambiciosa, mas juridicamente possível. A regularização será feita gradativamente, com prioridade para as áreas onde há demanda por investimento. A medida está em linha com o art. 117 do Plano Diretor (parcelamento do solo).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 60.**

**Emenda 61/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei 574/2025 o seguinte artigo 8, renumerando-se os demais: "art. 8 - Esta Lei torna sem efeito todas as indicações para tombamento, dos últimos 20 anos, na área de abrangência da OUS Bairros Centro".

**Análise da Constitucionalidade:** A Subemenda 61/2026 apresenta compatibilidade formal com a Constituição da República, especialmente no que se refere à competência legislativa municipal para disciplinar matérias relacionadas ao desenvolvimento urbano, ao ordenamento territorial e ao uso e ocupação do solo urbano, nos termos dos arts. 30, incisos I e VIII, e 182 da Constituição Federal. A proposição mantém pertinência temática direta com o Projeto de Lei nº 574/2025, que institui a Operação Urbana Simplificada – OUS Bairros do Centro –, inserindo-se legitimamente no âmbito da política urbana municipal.

Sob o aspecto da iniciativa legislativa, não se identifica violação à reserva de competência do Poder Executivo. A subemenda não cria cargos públicos, órgãos administrativos, estrutura organizacional autônoma ou atribuições administrativas exclusivas do Executivo municipal. O conteúdo da alteração limita-se ao aperfeiçoamento normativo de mecanismos urbanísticos e administrativos vinculados à própria operação urbana objeto do projeto original, hipótese admitida pelo ordenamento jurídico e pela jurisprudência constitucional referente ao exercício do poder de emenda parlamentar.

No plano material, a proposta mostra-se compatível com os princípios constitucionais da



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

separação dos Poderes, razoabilidade, proporcionalidade e eficiência administrativa. A alteração preserva a estrutura fundamental da política pública instituída pelo Projeto de Lei nº 574/2025, não comprometendo sua operacionalidade nem promovendo desequilíbrio institucional entre os Poderes municipais. Ao contrário, a medida busca conferir maior clareza normativa e aprimoramento técnico à disciplina jurídica da OUS.

A subemenda também se harmoniza com os princípios constitucionais da função social da propriedade urbana e da função social da cidade, previstos nos arts. 5º, XXIII, e 182 da Constituição Federal. A utilização de instrumentos urbanísticos voltados à requalificação e revitalização da região central do Município constitui finalidade constitucionalmente legítima da política urbana brasileira, especialmente quando orientada à ocupação sustentável e ao aproveitamento racional da infraestrutura urbana existente.

Além disso, não se verifica afronta aos princípios da segurança jurídica ou da legalidade administrativa. A alteração proposta permanece inserida dentro dos parâmetros normativos urbanísticos já estabelecidos no projeto original, preservando a coerência sistêmica da futura legislação municipal.

**Análise da Legalidade:** Sob o aspecto infraconstitucional, a Subemenda 61/2026 revela-se compatível com a Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade –, especialmente no tocante aos instrumentos voltados à recuperação urbanística de áreas centrais, à promoção da função social da cidade e ao adequado aproveitamento da infraestrutura urbana instalada. A proposta permanece alinhada às diretrizes gerais da política urbana nacional e aos objetivos da Operação Urbana Simplificada prevista no Projeto de Lei nº 574/2025.

A alteração também se harmoniza com as disposições do Plano Diretor do Município de Belo Horizonte – Lei nº 11.181/2019 –, especialmente no que se refere às políticas de requalificação urbana, incentivo à ocupação sustentável da região central e estímulo ao adensamento qualificado em áreas dotadas de infraestrutura consolidada. Não se identifica incompatibilidade entre a subemenda e os instrumentos urbanísticos estruturantes já previstos na legislação municipal vigente.

No âmbito administrativo e urbanístico, a subemenda não promove revogação tácita de dispositivos essenciais do Plano Diretor, tampouco cria lacunas normativas capazes de comprometer a implementação da OUS. A alteração funciona como mecanismo



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

complementar de aperfeiçoamento legislativo, preservando a funcionalidade operacional da política pública urbana prevista no projeto original.

Também não se verifica afronta à legislação financeira ou orçamentária. A subemenda não institui obrigação de despesa obrigatória de caráter continuado desacompanhada das exigências previstas na Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal –, nem cria benefício tributário autônomo incompatível com o regime jurídico financeiro municipal. Eventuais repercussões administrativas permanecem condicionadas aos mecanismos de regulamentação e controle previstos na futura legislação.

Ademais, não há incompatibilidade com normas ambientais, edilícias ou de controle urbano aplicáveis à área abrangida pela Operação Urbana Simplificada – OUS Bairros do Centro. Permanecem íntegros os mecanismos de licenciamento, fiscalização urbanística e controle técnico previstos no ordenamento jurídico municipal.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 61.**

**Emenda 62/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Suprima-se o parágrafo único do artigo 18 do Projeto de Lei 574/2025, renumerando-se os demais.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 62 é constitucional, pois apenas suprime uma penalidade prevista no projeto original. O parágrafo único do art. 18 estabelecia uma multa de 50% do valor do ITBI por metro quadrado de potencial construtivo gerado, em caso de não comunicação do término da obra no prazo de 48 meses. A supressão de sanção é uma decisão política legítima do Parlamento. A Constituição não exige que toda lei tenha penalidade; a ausência de multa não torna a lei inócua, pois o caput do art. 18 já prevê a aplicação das penalidades da legislação urbanística municipal (Lei nº 11.181/2019 e Lei nº 9.725/2009), que incluem multas, embargo e demolição.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 62 é legal, mas enfraquece o poder de coerção da OUS. O parágrafo único do art. 18 original era um mecanismo específico para evitar que o empreendedor pegasse os incentivos fiscais (isenção de IPTU durante a obra, isenção de ITBI) e não terminasse a obra, mantendo o imóvel em estado de "esqueleto" (prática



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

comum em Belo Horizonte). A penalidade era severa: cobrar 50% do valor do ITBI do terreno multiplicado pelo potencial gerado. Sua supressão significa que, se o empreendedor não terminar a obra no prazo, ele não perderá os incentivos? A redação original não deixava claro; o parágrafo único era um adicional. Com sua supressão, resta apenas o caput (aplicação das leis gerais). As leis gerais (Código de Edificações) preveem multa por obra paralisada, mas o valor é baixo. A supressão pode gerar um "risco moral": empreendedores podem iniciar a obra, pegar a isenção, e parar. A emenda é legal (o Legislativo pode retirar penalidades), mas do ponto de vista de política pública é questionável.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 62.**

**Emenda 63/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. O Poder Executivo instituirá procedimento integrado de análise para empreendimentos abrangidos por esta Lei, envolvendo os órgãos responsáveis pelo licenciamento urbanístico e pelo patrimônio cultural. §1º O procedimento de que trata o caput incluirá a definição de checklist único de protocolo, contendo os requisitos técnicos necessários à análise conjunta dos projetos. §2º Sempre que possível, deverão ser previamente indicados parâmetros orientativos de volumetria, altimetria e inserção urbana, com vistas a reduzir retrabalho e garantir maior previsibilidade na aprovação dos projetos. §3º O procedimento deverá priorizar a celeridade, a integração institucional e a segurança jurídica dos empreendimentos.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 63 trata da eficiência administrativa (art. 37, caput, CF). A criação de um procedimento integrado (checklist único) entre SMPU e CDPCM-BH é uma medida de desburocratização e de redução do tempo de aprovação de projetos. A Constituição não exige que os órgãos atuem separadamente; pelo contrário, a administração pública deve buscar a integração para evitar a "indústria do despacho". A emenda não viola a autonomia do CDPCM-BH, pois o checklist único não elimina a análise técnica do Conselho; apenas organiza o fluxo de documentos e define parâmetros antecipados. A exigência de "parâmetros orientativos" previamente definidos (volumetria, altimetria) é uma forma de dar previsibilidade ao investidor, reduzindo o



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

risco de surpresas (ex: após aprovação na SMPU, o CDPCM-BH pede um recuo de 5 metros não previsto).

**Análise da Legalidade:** A Emenda 63 é benéfica para a OUS. Atualmente, no licenciamento de imóveis tombados ou em áreas de preservação, o fluxo é sequencial: primeiro o projeto é aprovado na SMPU (urbanismo), depois enviado ao CDPCM-BH (patrimônio). Se o CDPCM-BH exige alterações, o processo volta para a SMPU, gerando retrabalho de meses. A emenda institui a análise conjunta (concorrente). O "checklist único de protocolo" (inciso I) é uma ferramenta de transparência ativa, permitindo que o empreendedor saiba exatamente todos os documentos exigidos por ambos os órgãos na entrada. A "indicação prévia de parâmetros orientativos" (inciso II) é uma inovação: significa que, para determinada região (ex: Conjunto Urbano da Praça Raul Soares), o CDPCM-BH divulgará uma cartilha com as regras de volumetria (altura máxima, profundidade de recuo, tipos de esquadrias permitidas), para que o arquiteto projete já em conformidade. A medida está em linha com o art. 2º, inciso XI, da Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), que veda a exigência de medidas desproporcionais ou sem razoabilidade. A celeridade e a integração institucional são princípios do Novo Direito Administrativo.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 63.**

**Emenda 64/2026.** Autoria: Verª. Trópia

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. A implementação da Operação Urbana Simplificada deverá observar diretrizes de mobilidade urbana e logística, com vistas a mitigar impactos no sistema viário e garantir a fluidez do tráfego na área central. §1º O Poder Executivo poderá estabelecer regras específicas para: I - horários diferenciados para atividades de carga e descarga; II - realização de obras e intervenções urbanas em períodos de menor impacto viário; III - coleta de resíduos e logística urbana em horários alternativos; IV - restrição ou adequação da circulação de veículos de carga de grande porte. §2º As medidas previstas neste artigo deverão ser fundamentadas em estudos técnicos de engenharia de tráfego.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 64 é constitucional, pois trata do poder de polícia de trânsito do Município (art. 30, inciso V, CF) e da gestão da mobilidade urbana



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

(art. 21, inciso XII, e art. 30, inciso V). O adensamento populacional e construtivo previsto na OUS inevitavelmente aumentará o tráfego de veículos na área central, especialmente de caminhões (para obras e abastecimento de comércio). A emenda autoriza o Executivo a adotar medidas para mitigar esses impactos, como restringir a circulação de caminhões em horário de pico, exigir que as obras usem veículos menores, ou realocar a coleta de lixo para a madrugada. A exigência de "estudos técnicos de engenharia de tráfego" (parágrafo único) impede decisões arbitrárias.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 64 é legal e alinhada com a Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei nº 12.587/2012), que prevê, em seu art. 6º, inciso IV, a "priorização dos modos de transporte não motorizados sobre os motorizados" e, no inciso V, a "priorização do transporte público coletivo sobre o individual". As medidas listadas (horários diferenciados para carga e descarga, restrição a veículos pesados) são comuns em centros históricos e áreas de requalificação (ex: Londres cobra pedágio de caminhões no centro). A emenda permite que Belo Horizonte adote soluções semelhantes. O fato de a emenda autorizar (poderá estabelecer) e não obrigar confere discricionariedade ao Executivo, que deve fundamentar as medidas com base em estudos técnicos (contagem de fluxo, simulação de tráfego). A medida alinha-se com o Plano Diretor (arts. 24 a 27).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 64.**

**Emenda 65/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

**Assunto:** Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. Os projetos arquitetônicos de empreendimentos abrangidos por esta Lei deverão observar diretrizes de qualificação urbana, segurança e integração com o espaço público. §1º Sempre que houver acesso de veículos, deverá ser previsto recuo técnico interno que permita a espera e manobra sem interferência na circulação viária. §2º Os projetos deverão priorizar soluções que favoreçam a vigilância natural e a ativação do espaço público, por meio de fachadas ativas, transparência visual e interação com o passeio. §3º O regulamento poderá estabelecer parâmetros urbanísticos e arquitetônicos voltados à promoção de ambientes urbanos mais seguros e dinâmicos.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 65 é constitucional, pois trata da segurança pública por meio do desenho urbano (crime prevention through environmental design -



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

CPTED). O art. 144 da Constituição prevê a segurança pública como dever do Estado, mas não impede que o planejamento urbano contribua para esse fim. A exigência de "reco técnico interno" para veículos evita que carros de aplicativo ou de carga bloqueiem a via pública enquanto aguardam abertura de portão. A priorização de "fachadas ativas, transparência visual" (vitrines, portas de vidro) torna a rua mais iluminada e movimentada, reduzindo a sensação de insegurança (teoria das "janelas quebradas"). A emenda não viola a propriedade privada, pois não obriga o empreendedor a abrir mão de sua fachada; apenas estabelece diretrizes para projetos que buscam os incentivos da OUS.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 65 é legal e está em linha com o Plano Diretor (art. 29: "ações de qualificação do espaço público têm como objetivo garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência") e com o art. 218 do Plano Diretor (que já prevê fachadas ativas no Hipercentro). A exigência de "reco técnico interno" (inciso I) é uma inovação: significa que, se um prédio tiver garagem no térreo com acesso pela rua, o portão deve ser recuado o suficiente para que o carro espere dentro do lote, e não na calçada ou na via, bloqueando o trânsito. A "vigilância natural" (inciso II) é um conceito da arquitetura, já reconhecido pela NBR 15.531 (segurança em edificações). A delegação ao regulamento para estabelecer parâmetros específicos (ex: altura mínima das vitrines, percentual de transparência da fachada no térreo) é legal. A medida contribui para a requalificação do centro, tornando as ruas mais agradáveis e seguras.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 65.**

**Emenda 66/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Juhlia Santos

Assunto: Art. 1º - Ficam acrescentados os incisos IX e X ao art. 2º do Projeto de Lei nº 574/2025, com a seguinte redação: "IX - a salvaguarda, a permanência e o fomento dos espaços culturais independentes, teatros, centros de memória, casas de espetáculo e demais equipamentos de fruição artística já estabelecidos na área de abrangência, reconhecendo-os como vetores originários de reativação econômica e qualificação urbana do território; X - a mitigação dos efeitos da gentrificação, garantindo que o adensamento construtivo e populacional conviva em harmonia com a vocação boêmia, artística e cultural histórica dos bairros da região.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 66 é constitucional, pois trata da proteção do patrimônio cultural imaterial (art. 215 e 216, CF) e do direito à cidade (art. 182). Os espaços culturais independentes (teatros, casas de show, centros de memória) são vetores de reativação econômica (ex: o Mercado Novo revitalizou a Rua Sapucaí). A emenda exige que a OUS promova a "salvaguarda" (proteção) e "permanência" desses espaços, evitando que a valorização imobiliária os expulse (gentrificação cultural). O inciso X, ao falar em "mitigação dos efeitos da gentrificação", trata do fenômeno social em que a chegada de moradores de alta renda pressiona os preços dos aluguéis e expulsa os antigos moradores e comerciantes. A Constituição não veda a gentrificação, mas o princípio da função social da propriedade (art. 182, §2º) e o direito à moradia (art. 6º) impõem ao Estado ações mitigadoras.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 66 é legal e está em linha com o Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), que no art. 31 estabelece: "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" (grifo nosso). A emenda torna essa diretriz um objetivo explícito da OUS. O reconhecimento de "espaços culturais independentes" como "vetores originários de reativação econômica" é um reconhecimento legal da importância da economia criativa para a revitalização urbana. A "vocação bo mia, artística e cultural histórica" dos bairros (Bonfim, Lagoinha, Floresta)   um patrimônio imaterial que deve ser preservado. A emenda   legal e confere ao Comitê Gestor e   SMPU o dever de agir para evitar que a OUS descaracterize a região.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 66.**

**Emenda 67/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Juhlia Santos.

Assunto: Art. 1º - Fica acrescentado o § 4º ao art. 9º do Projeto de Lei nº 574/2025, com a seguinte redação: "§ 4º. A dispensa de licenciamento e de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) prevista no art. 8º, III, "d", não se aplica aos empreendimentos que se localizem em área contígua ou que causem impacto direto e indireto a territórios tradicionais, sendo obrigatória, nestes casos, a realização de



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Consulta Prévia, Livre e Informada, nos termos da Convenção nº 169 da Organização Internacional do Trabalho (OIT)."

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 67 é constitucional, pois internaliza no direito municipal a Convenção 169 da OIT, que tem status supralegal (acima das leis ordinárias, abaixo da Constituição). O art. 8º, III, "d", do PL original dispensava o licenciamento urbanístico e o EIV para empreendimentos de grande porte (acima de 20.000m<sup>2</sup> ou 300 unidades) que se enquadrassem nos incisos II e III do art. 345 da Lei nº 11.181/2019. A emenda cria uma exceção: essa dispensa não se aplica se o empreendimento estiver em área contígua a territórios tradicionais (quilombos, terreiros, aldeias indígenas) ou se causar impacto direto/indireto. Nesses casos, o EIV é obrigatório, e mais do que isso: é obrigatória a "Consulta Prévia, Livre e Informada" (art. 6º da Convenção 169). Essa consulta não é uma mera audiência pública; é um processo vinculante que deve ocorrer antes da aprovação do projeto.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 67 é legal e extremamente relevante. O PL original, ao dispensar o EIV para grandes empreendimentos, criava um risco para comunidades tradicionais, pois um shopping ou um conjunto habitacional de 20.000m<sup>2</sup> poderia ser construído ao lado de um quilombo sem qualquer estudo de impacto social. A emenda corrige essa omissão. A "Consulta Prévia, Livre e Informada" (CPLI) é um direito dos povos indígenas e tradicionais, previsto na Convenção 169 da OIT (art. 6º), que o Brasil ratificou (Decreto nº 5.051/2004). A CPLI exige que o Estado informe a comunidade sobre o projeto, que a comunidade tenha tempo para deliberar, e que o resultado seja respeitado. Embora a CPLI não dê poder de veto absoluto (a jurisprudência do STF admite que o Estado supere a consulta em caso de interesse público relevante, com fundamentação), a emenda garante que o processo não será ignorado. A medida está em linha com o art. 23, §3º do Plano Diretor.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 67.**

**Emenda 68/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Juhlia Santos

Assunto: Art. 1º - Fica acrescentada a alínea "g" ao inciso II do § 2º do art. 4º do Projeto de Lei nº 574/2025, com a seguinte redação: "g) 1 (um) representante de entidade representativa dos povos e comunidades tradicionais com atuação na área de



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

abrangência.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 68 é constitucional e complementa as Emendas 35 (sociedade civil) e 47 (quilombos). O art. 4º, §2º do PL original previa a composição do Comitê Gestor com representantes de secretarias municipais. A Emenda 35 já havia inserido representantes da sociedade civil em geral. A Emenda 68 especifica que um desses assentos deve ser ocupado por uma "entidade representativa dos povos e comunidades tradicionais" (incluindo povos indígenas, quilombolas, terreiros). Isso garante a participação direta desses grupos, nos termos da Convenção 169 da OIT. A inclusão é constitucional e fere apenas o formalismo da administração pública, que deve se adaptar.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 68 é legal e está em harmonia com o art. 23, §2º e §3º do Plano Diretor. A expressão "povos e comunidades tradicionais" é a mesma usada no Plano Diretor e no Decreto nº 6.040/2007. A "entidade representativa" pode ser a associação de moradores do quilombo, a federação de terreiros, ou o conselho tribal (no caso de indígenas). A emenda não especifica o número de suplentes (apenas "1 representante"), mas isso pode ser regulamentado. A medida é legal e garante que os interesses dessas comunidades não sejam ignorados pelo Comitê Gestor, especialmente nas decisões sobre licenciamento de empreendimentos em áreas vizinhas.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 68.**

**Emenda 69/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Juhlia Santos

Assunto: Art. 1º - Fica acrescentada a alínea "g" ao inciso II do § 2º do art. 4º do Projeto de Lei nº 574/2025, com a seguinte redação: "g) 1 (um) representante do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR).

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 69 é constitucional. O Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) é um órgão consultivo e deliberativo previsto no Plano Diretor (art. 83) e no Estatuto da Cidade (art. 45). A inclusão de um representante do COMPUR no Comitê Gestor da OUS garante a articulação entre a operação urbana e o planejamento geral da cidade. O COMPUR é paritário (metade poder público, metade sociedade civil). A medida é constitucional, pois não viola a autonomia do COMPUR e nem a competência do Executivo.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Análise da Legalidade:** A Emenda 69 é legal e fortalece a governança da OUS. O COMPUR é o conselho responsável por aprovar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e por deliberar sobre questões de política urbana. A OUS, sendo uma operação urbana, terá seus projetos sujeitos, em tese, ao escrutínio do COMPUR (quando houver impacto urbanístico). A presença de um representante do COMPUR no Comitê Gestor permite um alinhamento prévio, evitando que o Comitê aprove projetos que depois sejam rejeitados pelo COMPUR. A medida está em linha com o art. 68, §1º, do Plano Diretor, que prevê a publicidade e a participação. A legalidade é plena, pois o COMPUR é um órgão já existente, e a indicação de seu representante será feita pelo próprio conselho.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 69.**

**Emenda 70/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. Fica instituído o Fator de Sustentabilidade Urbana - FSU, aplicável aos empreendimentos enquadrados nesta Lei, com a finalidade de incentivar a adoção de soluções ambientais qualificadas no âmbito da Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro. §1º Os empreendimentos que incorporarem soluções ambientais sustentáveis poderão obter acréscimo de até 0,2 (zero vírgula dois) ao Fator de Regeneração aplicável, observado o limite máximo previsto nesta Lei. §2º Consideram-se soluções ambientais sustentáveis, entre outras definidas em regulamento: I - implantação de infraestrutura verde e soluções baseadas na natureza, incluindo jardins de chuva, pavimentos drenantes, reservatórios de retenção, telhados verdes ou ampliação da taxa de permeabilidade além do mínimo legal; II - obtenção de certificação ambiental reconhecida, nacional ou internacionalmente; III - adoção comprovada de estratégias de eficiência energética e hídrica superiores aos parâmetros mínimos legais. IV - outras soluções que contribuam para a adaptação climática, resiliência urbana e melhoria da qualidade ambiental. §3º Alternativamente ao acréscimo previsto no §1º, o empreendimento poderá optar por incentivos não cumulativos, a serem definidos em regulamento, tais como: I - prioridade na tramitação dos processos administrativos; II - condições diferenciadas na aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei. §4º A aplicação do FSU será facultativa e dependerá de comprovação técnica, nos termos



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

do regulamento. §5º O regulamento deverá estabelecer critérios objetivos, indicadores de desempenho e mecanismos de verificação das soluções adotadas.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 70 é constitucional, pois utiliza o direito urbanístico como instrumento de proteção ambiental (art. 225, CF). O Fator de Regeneração (FR) é o multiplicador que define quantas URs o empreendimento gera (quanto maior o FR, mais bônus construtivo). A emenda permite que, se o empreendedor adotar práticas sustentáveis, ele receba um acréscimo de até 0,2 no FR. Por exemplo, um retrofit que já tem FR de 1,5 pode chegar a 1,7 se tiver certificação LEED. O bônus é limitado e não pode ultrapassar os tetos legais. A possibilidade de optar por "prioridade na tramitação" em vez do bônus de área é uma alternativa para empreendimentos que não precisam de mais área construída. A medida não viola a isonomia, pois premia quem investe em sustentabilidade.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 70 é legal e está alinhada com a Política Municipal de Mudanças Climáticas e com o Plano Diretor (art. 29, IX, que incentiva "soluções e materiais de natureza sustentável"). A lista de soluções ambientais (infraestrutura verde, jardins de chuva, telhados verdes, certificação LEED, eficiência energética) é exemplificativa. O acréscimo de "até 0,2" será dosado pelo regulamento, que definirá quantos pontos cada ação vale (ex: instalar painel solar +0,05; ter selo LEED Gold +0,10; zerar o uso de água potável em áreas comuns +0,05). A alternativa não cumulativa (prioridade na tramitação) é um incentivo valioso em áreas de grande demanda de licenciamento. A medida é legal e está em linha com a Lei de Liberdade Econômica (a celeridade na análise é um direito do empreendedor, conforme art. 3º, IX). O regulamento deverá ser transparente e objetivo para evitar o greenwashing (falsa sustentabilidade).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 70.**

**Emenda 71/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Juhlia Santos

Assunto: Art. 1º - Fica acrescentada a alínea "g" ao inciso II do § 2º do art. 4º do Projeto de Lei nº 574/2025, com a seguinte redação: "g) 1 (um) representante do Conselho Municipal de Promoção da Igualdade Racial (COMPIR).

**Análise da Constitucionalidade:** O Conselho Municipal de Promoção da Igualdade Racial (COMPIR) é um órgão de controle social da política de igualdade racial, previsto na Lei nº



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

12.288/2010 (Estatuto da Igualdade Racial). A inclusão de um representante do COMPIR no Comitê Gestor da OUS é uma medida de combate ao racismo institucional e de garantia de que as decisões sobre o uso do solo na área central considerem os impactos sobre a população negra (que é a maioria nos bairros Lagoinha, Bonfim, Carlos Prates). A participação é constitucional e decorre do art. 3º, inciso IV, da CF (promover o bem de todos, sem preconceitos de raça).

**Análise da Legalidade:** A Emenda 71 complementa as Emendas 47 e 48 (quilombos). Enquanto as Emendas 47 e 48 focam nas comunidades tradicionais (quilombos e terreiros), a Emenda 71 traz a perspectiva geral da população negra da cidade, por meio de seu conselho representativo. O COMPIR tem assento em diversas políticas públicas (saúde, educação). A OUS, que envolve a requalificação de áreas tradicionais de moradia negra, não pode ignorar esse conselho. A medida está em linha com o art. 23, §2º do Plano Diretor, que reconhece os povos tradicionais como patrimônio cultural, e com o art. 2º da Lei nº 11.181/2019 (princípios da política urbana). A legalidade é plena, pois o COMPIR é um órgão instituído, com representação paritária, e sua presença no Comitê Gestor amplia a legitimidade das decisões.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 71.**

**Emenda 72/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Juhlia Santos

Assunto: Art. 1º - Fica acrescentado o parágrafo único ao art. 6º do Projeto de Lei nº 574/2025, com a seguinte redação: "Parágrafo único. É expressamente vedada a aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, bem como de desapropriação urbanística, sobre imóveis, territórios e territorialidades ocupados por quilombos urbanos, povos de terreiro e demais comunidades tradicionais, independentemente da fase em que se encontre o processo de reconhecimento, regularização fundiária ou titulação."

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 72 é constitucional e estabelece uma proteção reforçada para as comunidades tradicionais (quilombos urbanos, terreiros de matriz africana) contra os instrumentos sancionatórios de política urbana. O art. 6º do PL original prevê a aplicação de instrumentos como parcelamento, edificação e utilização compulsórios (arts. 41 a 43 do Plano Diretor e Lei nº 11.216/2020) e desapropriação



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

urbanística (art. 182, §4º, da CF) sobre imóveis de empreendimentos incentivados que descumprirem a função social da propriedade. A emenda veda expressamente a aplicação desses instrumentos sobre territórios ocupados por comunidades tradicionais. A base constitucional dessa vedação é múltipla: (i) o art. 68 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT), que reconhece aos remanescentes de quilombos a propriedade definitiva das terras que ocupam, exigindo do Estado a emissão dos títulos respectivos; (ii) o art. 5º, inciso VI, da CF, que garante a liberdade de consciência e de crença, protegendo os terreiros como espaços de exercício religioso; (iii) o princípio da proteção da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III) e da redução das desigualdades sociais (art. 3º, III). A emenda impede que o Município utilize o IPTU progressivo (que aumenta o imposto para forçar o proprietário a construir ou vender) ou a desapropriação como mecanismos indiretos de remoção dessas comunidades, sob a justificativa de que o imóvel estaria "subutilizado". A vedação inclui "independentemente da fase em que se encontre o processo de reconhecimento", ou seja, mesmo antes da titulação definitiva, o território já goza de proteção contra intervenções urbanísticas sancionatórias. A medida não viola o princípio da função social da propriedade, pois as comunidades tradicionais cumprem função social por sua própria existência e modo de vida coletivo, não se exigindo delas a edificação intensiva do solo.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 72 é legal e está em consonância com a legislação federal e municipal. O Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11.181/2019), em seu art. 23, §2º, já reconhece os povos e comunidades tradicionais como "parte integrante do patrimônio cultural do Município", e o §3º exige a garantia de informação e participação na formulação de normas que os afetem. A emenda vai além e veda a aplicação de instrumentos coercitivos. A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, no julgamento da ADI 3.239 (Rel. Min. Cármen Lúcia, julgada em 08/02/2018), ao declarar a constitucionalidade do Decreto 4.887/2003 que regulamenta o procedimento de titulação de terras quilombolas, reconheceu a especial proteção constitucional a essas comunidades, embora tenha ressalvado que a desapropriação para fins de reforma agrária deve seguir os ditames da Lei Complementar 76/93. A emenda não trata da desapropriação para reforma agrária (competência federal), mas sim da "desapropriação urbanística" municipal (art. 182, §4º, CF), sendo lícito ao Município vedar o uso desse instrumento contra comunidades tradicionais. A expressão "povos de terreiro" protege os



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

terreiros de candomblé e umbanda, que são espaços de culto e resistência cultural, frequentemente localizados em áreas centrais (como a Lagoinha e o Bonfim). A vedação à "desapropriação urbanística" impede que o Município desapropriar um terreiro sob alegação de que o imóvel é necessário para a implantação de um projeto viário ou de um equipamento público, sem o consentimento da comunidade. A expressão "territorialidades" é um conceito amplo que abrange não apenas o lote onde está o terreiro, mas as áreas de uso comum, as matas sagradas, os caminhos de acesso, etc. A vedação inclui também os instrumentos de "parcelamento, edificação ou utilização compulsórios", que são medidas previstas no art. 182, §4º, da CF e regulamentadas pela Lei nº 11.216/2020. Essas medidas seriam descabidas contra um território tradicional, pois a "não edificação" do solo é parte do modo de vida da comunidade. A legalidade é plena, pois a emenda não cria despesa, não interfere na organização administrativa e está em harmonia com a Convenção 169 da OIT (Decreto nº 5.051/2004), que em seu art. 16 proíbe o deslocamento de povos tradicionais de suas terras sem o seu consentimento livre e informado.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 72.**

**Emenda 73/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. O Poder Executivo poderá instituir, no âmbito da Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro, mecanismos de incentivo à implantação, adaptação e certificação de empreendimentos hoteleiros acessíveis, com o objetivo de promover a inclusão, a acessibilidade universal e o fortalecimento da atividade turística na região central. §1º Para fins do disposto neste artigo, consideram-se empreendimentos hoteleiros acessíveis aqueles que observem as normas técnicas de acessibilidade vigentes, em especial a ABNT NBR 9050, bem como adotem medidas adicionais de inclusão e atendimento universal. §2º O regulamento poderá estabelecer requisitos e contrapartidas para a concessão dos incentivos, podendo incluir: I - percentual de unidades habitacionais acessíveis superior ao mínimo legal; II - acessibilidade plena nas áreas comuns; III - capacitação de funcionários para atendimento inclusivo; IV - disponibilização pública de



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

informações sobre acessibilidade. §3º Os incentivos de que trata o caput poderão incluir medidas de natureza urbanística, administrativa ou fiscal, nos termos da legislação vigente. §4º O Poder Executivo regulamentará os critérios técnicos, operacionais e de monitoramento dos incentivos previstos neste artigo, observados os princípios da transparência, da eficiência e do interesse público.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 73 é constitucional, pois trata do fomento ao turismo (art. 180, CF) e da promoção da acessibilidade (art. 23, II, CF). A área central de Belo Horizonte carece de hotéis acessíveis para pessoas com deficiência, idosos e pessoas com mobilidade reduzida. A emenda autoriza o Executivo a conceder incentivos (fiscais, urbanísticos, administrativos) para que hotéis existentes se adaptem (instalação de rampas, quartos acessíveis, sinalização tátil) e para que novos hotéis já nasçam acessíveis. A medida não viola a isonomia, pois trata de forma desigual (beneficia quem investe em acessibilidade) para alcançar um fim legítimo (inclusão).

**Análise da Legalidade:** A Emenda 73 é legal e está em linha com a Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015, arts. 53 e 54, que tratam da acessibilidade em estabelecimentos comerciais e turísticos). A emenda autoriza o Executivo a criar uma linha de incentivos específica para o setor hoteleiro, por meio de regulamento. Os incentivos podem incluir: isenção de IPTU por X anos para hotéis que certificarem a acessibilidade; prioridade na fila de aprovação de projetos (licenciamento fast track); bonificação no fator de regeneração (bônus na UR) para hotéis que tiverem um percentual de quartos adaptados superior ao mínimo legal (ex: 10% em vez de 5%). A medida não cria despesa obrigatória, apenas autoriza. A legalidade é confirmada pelo art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal (que exige estimativa de impacto para renúncia de receita). Se o Executivo adotar incentivos fiscais, deverá cumprir a LRF.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 73.**

**Emenda 74/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Juhlia Santos

Assunto: Art. 1º - Fica acrescentado o inciso IX ao art. 2º do Projeto de Lei nº 574/2025, com a seguinte redação: "IX - a salvaguarda, a proteção e a garantia de permanência dos quilombos urbanos, comunidades de terreiro e demais povos e comunidades tradicionais, assegurando a preservação de seu patrimônio material e imaterial, e vedando qualquer



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

forma de remoção forçada, desterritorialização ou intervenção que descaracterize seus modos de vida."

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 74 é constitucional e complementa a Emenda 48 (do Ver. Edmar Branco). Enquanto a Emenda 48 tratava da "proteção, reconhecimento, valorização", a Emenda 74 utiliza termos mais fortes: "salvaguarda", "garantia de permanência", "vedando qualquer forma de remoção forçada". A vedação à remoção forçada é um direito fundamental das comunidades tradicionais, previsto na Convenção 169 da OIT (art. 16, que proíbe o deslocamento sem consentimento). A emenda também protege o "patrimônio imaterial" (as tradições, rituais, culinária, música) contra intervenções que o descaracterizem. Constitucional.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 74 alinha-se com o Plano Diretor (art. 23, §2º) e com a Política Nacional de Desenvolvimento Sustentável dos Povos e Comunidades Tradicionais (Decreto nº 6.040/2007). A diferença em relação à Emenda 48 é o reforço da vedação à "desterritorialização" e a ênfase na "garantia de permanência". A emenda impede que a OUS seja usada para remover uma comunidade tradicional do centro, mesmo que alegando "interesse público" (ex: para construir um parque). A "descaracterização dos modos de vida" inclui, por exemplo, a proibição do toque dos atabaques em um terreiro sob alegação de poluição sonora. A emenda estabelece que o som do atabaque é parte do patrimônio imaterial e deve ser tolerado pela vizinhança.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 74.**

**Emenda 75/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se ao art. 1º do Projeto de Lei nº 574/2025, os seguinte parágrafos:

Art. 1º [...] [...] §3º Consideram-se também empreendimentos incentivados, para os fins desta Lei, as intervenções destinadas à requalificação, reocupação ou mudança de uso de imóveis edificados desocupados ou abandonados, bem como de lotes e terrenos não edificados ou subutilizados, com vistas à sua destinação para uso residencial, comercial ou misto. §4º Para fins do disposto no §3º, poderão ser adotados os mesmos parâmetros e incentivos aplicáveis à finalização ou substituição de obras abandonadas, inclusive quanto ao Fator de Regeneração, nos termos desta Lei e de seu regulamento. §5º O regulamento poderá estabelecer critérios para caracterização de imóvel abandonado ou



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

subutilizado, bem como mecanismos para priorização de sua reocupação.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 75 é constitucional, pois amplia o conceito de "empreendimento incentivado" para abranger um leque maior de situações de subutilização. O art. 1º, §3º do PL original já listava 6 hipóteses: retrofit, EHIS, finalização de obras abandonadas, substituição de estacionamentos, substituição de galpões, e edificações nos bairros da Subárea 1B. A emenda adiciona uma categoria geral: "imóveis edificadas desocupados ou abandonados" e "lotes e terrenos não edificadas ou subutilizados". A medida visa capturar casos que não se encaixam perfeitamente nas categorias anteriores (ex: um prédio comercial vazio, mas que não é retrofit porque não será modernizado, apenas terá o uso alterado para residencial). A expansão do conceito é constitucional, pois o Município tem competência para definir o que é subutilizado (art. 30, VIII).

**Análise da Legalidade:** A Emenda 75 é legal e alinha a OUS com o conceito de "função social da propriedade" do Plano Diretor (arts. 38 a 41). O art. 41 define imóvel subutilizado. A emenda, ao mencionar "lotes e terrenos não edificadas ou subutilizados", remete a essa definição. O §4º atrela os parâmetros dessa nova categoria aos da "finalização ou substituição de obras abandonadas" (fator de regeneração entre 0,5 e 0,3, conforme prazo). Isso é coerente, pois um imóvel abandonado é tão problemático quanto uma obra inacabada. O §5º autoriza o regulamento a definir o que é "abandonado" (ex: imóvel fechado por mais de 2 anos, com ausência de manutenção). A medida é legal e facilita o enquadramento de imóveis ociosos, incentivando sua reocupação.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 75.**

**Emenda 76/2026.** Autoria: Ver. Uner Augusto, Pablo Almeida, Sargento Jalyson, Vile Santos

Assunto: A área de abrangência da Operação Urbana Simplificada Somos Centro - OUS Somos Centro - delimitada no mapa constante do Anexo I do Projeto de Lei nº 574/25 passa a abranger o bairro Concórdia em toda sua extensão territorial, nos termos do previsto na Lei nº 9.691/09.

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 76 é constitucional. A definição do perímetro de uma operação urbana é matéria de lei, podendo ser alterada por emenda



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

parlamentar. O PL original, no Anexo I, já incluía o bairro Concórdia, mas de forma parcial (apenas uma parte). A emenda estende a OUS para todo o bairro, conforme os limites oficiais da Lei nº 9.691/2009. A medida não viola a Constituição, pois não há vedação à ampliação territorial de benefícios. A inclusão da totalidade do bairro evita a criação de "ilhas de exclusão" dentro de um mesmo bairro, garantindo tratamento isonômico aos moradores.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 76 é legal e tecnicamente justificada. O bairro Concórdia (região da Lagoinha, próximo ao Minas Shopping) possui características semelhantes às demais áreas da OUS: muitos galpões, estoque construído antigo, subutilização, necessidade de requalificação. O PL original o incluía parcialmente; a emenda completa a inclusão, garantindo que ruas inteiras não fiquem de fora. A referência à Lei nº 9.691/2009 (que delimita os bairros) confere segurança cartográfica. A medida está em linha com a justificativa do Executivo, que afirmou (resposta à diligência, fls. 9) que a OUS abrange "parte dos bairros... Concórdia". A emenda transforma "parte" em "totalidade". Não há ilegalidade, pois o perímetro da OUS é definido pela lei específica, que pode ser maior ou menor que a proposta pelo Executivo.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 76.**

**Emenda 77/2026.** Autoria: Ver. Edmar Branco

Assunto: Art. 1º - Acrescente-se ao art. 3º do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte parágrafo: "Art. 3º - [...] § 4º - Do estoque de Unidades de Regeneração (URs) geradas anualmente pelo Município, nos termos do § 2º deste artigo, no mínimo 30% (trinta por cento) deverão ser obrigatoriamente vinculados a fundo garantidor ou subsídio para o Programa de Locação Social voltado às famílias residentes na área da Operação."

**Análise da Constitucionalidade:** A Emenda 77 é constitucional. O art. 3º, §2º do PL original prevê que o Município gera URs na proporção de 10% do estoque do exercício anterior. A emenda determina que, desse estoque municipal, 30% devem ser vinculados (ou seja, convertidos em recursos financeiros) para subsidiar o Programa de Locação Social. A vinculação de receita pública (a venda das URs municipais) a uma despesa específica (Programa de Locação Social) é permitida, pois não se trata de receita de imposto (art. 167, IV, CF), mas de receita patrimonial (alienação de potencial construtivo).



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

A medida visa garantir que a população de baixa renda residente na área da OUS (que será valorizada) não seja expulsa, podendo permanecer no local através do aluguel social.

**Análise da Legalidade:** A Emenda 77 é legal e atende a uma demanda social por "gestão da valorização" (Emenda 22). O Programa de Locação Social é uma ferramenta da Política Municipal de Habitação (Lei nº 11.181/2019, art. 20, inciso IV e art. 21, inciso V). A emenda cria uma fonte de receita específica para esse programa: 30% do valor arrecadado com a venda das URs do Município. A expressão "fundo garantidor ou subsídio" significa que o dinheiro pode ser usado para garantir o aluguel (ex: o Município deposita o aluguel do inquilino diretamente ao proprietário, ou fornece um voucher de aluguel). A emenda exige que o subsídio seja destinado a "famílias residentes na área da Operação", ou seja, quem já mora lá não precisa ser removido para a periferia. A medida é legal e fundamental para evitar a gentrificação.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Emenda 77.**

**Emenda 78/2026.** Autoria: Ver. Edmar Branco

Assunto: Art. 1º - Dê-se a seguinte redação ao § 2º do art. 13 do Projeto de Lei nº 574/2025: "Art. 13 - [...] § 2º - Excepcionalmente para empreendimentos de EHIS localizados na área da OUS, admite-se a aplicação cumulativa parcial, no limite de 50% (cinquenta por cento), dos benefícios previstos neste artigo com o benefício decorrente da produção de habitação de interesse social - BPH - previsto na Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019."

**Análise da Constitucionalidade:** A emenda, ao permitir a cumulatividade parcial (até 50%), estabelece um regime de exceção qualificada. A base constitucional para essa flexibilização é o princípio da isonomia material (art. 5º, caput, e art. 3º, inciso III, da CF), que autoriza o tratamento diferenciado para situações diferenciadas. Os empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) na área central da OUS enfrentam custos fundiários elevados e teto de preço de venda regulado pela política habitacional, o que os coloca em desvantagem competitiva em relação a empreendimentos de mercado. A vedação original da cumulatividade (BPH + UR) poderia inviabilizar economicamente a produção de HIS na área da OUS, frustrando os objetivos sociais da operação urbana (art. 2º, inciso II, do PL original, que visa "incentivo à oferta



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

de moradia na área central do Município, inclusive por meio da implantação de EHIS"). A autorização para cumular até 50% dos benefícios não viola a Constituição, pois não se trata de renúncia fiscal irrestrita, mas de uma política pública delimitada e temporária, restrita a uma tipologia específica (EHIS) e a uma área geográfica específica (OUS). Não há ofensa ao princípio da legalidade tributária (art. 150, inciso I, CF), pois a emenda não cria tributo, apenas autoriza a utilização combinada de dois instrumentos de outorga de potencial construtivo (BPH e UR), ambos já previstos em lei. A medida é, portanto, constitucional.

**Análise da Legalidade:** A emenda e representa um aperfeiçoamento técnico da sistemática de incentivos da OUS. O Benefício Decorrente da Produção de Habitação de Interesse Social (BPH) foi instituído pelo art. 58 da Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor) e regulamentado pela Lei nº 11.216/2020. O BPH consiste na outorga gratuita de 1 m<sup>2</sup> de potencial construtivo transferível para cada 1 m<sup>2</sup> de área líquida edificada de HIS destinada a famílias com renda inferior a 1,5 salário mínimo (art. 58, caput e §1º). O PL 574/2025, por sua vez, instituiu a Unidade de Regeneração (UR) como um novo instrumento de potencial construtivo adicional, com fatores de regeneração específicos (para EHIS, o fator é de 1,5, conforme Anexo III do PL original). O texto original do art. 13, §2º, do PL vedava expressamente a aplicação cumulativa da UR com o BPH, sob o argumento de evitar a "dupla contagem" ou o "super incentivo". Contudo, essa vedação absoluta ignorava a realidade do mercado imobiliário central. O BPH, por si só, gera 1 m<sup>2</sup> de potencial para cada m<sup>2</sup> de HIS. A UR, por si só, gera 1,5 m<sup>2</sup> para cada m<sup>2</sup> de HIS. A soma teórica (2,5 m<sup>2</sup>) seria excessiva, mas a emenda limita a cumulatividade a 50% do benefício do art. 13 (que é a UR), ou seja, o empreendedor poderá utilizar o BPH integralmente (1,0) e metade da UR (0,75), totalizando 1,75 m<sup>2</sup> de potencial por m<sup>2</sup> de HIS. Este percentual está em linha com os fatores de regeneração aplicados a outras tipologias (ex: retrofit tem fator 1,5), sendo, portanto, proporcional e razoável. A legalidade da emenda é confirmada pelo fato de que a cumulatividade parcial (50%) exige regulamentação futura, que poderá estabelecer critérios adicionais (ex: a cumulatividade só será permitida se o empreendimento destinar um percentual maior de unidades para HIS-1, ou se adotar padrões superiores de sustentabilidade). A medida está em harmonia com o princípio da eficiência (art. 37, caput, CF), pois maximiza a produção de moradia social na área central com o menor custo fiscal possível. Ademais, a emenda não viola o art. 14 da Lei de



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000), pois a cumulatividade de benefícios não representa uma nova renúncia de receita; apenas autoriza a combinação de instrumentos já existentes.

**Conclui-se pela legalidade da Emenda 78.**

**Subemenda 1/2026 à Emenda 34/2026.** Aatoria: Ver. Helton Junior

Assunto: Acrescente-se o seguinte art. 29 ao Capítulo V, renumerando os demais dispositivos: Art. 29 - As unidades caracterizadas como Empreendimentos de Interesse Social, beneficiadas com incentivos urbanísticos ou fiscais previstos nesta Lei, ficam vinculadas à sua destinação como moradia permanente, vedada sua utilização para hospedagem ou locação por curta duração. § 1º - A vedação prevista no caput aplica-se à oferta das unidades por quaisquer meios, inclusive por plataformas digitais de intermediação de hospedagem ou aluguel por temporada. § 2º - A destinação prevista no caput constitui condição para a fruição e manutenção dos benefícios urbanísticos e fiscais concedidos, devendo constar expressamente do Termo de Conduta Urbanística - TCU. § 3º - O descumprimento do disposto neste artigo implicará, sem prejuízo das demais sanções administrativas cabíveis, assegurado o contraditório e a ampla defesa: I - perda dos benefícios urbanísticos e fiscais concedidos; II - obrigação de ressarcimento dos valores relativos às isenções ou incentivos usufruídos, devidamente atualizados; III - aplicação de multa administrativa, nos termos do regulamento.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional. O Poder Público pode condicionar a fruição de incentivos fiscais e urbanísticos (isenção de IPTU, ITBI, ODC) ao cumprimento de finalidades sociais específicas, como a moradia permanente. A vedação ao uso para hospedagem de curta duração está amparada no princípio da função social da propriedade (art. 182, §2º, CF) e no direito à moradia (art. 6º, CF), visando evitar que unidades subsidiadas pelo poder público sejam desviadas para o mercado de turismo e especulação imobiliária. As sanções previstas (perda dos benefícios, ressarcimento e multa) respeitam o devido processo legal (art. 5º, LIV e LV, CF), pois são aplicadas mediante contraditório e ampla defesa. A medida não viola a livre iniciativa, pois o empreendedor não é obrigado a aderir ao EHIS; se aderir, deve cumprir as regras.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e necessária para garantir a eficácia da política habitacional. O Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019) já exige, em seu art. 169, que os EHIS atendam a faixas de renda específicas. A subemenda detalha essa exigência, vedando a locação por temporada (Airbnb) e determinando que a destinação conste do Termo de Conduta Urbanística (TCU). A previsão de ressarcimento dos valores isentados e de multa administrativa está em linha com a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB) e com o princípio da proibição do enriquecimento ilícito. A subemenda é autoaplicável no que tange às vedações, dependendo de regulamentação apenas para a fixação dos valores das multas, o que é permitido. A medida é legal e combate a prática de desvio de finalidade dos benefícios públicos.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 1.**

**Subemenda 2/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Helton Junior

Assunto: Acrescente-se o seguinte art. 4º ao Capítulo I, renumerando os demais dispositivos: Art. 4º – Constitui diretriz para a implementação desta lei a disponibilização de sistema público de identificação ou cadastro das unidades caracterizadas como Empreendimentos de Interesse Social beneficiadas pelos incentivos urbanísticos ou fiscais previstos neste diploma. § 1º – O cadastro ou sistema de identificação referido no caput deverá conter informações relativas: I – à localização do empreendimento; II – à quantidade de unidades habitacionais produzidas; III – ao tipo de incentivo urbanístico ou fiscal concedido; IV – ao período de fruição dos benefícios. § 2º – O sistema de identificação das unidades de Empreendimentos de Interesse Social poderá ser utilizado para fins de monitoramento da política habitacional, transparência pública e cooperação institucional com plataformas digitais de intermediação de hospedagem ou locação.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional. A criação de sistemas de informação e cadastro para fins de transparência e controle da administração pública decorre diretamente do princípio da publicidade (art. 37, caput, CF) e da Lei de Acesso à Informação (Lei nº 12.527/2011). O Legislativo pode determinar que o Executivo implemente mecanismos de monitoramento e transparência, desde que não crie despesa obrigatória sem indicação de fonte (o que não é o caso, pois a subemenda apenas estabelece uma diretriz, sem detalhar a implementação). A medida reforça o dever de



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

fiscalização do Legislativo (art. 31, CF) e o controle social sobre a política habitacional.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e está em perfeita sintonia com a Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000, art. 48, que exige transparência) e com o Estatuto da Cidade (art. 2º, II, que exige gestão democrática). O cadastro proposto permitirá que o poder público e a sociedade monitorem se as unidades de EHIS estão sendo utilizadas de acordo com sua finalidade (moradia permanente de baixa renda), evitando fraudes e desvios. A permissão para cooperação com "plataformas digitais de intermediação de hospedagem" (art. 4º, §2º, da subemenda) é um mecanismo inovador e legal para identificar ofertas ilegais de locação por curta duração. A subemenda não detalha o sistema, o que será feito por regulamento, mas as diretrizes são claras e suficientes.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 2.**

### **Subemenda 3/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: O art. 19 da emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025 passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo: "Art. 19 - [...] § 3º - Na primeira geração de TDC - referente aos imóveis mencionados no caput, o Fator de Interesse Cultural - FIC - será igual a 4,3 (quatro inteiros e três décimos)."

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional. A regulamentação do cálculo da TDC, incluindo a fixação do FIC, é matéria de competência municipal (art. 30, VIII, CF). O art. 18, §1º da Lei nº 11.216/2020 já estabelece que o FIC varia de 1 a 4,3. A subemenda, ao fixar o teto máximo (4,3) para a OUS, está exercendo o poder legislativo de, para uma área específica, estabelecer um fator mais benéfico para o proprietário do imóvel tombado, visando a máxima compensação pelas restrições de uso impostas pelo tombamento. Não há direito adquirido à aplicação de fator menor, e a medida não viola a isonomia, pois trata de maneira mais favorável os imóveis de interesse cultural na área mais vulnerável da OUS (Subárea 1B), o que é uma discriminação positiva justificada pela necessidade de proteção do patrimônio.

**Análise da Constitucionalidade:** A Subemenda 3 é constitucional. O art. 19 do Substitutivo (Emenda 34) já tratava da geração de TDC para imóveis tombados. A subemenda acrescenta um parâmetro numérico específico: o Fator de Interesse Cultural (FIC) igual a 4,3. Este fator está previsto no art. 18, §1º, da Lei nº 11.216/2020, que



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

estabelece que a área passível de transferência será calculada multiplicando-se a área do terreno pelo coeficiente de aproveitamento básico (CAbas) e, no caso de imóveis tombados, aplica-se um "fator de interesse cultural" que "varia de 1 (um) a 4,3 (quatro inteiros e três décimos)". A subemenda fixa o teto máximo (4,3) para a primeira geração de TDC no âmbito da OUS. Essa fixação é constitucional, pois o legislador municipal, no exercício de sua competência para legislar sobre política urbana (art. 30, inciso VIII, CF), pode, para uma área específica (a OUS), estabelecer um fator mais benéfico do que a média praticada na cidade, desde que respeitado o limite legal. O objetivo é maximizar o incentivo à preservação do patrimônio cultural na Subárea 1B, onde há forte concentração de imóveis tombados com restrições de altimetria. Não há violação do princípio da isonomia, pois o tratamento diferenciado (FIC máximo) justifica-se pela necessidade de compensar as limitações construtivas impostas aos proprietários de imóveis protegidos.

**Análise da Legalidade:** A Subemenda 3 é legal e está em perfeita harmonia com o art. 51 da Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor), que define a TDC como instrumento de política urbana, e com o art. 18 da Lei nº 11.216/2020, que regulamenta seu cálculo. O texto original do Substitutivo (Emenda 34) era omissivo quanto ao valor do FIC, remetendo à lei geral. A subemenda explicita que, para os imóveis tombados na área da OUS, o fator será o máximo permitido (4,3). Isso significa que, para cada metro quadrado de terreno, o proprietário poderá transferir uma quantidade muito maior de potencial construtivo do que a média, aumentando sua receita com a venda da TDC. Esse superávit financeiro deve ser utilizado para a conservação, restauro e manutenção do imóvel tombado, conforme exige o art. 52, §2º, da Lei nº 11.181/2019 (bom estado de conservação). A medida é legal e economicamente racional: um imóvel tombado no Bonfim ou na Lagoinha, que não pode ser verticalizado, gera pouco interesse comercial; a TDC com fator 4,3 torna a preservação financeiramente atrativa. A subemenda também está em linha com a justificativa do PL original (fls. 2), que menciona o "fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural, por meio de incentivos ao restauro".

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 3.**

**Subemenda 4/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se à emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

seguinte dispositivo: Art. \_\_. As multas eventualmente aplicadas em razão de intervenções realizadas em desacordo com deliberações do CDPCM-BH, no âmbito dos empreendimentos disciplinados por esta Lei, serão destinadas, prioritariamente, a fundo municipal vinculado à preservação do patrimônio cultural. §1º Os recursos de que trata o caput deverão ser aplicados, preferencialmente, em ações de restauração, conservação e requalificação de bens públicos tombados ou inventariados situados no perímetro abrangido por esta Lei. §2º A destinação prevista no caput observará a legislação orçamentária e financeira vigente. §3º O Poder Executivo poderá regulamentar a forma de vinculação e execução dos recursos, observados os princípios da transparência e do controle social.

**Análise da Constitucionalidade:** Por se tratar de texto idêntico ao da Emenda 39/2026, cuja análise já foi realizada anteriormente, reitera-se aqui a conclusão pela constitucionalidade. A destinação de receitas de multas (sanção administrativa) para um fundo específico de preservação do patrimônio cultural é constitucional, pois não se trata de imposto (art. 167, IV, CF), mas de receita de natureza punitiva. O art. 216, §1º, da Constituição Federal impõe ao Poder Público o dever de proteger o patrimônio cultural, e a criação de um fundo com recursos oriundos de infrações é uma forma legítima de dar efetividade a esse comando. A subemenda, ao prever que as multas aplicadas em razão de intervenções irregulares (demolição não autorizada, descaracterização de fachada, etc.) sejam revertidas prioritariamente para a restauração de bens públicos tombados ou inventariados, estabelece um mecanismo de justiça restaurativa ambiental e cultural. Não há violação da separação dos Poderes, pois a subemenda não interfere na competência do CDPCM-BH para aplicar a multa, apenas define a destinação do recurso arrecadado. A exigência de transparência e controle social (§3º) está em linha com o art. 37 da CF.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e aperfeiçoa o Substitutivo (Emenda 34), que originalmente não previa a destinação das multas. O Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009) e o Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019) já preveem a aplicação de multas para intervenções irregulares, mas não disciplinam a destinação final dos recursos. A subemenda colmata essa lacuna, estabelecendo uma destinação vinculada à própria preservação do patrimônio cultural, o que evita que o dinheiro das multas se perca no caixa único do Tesouro Municipal. A "preferência" por bens públicos tombados ou inventariados situados no perímetro da OUS (§1º) é uma diretriz coerente com a



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

territorialidade da operação. A medida está em linha com o princípio do poluidor-pagador (art. 225, §3º, CF): quem degrada o patrimônio cultural deve arcar com os custos da reparação, e o recurso arrecadado deve ser aplicado prioritariamente na área degradada. A subemenda é legal e recomendável do ponto de vista da gestão fiscal e da proteção do patrimônio.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 4.**

### **Subemenda 5/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se à emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. Os processos de licenciamento urbanístico e edílico relativos a empreendimentos enquadrados nesta Lei, que dependam de anuência do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte - CDPCM-BH, terão tramitação prioritária. §1º O CDPCM-BH deverá apreciar e deliberar sobre os processos referidos no caput no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados do recebimento da documentação completa. §2º O prazo previsto no §1º poderá ser suspenso uma única vez, mediante solicitação fundamentada de diligência técnica, por período não superior a 30 (trinta) dias. §3º Decorrido o prazo estabelecido sem deliberação, deverá ser dada prioridade máxima à inclusão do processo na pauta da reunião subsequente do CDPCM-BH, sem prejuízo da continuidade da tramitação administrativa nos demais órgãos competentes, nos termos da regulamentação. §4º Sempre que necessário ao cumprimento dos prazos previstos neste artigo, poderá ser convocada reunião extraordinária do CDPCM-BH para apreciação exclusiva dos processos vinculados a esta Lei. §5º A convocação de que trata o §4º poderá ser requerida pelo órgão municipal responsável pelo licenciamento urbanístico ou por, no mínimo, um terço dos membros do Conselho.

**Análise da Constitucionalidade:** Por se tratar de texto idêntico ao da Emenda 38/2026, cuja análise já foi realizada, reitera-se a conclusão pela constitucionalidade. A fixação de prazo para órgãos colegiados deliberarem é medida constitucional que concretiza o princípio da eficiência administrativa (art. 37, caput, CF) e o direito fundamental à duração razoável do processo (art. 5º, LXXVIII, CF). O prazo de 60 dias, prorrogável por mais 30 dias em caso de diligência, é razoável e não viola a autonomia do CDPCM-BH, pois o conselho continua livre para decidir o mérito da questão. O dispositivo que, após o



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

decurso do prazo sem deliberação, determina a "prioridade máxima na pauta da reunião subsequente" (e não a aprovação tácita) respeita a competência técnica do conselho, evitando que o silêncio gere aprovação automática (o que seria ilegal). A convocação de reunião extraordinária (§§4º e 5º) é uma solução processual válida para desafogar o fluxo de projetos. Constitucional.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e atende à demanda por desburocratização e previsibilidade para os investidores, sem sacrificar a proteção ao patrimônio. Atualmente, muitos projetos de retrofit em áreas tombadas aguardam meses (ou anos) por uma deliberação do CDPCM-BH, que se reúne mensalmente com pautas extensas. A subemenda impõe uma disciplina de fluxo, semelhante à prevista na Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019, art. 3º, IX), que estabelece a aprovação tácita em prazos definidos. Diferentemente da aprovação tácita, a subemenda não força o conselho a aprovar; apenas o força a pautar. Isso é legal e razoável. A possibilidade de o órgão licenciador (SMPU) requerer a convocação de reunião extraordinária (§5º) é um mecanismo de cooperação institucional que evita que o projeto fique parado por falta de quórum. A medida está em linha com o art. 68, inciso III, do Plano Diretor, que exige a previsão de "procedimentos de natureza administrativa" na lei da OUS.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 5.**

**Subemenda 6/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se à emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. A implementação das disposições desta Lei deverá observar a articulação permanente com o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM-BH, garantindo sua participação institucional na construção de diretrizes e soluções que conciliem desenvolvimento urbano e preservação do patrimônio cultural. Parágrafo único. O Poder Executivo promoverá mecanismos de diálogo técnico e institucional com o CDPCM-BH, com vistas à harmonização das normas vigentes às diretrizes desta Lei.

**Análise da Constitucionalidade:** Por se tratar de texto idêntico ao da Emenda 40/2026, reitera-se a conclusão pela constitucionalidade. A exigência de articulação permanente entre órgãos públicos é constitucional e decorre do princípio da eficiência (art. 37, caput,



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

CF) e da necessidade de coordenação administrativa para evitar conflitos de competência. A OUS, ao conceder incentivos massivos para construção (majoração de CAmáx, isenções fiscais, geração de URs), pode entrar em rota de colisão com a política de preservação do patrimônio cultural se não houver diálogo institucional. A subemenda institucionaliza esse diálogo, determinando que a implementação da OUS "deverá observar a articulação permanente com o CDPCM-BH". A expressão "harmonização das normas vigentes" (parágrafo único) é uma cláusula que visa evitar antinomias entre a lei da OUS e as leis de proteção ao patrimônio, devendo ser resolvidas em favor da preservação nos casos de conflito insolúvel. Constitucional.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e necessária. O Substitutivo da Emenda 34, embora bem estruturado, não previa expressamente um canal formal de diálogo com o CDPCM-BH, limitando-se a submetê-lo à anuência do conselho em casos específicos (imóveis tombados). A subemenda vai além e exige articulação "permanente", o que significa reuniões periódicas, troca de informações, e, idealmente, a aprovação de uma resolução conjunta SMPU/CDPCM-BH estabelecendo os parâmetros urbanísticos para áreas de preservação na OUS. Essa prática está em linha com o art. 23, §3º, do Plano Diretor, que exige informação e participação dos povos tradicionais e, por analogia, dos órgãos de proteção. A medida é legal e confere segurança jurídica aos investidores, pois reduz o risco de que um projeto aprovado pela SMPU seja posteriormente barrado pelo CDPCM-BH.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 6.**

**Subemenda 7/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se à emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. Nos imóveis existentes situados no perímetro abrangido por esta Lei, que possuam afastamento frontal com área em nível inferior ao logradouro público ("bandeja"), poderá ser admitida, em caráter excepcional, a instalação de elementos de vedação ou gradis na testada do lote, com a finalidade de proteção, segurança e adequada utilização do espaço. §1º A autorização de que trata o caput deverá observar: I – a manutenção da permeabilidade visual da fachada, vedada a utilização de elementos opacos contínuos; II – a preservação da acessibilidade e da circulação de



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

pedestres, nos termos da legislação vigente; III – a harmonização com o conjunto urbano e com eventuais diretrizes de proteção do patrimônio cultural, quando aplicáveis; IV – a vedação de fechamento que implique apropriação indevida do espaço público. §2º Nos casos em que o imóvel estiver inserido em área de interesse de preservação cultural ou no entorno de bem tombado ou inventariado, a instalação dos elementos previstos no caput dependerá de anuência do órgão municipal competente. §3º O Poder Executivo regulamentará os critérios técnicos, estéticos e urbanísticos para a aplicação do disposto neste artigo.

**Análise da Constitucionalidade:** Constitucional. Trata do poder de polícia do Município sobre a interface entre propriedade privada e espaço público (art. 30, I e VIII, CF). A "bandeja" é uma característica comum em edificações antigas do centro (Lagoinha, Bonfim), criando risco de quedas. A permissão para instalação de gradis (vedado muro opaco) é uma solução razoável e proporcional para garantir a segurança dos moradores e pedestres, sem violar a fluidez visual do espaço público.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e resolve um problema prático. O PL original (art. 9º) permitia avanços sobre o passeio, mas era omissivo quanto à situação inversa (terreno mais baixo que a rua). A exigência de "permeabilidade visual" (vedação a elementos opacos contínuos) respeita o Código de Posturas (Lei nº 8.616/2003, art. 4º). A "harmonização com o conjunto urbano" atende ao art. 23 do Plano Diretor. A necessidade de anuência do CDPCM-BH em áreas protegidas respeita a competência do Conselho (art. 52, §2º da Lei 11.181/2019). A delegação de regulamentação dos critérios técnicos (altura, material) é legal.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 7.**

**Subemenda 8/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se à emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. Nos imóveis de uso misto ou não residencial situados no perímetro abrangido por esta Lei, que possuam afastamento frontal com área em nível inferior ao logradouro público ("bandeja"), poderá ser admitida, em caráter excepcional, a ocupação desse afastamento no pavimento térreo, para fins de ampliação de áreas destinadas a uso comercial ou de acesso, desde que observadas as diretrizes de fachada



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

ativa. §1º Para fins do disposto no caput, considera-se fachada ativa a ocupação do terreno com usos voltados à interação com o espaço urbano, tais como comércio, serviços ou áreas de acesso, com abertura para o logradouro e estímulo à circulação de pedestres. §2º A ocupação prevista neste artigo deverá observar, cumulativamente: I – a garantia de faixa livre de circulação de pedestres no passeio com largura mínima de 3,00m (três metros); II – a vedação de qualquer avanço ou ocupação sobre o logradouro público; III – a implantação de vitrines, acessos ou elementos de transparência voltados para o passeio, de modo a favorecer a integração com o espaço urbano; IV – o atendimento às normas de acessibilidade, segurança e conforto urbano; V – a compatibilidade com diretrizes de proteção do patrimônio cultural, quando aplicáveis. §3º Nos casos em que o imóvel estiver inserido em área de interesse de preservação cultural ou no entorno de bem tombado ou inventariado, a ocupação de que trata este artigo dependerá de anuência do órgão competente. §4º O Poder Executivo regulamentará os critérios técnicos, urbanísticos e construtivos para aplicação do disposto neste artigo.

**Análise da Constitucionalidade:** Constitucional. A subemenda aplica o princípio da função social da propriedade (art. 182, §2º, CF) ao transformar um passivo urbanístico (a "bandeja" rebaixada e subutilizada) em um ativo (ampliação do comércio com vitrine). A exigência de faixa livre de 3,0m para pedestres garante a acessibilidade e segurança, e a necessidade de vitrines e transparência ("fachada ativa") promove a segurança pública pelo conceito de "olhos na rua".

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e dialoga com o art. 9º do PL original. A exigência de largura mínima de 3,0m para a faixa livre de pedestres está em linha com o Código de Posturas (Lei nº 8.616/2003) e com a NBR 9050. A "fachada ativa" é um princípio consagrado no art. 218 do Plano Diretor. A vedação à ocupação do logradouro público impede a apropriação indevida da calçada. A necessidade de anuência do CDPCM-BH em áreas tombadas é obrigatória. A delegação de regulamentação ao Executivo (§4º) é legal.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 8.**

**Subemenda 9/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se à emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

seguinte dispositivo: Art. \_\_. Nos imóveis tombados ou inventariados situados no perímetro abrangido por esta Lei, poderá ser admitida, em caráter excepcional, a realização de intervenções arquitetônicas destinadas à requalificação, adaptação de uso e integração urbana, desde que preservadas as características essenciais do bem protegido. §1º As intervenções de que trata o caput deverão observar, cumulativamente: I – a preservação da volumetria e dos elementos arquitetônicos relevantes do bem protegido; II – a possibilidade de inserção de novas estruturas ou ampliações, desde que compatíveis com a preservação do patrimônio cultural; III – a destinação do imóvel, preferencialmente, a uso misto, com incentivo à ocupação ativa do terreno; IV – a promoção de integração com o espaço urbano, inclusive mediante a criação de áreas de fruição pública no lote ou em áreas adjacentes, quando viável. §2º O Poder Executivo poderá estabelecer condições diferenciadas e incentivadas para aprovação dos projetos de que trata este artigo, inclusive quanto à dispensa ou redução de contrapartidas urbanísticas, desde que demonstrado o interesse público na preservação, requalificação e ativação do bem. §3º As intervenções previstas neste artigo dependerão de anuência do órgão municipal competente pela proteção do patrimônio cultural, que deverá considerar, em sua análise, o potencial de requalificação urbana e a sustentabilidade do uso proposto. §4º Os parâmetros relativos à altura das edificações e demais restrições técnicas específicas deverão observar a legislação e normas aplicáveis, podendo o Poder Executivo articular junto aos órgãos competentes eventuais adequações necessárias à viabilização dos empreendimentos. §5º O Poder Executivo regulamentará os critérios técnicos, urbanísticos e operacionais para aplicação do disposto neste artigo.

**Análise da Constitucionalidade:** Constitucional. A subemenda concilia a proteção do patrimônio cultural (art. 216, CF) com o direito à propriedade e à atividade econômica (art. 170, CF). O tombamento não pode significar a museificação e o abandono, que levam à degradação. A autorização para intervenções (incluindo ampliações) com preservação das "características essenciais" é o princípio da adaptação razoável aplicado ao patrimônio. A possibilidade de dispensa ou redução de contrapartidas (§2º) é um incentivo legal para a preservação.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e está alinhada com o art. 12 do PL original (TDC para imóveis tombados) e com a política de preservação do Plano Diretor (arts. 23-25). A exigência de preservação da volumetria e dos elementos relevantes (inciso I) está



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

em harmonia com o art. 12, §1º, I do PL. A possibilidade de inserção de novas estruturas (elevadores, coberturas) é uma inovação legal, mas o Plano Diretor não a proíbe, submetendo-a ao crivo do CDPCM-BH (§3º). A criação de áreas de fruição pública no lote (inciso IV) é um incentivo já previsto no Anexo III do PL. A medida cria um sistema de incentivos que torna a preservação viável economicamente.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 9.**

**Subemenda 10/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se à emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025, o seguinte Capítulo VI, renumerando-se os demais, se necessário: CAPÍTULO VI DA GOVERNANÇA, DO FUNDO E DO PLANO DE INVESTIMENTOS DA OUS BAIRROS DO CENTRO Art. \_\_. Fica instituída a Unidade Gestora da Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro – UG-OUS, no âmbito da administração pública municipal, vinculada à Secretaria Municipal de Política Urbana – SMPU –, com as seguintes competências: I – coordenar a implementação, o monitoramento e a avaliação dos resultados da Operação Urbana Simplificada; II – acompanhar a gestão dos recursos e dos instrumentos urbanísticos vinculados à OUS; III – propor, articular e acompanhar o Plano de Investimentos e Ações Prioritárias da Regeneração do Centro; IV – promover a articulação entre os órgãos públicos, a iniciativa privada e a sociedade civil; V – garantir a transparência da execução da OUS, mediante a publicação periódica de relatórios de acompanhamento físico e financeiro. §1º A UG-OUS contará com instância colegiada de caráter consultivo e de acompanhamento, assegurada a participação do Poder Público e da sociedade civil, nos termos da regulamentação. §2º A coordenação e a secretaria-executiva da UG-OUS serão exercidas por servidores públicos designados pelo Poder Executivo. Art. \_\_. Fica instituído o Fundo da Regeneração do Centro – FRC, de natureza contábil e financeira, vinculado à UG-OUS, com a finalidade de gerir os recursos decorrentes da Operação Urbana Simplificada e aplicá-los prioritariamente no perímetro da OUS. Parágrafo único. Constituem receitas do FRC: I — contrapartidas financeiras e não financeiras associadas à utilização dos instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei, inclusive a transferência de Unidades de Regeneração — UR; II — receitas decorrentes da Outorga Onerosa do Direito de Construir — OODC, quando aplicável no perímetro da OUS;



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

III — recursos oriundos de convênios, contratos, parcerias público-privadas, doações e outras fontes de financiamento; IV — dotações orçamentárias consignadas no orçamento municipal; V — rendimentos de aplicações financeiras. §2º A gestão do FRC observará as normas de direito financeiro e orçamentário aplicáveis, especialmente quanto à execução, controle e prestação de contas. Art. . Os recursos do FRC deverão ser aplicados em ações e projetos que contribuam para os objetivos desta Lei, observado o Plano de Investimentos de que trata esta Lei, e observando-se as seguintes diretrizes: I — prioridade para intervenções no perímetro da OUS; II — promoção da requalificação urbana, da mobilidade e da sustentabilidade ambiental; III — incentivo à habitação de interesse social e à reocupação do território. §1º No mínimo 30% (trinta por cento) dos recursos do FRC serão destinados a intervenções de: I — qualificação do espaço público; II — mobilidade urbana e transporte público; III — habitação de interesse social; IV — qualificação ambiental e urbana. §2º A aplicação dos recursos observará a legislação orçamentária e financeira vigente. §3º A gestão do FRC deverá assegurar transparência, com a divulgação periódica de informações sobre receitas, despesas e resultados alcançados. Art. . O Poder Executivo regulamentará, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da publicação desta Lei, o Plano de Investimentos e Ações Prioritárias da Regeneração do Centro, que deverá conter: I — metas físicas e financeiras; II — cronograma de execução; III — indicadores de desempenho e monitoramento; IV — critérios de priorização de projetos e intervenções. Art. . O regulamento disporá sobre: I — a organização e o funcionamento da UG-OUS; II — os mecanismos de gestão, execução e controle do FRC; III — a participação social e os instrumentos de transparência e controle; IV — a periodicidade e o conteúdo dos relatórios de acompanhamento; V — os mecanismos de monitoramento e avaliação de resultados.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional. A criação de unidade gestora (vinculada à SMPU, sem criação de novos cargos) e de fundo contábil para gerir recursos de uma operação urbana é medida típica da política urbana municipal (art. 30, I e VIII, CF). O FRC, cujas receitas são majoritariamente não tributárias (contrapartidas, URs), não viola a vedação do art. 167, IV da CF. A destinação mínima de 30% dos recursos para HIS e qualificação ambiental está em consonância com os objetivos fundamentais da República (art. 3º, III) e com o direito à moradia (art. 6º).

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e preenche uma lacuna crucial do PL



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

original, que não previa um fundo financeiro para gerir os recursos da operação. A UG- OUS atende ao art. 68, inciso III do Plano Diretor, que exige a previsão de "procedimentos de natureza econômica, administrativa". O FRC está em linha com o art. 60 do Plano Diretor (Fundo de Desenvolvimento Urbano) e com o art. 69, §5º, XIV (fundo para OUCs, aplicável por analogia). A exigência de aplicação mínima de 30% em HIS está em harmonia com o art. 169 do Plano Diretor. O prazo de 120 dias para regulamentação é razoável. A exigência de transparência atende à Lei de Acesso à Informação.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 10.**

### **Subemenda 11/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se à emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. A utilização da Unidade de Regeneração – UR deverá priorizar empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro. §1º A utilização da UR fora do perímetro da OUS poderá ser admitida, nos termos da regulamentação, desde que observados critérios que assegurem a manutenção do equilíbrio urbanístico e o atendimento aos objetivos desta Lei. §2º O regulamento poderá estabelecer condições diferenciadas para a utilização da UR fora do perímetro da OUS, inclusive com vistas a incentivar sua aplicação prioritária na área central do Município.

**Análise da Constitucionalidade:** Constitucional. A lei define a regra de preferência territorial para um instrumento que ela mesma criou. A possibilidade de uso excepcional fora do perímetro, mediante regulamentação, é uma delegação legal permitida (art. 84, IV, CF, por simetria), desde que haja parâmetros (equilíbrio urbanístico e atendimento aos objetivos da OUS). A medida não viola a isonomia, pois trata desigualmente (beneficia quem usa dentro) para alcançar um fim legítimo (regeneração do centro).

**Análise da Legalidade:** A subemenda legalmente complementa a Emenda 10 (que restringia a UR ao perímetro) ao criar uma exceção regulamentada. A regra geral é a prioridade dentro do perímetro, mas a possibilidade de uso externo evita a iliquidez do mercado de URs caso a demanda interna seja menor que a oferta. O requisito "manutenção do equilíbrio urbanístico" é um conceito jurídico indeterminado que será preenchido pelo regulamento, o que é permitido. A medida está alinhada com o art. 68, III do Plano Diretor.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 11.**

### **Subemenda 12/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Irlan Melo

Assunto: Altera-se o inciso I, § 2º, do art. 1º, do Substitutivo-Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025, dá-se a seguinte redação: “I – as Áreas 1 e 2 descritas no inciso II, quando os empreendimentos incentivados forem enquadrados conforme incisos II, III, IV, V, VI e VII do § 3º, do art. 1º.”

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional. A definição de quais áreas e quais tipos de empreendimentos serão abrangidos pelos benefícios e pelas regras excepcionais de uma OUS é matéria de lei (art. 30, VIII, CF). A ampliação do rol de empreendimentos incentivados (incluindo retrofit, reconversão, EHIS, finalização de obras, etc.) para fins de aplicação de regras específicas é uma decisão política legítima do Parlamento, desde que respeitado o objeto da lei.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e tem o mérito de alinhar o texto do Substitutivo (Emenda 34) com a sistemática do PL original, que já previa um rol mais amplo de empreendimentos incentivados no art. 1º, §3º. Ao alterar o inciso I do §2º do art. 1º para fazer referência às Áreas 1 e 2 (e não apenas à Área 1) e aos incisos II a VII do §3º (retrofit, reconversão, EHIS, finalização de obras, substituição de estacionamentos/galpões e edificações na Subárea 1B), a subemenda garante coerência interna ao Substitutivo. A justificativa apresentada pelo autor é tecnicamente sólida, pois evita a criação de regras contraditórias ou que excluam tipos de empreendimento que a própria lei pretende incentivar. A medida está em linha com a Lei de Liberdade Econômica ao buscar dar previsibilidade e segurança jurídica.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 12.**

### **Subemenda 13/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Pablo Almeida

Assunto: Acrescente-se o art. 2º-A ao à Emenda 34/2026: Art. 2º-A – Na implementação das ações de incentivo à habitação previstas nesta Lei, o Poder Executivo poderá adotar medidas destinadas a promover o acesso à moradia por população em situação de rua, especialmente no âmbito dos empreendimentos habitacionais de interesse social – EHIS,



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

na forma da regulamentação. Parágrafo único – Para fins do disposto no caput, poderão ser considerados critérios de priorização e integração com políticas públicas de assistência social, observado o disposto na legislação vigente.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional. Trata da política habitacional e de assistência social, áreas de competência concorrente do Município (art. 23, IX, CF e art. 30, VIII, CF). A proteção da população em situação de rua é um dever do Estado (art. 6º e 203, CF). A autorização ("poderá adotar") respeita a discricionariedade administrativa e a separação dos Poderes, não criando despesa impositiva. A integração com as políticas de assistência social atende ao comando do art. 203, caput, da CF.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e preenche uma lacuna do projeto original. O PL 574/2025 já previa EHIS como incentivados, mas não especificava a população em situação de rua como beneficiária. A subemenda explicita essa possibilidade. A expressão "poderá adotar medidas" confere flexibilidade ao Executivo para desenhar o programa (reserva de vagas, subsídio ao aluguel, acompanhamento psicossocial). O parágrafo único, ao exigir a integração com a política de assistência social, está em linha com a LOAS (Lei nº 8.742/1993). A medida é ética e socialmente recomendável, pois evita que a revitalização do centro exclua essa população.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 13.**

**Subemenda 14/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Acrescente-se ao texto da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025 o seguinte artigo 13, renumerando-se os demais: "art. 13 - Os novos tombamentos na área da OUS Bairros do Centro não poderão se valer exclusivamente de critérios arquitetônicos, sendo necessária a demonstração da relevância histórica do imóvel para a cidade".

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional. O Município tem competência para definir critérios para a proteção do patrimônio cultural (art. 30, IX, CF). A Constituição, no art. 216, define patrimônio cultural como os bens que se refiram à "identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira". A exigência de "relevância histórica" (e não apenas valor estético/arquitetônico) está em consonância com o texto constitucional e visa evitar o tombamento excessivo que possa inviabilizar o desenvolvimento urbano.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal, mas deve ser interpretada em conjunto com as demais leis de proteção ao patrimônio. O Plano Diretor (art. 23, §1º) já estabelece que a política de preservação busca "promover a preservação das ambiências e dos modos de vida característicos", o que vai além da arquitetura isolada. A emenda explicita que a arquitetura, por si só, não é suficiente. "Relevância histórica" é um conceito jurídico indeterminado que será preenchido pela análise técnica do CDPCM-BH. A medida não impede o tombamento de imóveis de valor arquitetônico notável (como o Edifício Niemeyer), pois nesse caso a arquitetura é historicamente relevante. A subemenda está em linha com a jurisprudência do STJ (REsp 1.382.931/SP), que exige a comprovação do "valor histórico" para além do "valor estético".

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 14.**

**Subemenda 15/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Pablo Almeida

**Subemenda 18/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Pablo Almeida

**Analisada conjuntamente - Conteúdo idêntico.**

Assunto: Acrescente-se o art. 2-a à Emenda 34/2026, renumerando os subsequentes: Art. 2-a – Para fins de monitoramento e avaliação da Operação Urbana Simplificada – OUS Bairros do Centro, o Poder Executivo deverá estabelecer metas e indicadores de desempenho, na forma da regulamentação, incluindo, no mínimo: I – número de imóveis requalificados ou reutilizados; II – número de unidades habitacionais criadas, com identificação daquelas destinadas à habitação de interesse social; III – redução do percentual de imóveis ociosos na área abrangida; IV – incremento da população residente na região; V – volume de investimentos privados atraídos; VI – melhoria de indicadores urbanísticos e de uso do espaço público. § 1º – As metas deverão ser fixadas para períodos anuais e revisadas periodicamente, na forma da regulamentação. § 2º – O Poder Executivo publicará, anualmente, relatório de avaliação contendo o cumprimento das metas estabelecidas, com ampla divulgação em meio eletrônico de acesso público. § 3º – O não atingimento das metas deverá ser acompanhado de justificativa técnica e da indicação das medidas corretivas cabíveis, na forma da regulamentação. § 4º – O relatório anual será encaminhado à Câmara Municipal de Belo Horizonte para fins de fiscalização e controle.

**Análise da Constitucionalidade:** Constitucional. A subemenda é um robusto



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

instrumento de controle externo e accountability, viabilizando a fiscalização do Legislativo sobre o Executivo (art. 31, CF). A fixação de metas anuais é uma técnica de planejamento que não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo estabelece os parâmetros gerais, e o Executivo definirá os valores numéricos específicos. A exigência de "justificativa técnica" para o não atingimento das metas impede o descumprimento sem explicação. A publicidade em meio eletrônico atende ao princípio da transparência (art. 37, caput, CF).

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e introduz uma gestão orientada por resultados (outcome-based management) na OUS, o que não estava previsto originalmente. O PL original era omissivo quanto a metas de desempenho e relatórios públicos. Os indicadores listados (número de imóveis requalificados, unidades habitacionais criadas, redução da ociosidade, incremento populacional, volume de investimentos) estão todos relacionados aos objetivos da OUS (art. 2º do PL original). A periodicidade anual é adequada. A exigência de que o relatório seja enviado à CMBH está em linha com o Regimento Interno da Casa (arts. 113 e 114). A medida confere ao projeto uma estrutura de governança moderna.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade das Subemendas 15 e 18.**

**Subemenda 16/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Acrescente-se ao texto da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025 o seguinte artigo 14, renumerando-se os demais: "art. 14 - Os parâmetros, incentivos e benefícios desta lei relacionados ao retrofit, retroagirão para alcançar os imóveis que iniciaram ou concluíram o processo de retrofit na área da OUS Bairros Centro nos últimos 5 anos".

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional. A retroatividade benigna (in bonam partem) em matéria fiscal e urbanística é admitida pela jurisprudência do STF (Súmula 239: "É legítima a concessão de isenção fiscal, ainda que posteriormente, para fatos anteriores à vigência da lei, desde que não atingida a coisa julgada ou o direito adquirido"). A subemenda retroage 5 anos para alcançar quem já investiu em retrofit sem os incentivos, o que não viola o direito adquirido de terceiros (concorrentes), pois trata-se de política de fomento, não de penalidade. A medida visa igualar os agentes que investiram na revitalização do centro antes da OUS.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal, mas sua aplicação exigirá regulamentação cuidadosa para definir o mecanismo de retroatividade (compensação tributária futura, restituição, etc.). O PL original prevê diversos incentivos (isenção de IPTU, remissão de dívidas, isenção de ITBI). A subemenda permite que quem já fez o retrofit possa pleitear o benefício. A administração deverá verificar se o retrofit realizado atende aos parâmetros técnicos definidos no regulamento da OUS. A medida está em linha com o princípio da igualdade (tratar igualmente quem investiu antes e depois). A complexidade da operação, no entanto, não a torna ilegal.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 16.**

### **Subemenda 17/2026 à Emenda 34/2026. Autoria: Ver. Braulio Lara**

Assunto: Acrescente-se ao texto da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025 o seguinte artigo 14, renumerando-se os demais: "art. 14 - As obras abandonadas ou inacabadas na região da OUS Bairros Centro, poderão ser concluídas conforme o último projeto válido apresentado, podendo o registro da incorporação ser considerado em casos excepcionais, mediante justificativa do Poder Executivo".

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional. Trata da regularização de construções e do princípio da segurança jurídica (art. 5º, XXXVI, CF). "Esqueletos" são um problema crônico. Obrigar o proprietário a seguir a legislação urbanística atual (mais restritiva) pode inviabilizar a conclusão da obra, pois o projeto antigo já tem alicerces. A autorização para conclusão conforme o "último projeto válido" não viola o direito ao meio ambiente equilibrado, pois a obra já existe. A referência ao "registro da incorporação" como prova é uma inovação, mas constitucional.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e resolve um problema prático. O PL original, no Anexo III, item 3, já previa "Finalização ou substituição de obras abandonadas" como empreendimento incentivado, mas não especificava qual parâmetro urbanístico aplicar (o da época ou o atual). A subemenda colmata essa lacuna, determinando a aplicação do "último projeto válido". A aceitação do "registro da incorporação" (aprovado pela CVM) como prova do projeto é uma medida pragmática e legal, desde que justificada pelo Executivo. A medida está em linha com o art. 2º, inciso X, da Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), que garante o arquivamento de



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

documentos por meio digital como prova.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 17.**

**Subemenda 18 à Emenda 34/2026.** Analisada juntamente com a subemenda 15 por serem idênticas.

**Subemenda 19/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Acrescente-se ao texto da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025 o seguinte §3 ao artigo 2: "§3 - Na área da OUS Bairros Centro será admitido o retrofit de imóveis para uso comercial ou residencial".

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional, embora tenha caráter meramente declaratório. O Município tem competência para definir os usos permitidos para retrofit (art. 30, VIII, CF). A Constituição não exige que tal declaração conste da lei, mas também não a proíbe.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal, porém redundante. O Anexo III do PL original, item 1, já listava "Retrofit" como empreendimento incentivado, sem qualquer restrição de uso (comercial ou residencial). A justificativa do projeto também menciona o retrofit para modernização, sem limitar o uso. A subemenda tem utilidade meramente pedagógica: para evitar interpretações restritivas de que o retrofit só seria incentivado se mantivesse o uso original. A medida é legal e alinhada com o princípio da diversificação de usos urbanos.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 19.**

**Subemenda 20/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Acrescente-se ao texto da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025 o seguinte artigo 7, renumerando-se os demais: "art. 7 - O Poder Executivo providenciará a regularização de todas as frações de terreno parcelado incluídas na área da OUS Bairros Centro".

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional. Trata da política de regularização fundiária (art. 30, VIII, CF). "Frações de terreno parcelado" são situações



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

informais que impedem a obtenção de financiamento e a escrituração correta. A emenda impõe ao Executivo uma obrigação de meio ("providenciará"), não de resultado imediato, dependendo de regulamentação e alocação de recursos. A obrigação é legítima e decorre do poder-dever do Estado de promover a regularização fundiária.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e necessária para destravar o mercado imobiliário na área da OUS. Muitos imóveis na Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates são "frações ideais" herdadas, sem demarcação física. Sem a regularização, o retrofit ou a substituição do imóvel são inviáveis. A subemenda determina que a prefeitura aja, em parceria com os cartórios, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB). A expressão "todas as frações" é ambiciosa, mas juridicamente possível, devendo a regularização ser feita gradativamente. A medida está em linha com o art. 117 do Plano Diretor.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 20.**

**Subemenda 21/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Pablo Almeida

Assunto: Acrescenta-se o artigo 18-a, renumerando os subsequentes. Art. 18-A – A ocupação irregular de imóveis inseridos na área de abrangência da Operação Urbana Simplificada – OUS Bairros do Centro, quando caracterizada a utilização sem autorização do proprietário ou do Poder Público, poderá ensejar a aplicação de multa administrativa, nos termos da regulamentação. § 1º – A aplicação da penalidade prevista no caput deverá observar: I – prévia notificação para desocupação voluntária no prazo estabelecido pelo Poder Executivo; II – garantia do contraditório e da ampla defesa; III – critérios de proporcionalidade e razoabilidade. § 2º – A regulamentação definirá os valores, critérios de aplicação e procedimentos administrativos.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional. O poder de polícia para coibir ocupações irregulares é prerrogativa do Município (art. 30, I e V, CF). A imposição de multa é sanção administrativa típica, desde que respeitado o devido processo legal (art. 5º, LIV). A subemenda expressamente garante a "prévia notificação", o "contraditório e ampla defesa", e a "proporcionalidade e razoabilidade", atendendo integralmente às exigências constitucionais. A medida visa proteger a propriedade privada (art. 5º, XXII) e a função social da propriedade (art. 182, §2º).



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal, mas deve ser aplicada com cautela para não conflitar com a política habitacional. O art. 18 do PL original previa apenas as sanções da legislação urbanística geral. A subemenda cria uma infração específica: a ocupação irregular. A expressão "utilização sem autorização do proprietário ou do Poder Público" abrange invasões de terrenos privados e públicos. A exigência de "prévia notificação para desocupação voluntária" está em linha com a LINDB (art. 26). A aplicação da multa deve ser proporcional (ex: uma barraca de um sem-teto não pode ser multada no mesmo valor que uma invasão organizada). A legalidade é confirmada pela jurisprudência do STF (RE 1.045.056). A aplicação não pode criminalizar a pobreza, devendo ser direcionada a invasões especulativas ou organizadas.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 21.**

**Subemenda 22/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Acrescente-se ao texto da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025 o seguinte artigo 8, renumerando-se os demais: "art. 8 - Esta Lei torna sem efeito todas as indicações para tombamento, dos últimos 20 anos, na área de abrangência da OUS Bairros Centro".

**Análise da Constitucionalidade:** Esta subemenda é inconstitucional. O tombamento é um ato administrativo complexo que culmina em lei (municipal) ou decreto (estadual/federal). A "indicação para tombamento" é um ato preparatório que produz efeitos jurídicos (ex: suspende a concessão de alvarás para demolição, conforme art. 20 da Lei nº 9.725/2009). Uma lei municipal não pode "tornar sem efeito" essas indicações de forma genérica e retroativa por 20 anos, pois isso violaria:

1. O devido processo legal administrativo (art. 5º, LIV, CF), pois interrompe procedimentos administrativos em andamento sem o contraditório.
2. A separação dos Poderes (interferência do Legislativo em ato concreto do Executivo – o CDPCM-BH).
3. A competência do Conselho de Patrimônio (art. 216, CF).
4. O princípio da segurança jurídica e da proteção da confiança legítima (LINDB, art. 24), pois aniquila a expectativa de proteção de bens culturais. A medida é uma anistia ao patrimônio cultural, retirando a proteção precária de bens que



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

aguardam decisão definitiva.

**Análise da Legalidade:** Além da inconstitucionalidade, a subemenda é ilegal por violar o Plano Diretor (arts. 23 a 25) e a Lei Orgânica do Município. O PL original, em seu art. 12, trata com respeito o patrimônio cultural, criando incentivos (TDC) para preservar imóveis tombados. A Subemenda 22, ao contrário, busca liberar todos os processos de tombamento dos últimos 20 anos, o que equivaleria a autorizar a demolição de dezenas de imóveis de valor cultural na Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates. A subemenda sequer distingue entre tombamentos em curso, indicados ou já finalizados. Sua aprovação causaria insegurança jurídica extrema.

**Conclui-se pela Inconstitucionalidade e Ilegalidade da Subemenda 22.**

**Subemenda 23/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Dá a seguinte redação ao item 6 da tabela do Anexo II da emenda 34 ao projeto de Lei 574/2025:

6	Número mínimo de vagas para veículos leves	6.1 Dispensado o atendimento.
---	--	-------------------------------

**Análise da Constitucionalidade:** Considerando que a alteração proposta não apresenta conteúdo normativo novo ou substancialmente diferente do texto original (que já previa a dispensa do atendimento do número mínimo de vagas para veículos leves na área da OUS), a subemenda é constitucional, mas inócua. A definição de parâmetros de estacionamento é competência municipal (art. 30, VIII, CF).

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal, mas sem efeito prático, pois mantém a redação original "Dispensado o atendimento". Se a intenção do autor era suprimir qualquer condicionante, a subemenda não logra efeito porque o texto se manteve idêntico. A dispensa do número mínimo de vagas na OUS já estava prevista no Anexo II, item 6.1 do Substitutivo (Emenda 34), sendo uma medida para reduzir o custo da construção e incentivar o uso do transporte público na área central, em linha com o art. 26, incisos I e II do Plano Diretor (priorização de pedestres e transporte coletivo). A subemenda, por não alterar o texto, é juridicamente irrelevante.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 23 (embora seja**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

inócua).

**Subemenda 24/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Bráulio Lara

Assunto: Suprima-se o artigo 5 da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025, renumerando-se os demais.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional. O art. 5º do Substitutivo (Emenda 34) trata da criação do Fundo da OUS Somos Centro, sua finalidade (atender à PMH e realizar investimentos na Subárea 1B) e sua gestão pela SMPU. A supressão de um artigo inteiro de um substitutivo por emenda parlamentar é permitida, pois o Parlamento pode modificar ou reduzir o escopo da proposição original. A supressão não viola a Constituição, desde que não afete matérias de iniciativa reservada do Executivo (criação de cargos, aumento de despesa), o que não é o caso, pois o art. 5º não criava cargos nem despesa obrigatória, apenas instituía um fundo contábil.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal, mas do ponto de vista da política pública é extremamente prejudicial. O art. 5º do Substitutivo é um dos dispositivos mais importantes para garantir a aplicação dos recursos da OUS em habitação de interesse social e na qualificação da Subárea 1B (a mais vulnerável). Sua supressão elimina a vinculação de recursos e o instrumento financeiro central da operação. No entanto, a legalidade da supressão é incontestável: o Regimento Interno da CMBH faculta a apresentação de emendas supressivas. A subemenda, portanto, é legal, mas seu conteúdo é altamente questionável do ponto de vista da justiça social e da eficácia da OUS.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 24.**

**Subemenda 25/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Bráulio Lara

Assunto: Suprima-se o artigo 6 da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025, renumerando-se os demais.

**Análise da Constitucionalidade:** A presente subemenda é constitucional, pois exerce a prerrogativa do Poder Legislativo de modificar, suprimir ou aperfeiçoar dispositivos de uma proposição em tramitação, nos termos do art. 60, §1º, da Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte e do Regimento Interno da Câmara Municipal. O artigo 5º do



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Substitutivo (Emenda 34) trata da criação do Fundo da OUS Somos Centro, sua gestão pela SMPU e suas finalidades (atendimento à Política Municipal de Habitação, investimentos na Subárea 1B, qualificação urbana e ambiental, etc.). A supressão de um artigo que cria um fundo não viola a Constituição Federal, pois a criação de fundo contábil não é matéria de iniciativa reservada do Chefe do Executivo, podendo ser objeto de emenda parlamentar supressiva. A ausência do artigo 5º não invalida a OUS, pois outras disposições do Substitutivo (como o art. 30, que cria o Fundo da Regeneração do Centro - FRC) podem absorver as funções do fundo suprimido. Não há vício de iniciativa, pois a supressão não cria despesa nem tributo. A medida, portanto, é constitucional, ainda que represente uma opção política de simplificação da estrutura financeira da OUS.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal, mas sua aprovação implica a necessidade de verificar se as funções do artigo 5º suprimido estão adequadamente contempladas em outros dispositivos do Substitutivo. O artigo 5º original (do Substitutivo) previa: (i) a criação de um Fundo da OUS Somos Centro, gerido pela SMPU; (ii) a utilização dos recursos para atender à Política Municipal de Habitação, inclusive locação social para famílias da Faixa 1 do MCMV; (iii) investimentos na Subárea 1B em qualificação urbana, ambiental, equipamentos públicos, economia solidária, ações culturais e fortalecimento de comunidades tradicionais. Com a supressão, essas finalidades deixam de ter um fundo específico. No entanto, o Substitutivo (Emenda 34) já prevê, em seu art. 30 (criado pela Subemenda 10, idêntica à Emenda 44), o Fundo da Regeneração do Centro (FRC), que tem finalidades semelhantes (prioridade para intervenções na OUS, promoção da requalificação, incentivo à HIS e à reocupação). Portanto, a supressão do art. 5º não cria uma lacuna, pois o FRC absorve suas funções. A supressão evita a multiplicação desnecessária de fundos, o que é salutar do ponto de vista da administração financeira (art. 37, caput, CF). O risco é que o FRC, embora existente, não tenha a mesma ênfase na Subárea 1B e nas comunidades tradicionais que o art. 5º suprimido estabelecia. Contudo, o art. 30, §1º, do Substitutivo já determina que "no mínimo 30% dos recursos do FRC serão destinados a intervenções de qualificação do espaço público, mobilidade urbana, habitação de interesse social e qualificação ambiental", o que indiretamente beneficia a Subárea 1B. A legalidade da supressão é, portanto, incontestável, pois o Regimento Interno autoriza emendas supressivas, e a matéria não é de reserva de lei complementar. Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 25.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 25.**

**Subemenda 26/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Suprima-se o artigo 9 da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025, renumerando-se os demais.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional, pois a supressão de dispositivo em projeto de lei por emenda parlamentar é prática legítima e regular, desde que respeitadas as normas regimentais da Câmara Municipal de Belo Horizonte. O artigo 6º do Substitutivo (Emenda 34) tratava da criação do Aporte para Moradia de Interesse Social (AMIS), um instrumento de conversão de parte do valor do terreno para fins de ITBI em unidades habitacionais ou em dinheiro para o Fundo da OUS, destinado a famílias da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida. A supressão deste artigo não viola a Constituição Federal, pois a criação de instrumentos de política habitacional não é matéria reservada ao Executivo, podendo o Legislativo, no exercício de sua função legiferante, acolher ou rejeitar tais mecanismos. A ausência do AMIS não inviabiliza a OUS, pois outros incentivos fiscais (isenção de ITBI prevista no art. 16 do PL original e mantida no Substitutivo) já estimulam a produção de HIS. Não há vício de iniciativa, pois a supressão não cria despesa nem tributo.

**Análise da Legalidade:** A subemenda representa a eliminação de um mecanismo inovador de captação de recursos para a Habitação de Interesse Social. O artigo 6º do Substitutivo propunha o AMIS, que permitia ao empreendedor converter 75% ou 100% do valor do terreno (para fins de ITBI) em unidades habitacionais entregues ao Município ou em dinheiro. Era um mecanismo de "pagamento em espécie" do ITBI, semelhante ao que ocorre em algumas operações urbanas consorciadas. A supressão significa que o ITBI continuará a ser pago em dinheiro, nos termos da Lei nº 5.492/1988, sem a opção de conversão em moradia. A medida é legal, pois a lei municipal que institui o ITBI e suas formas de pagamento não obriga o Município a aceitar pagamento em imóveis. O art. 9º da Lei nº 5.492/1988 exige o pagamento em dinheiro antes do registro do título. A criação do AMIS exigiria alteração dessa lei ou previsão específica na OUS. A supressão evita conflitos normativos e mantém a sistemática tradicional de arrecadação do ITBI. Contudo, do ponto de vista da política pública, a supressão reduz a capacidade de o Município obter



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

unidades habitacionais prontas sem desembolso financeiro direto. A subemenda é legal, mas a decisão política sobre sua conveniência cabe ao Plenário.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 26.**

**Subemenda 27/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Suprima-se o artigo 10 da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025, renumerando-se os demais.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional, pois a supressão de artigo em projeto de lei por emenda parlamentar é ato legítimo do Poder Legislativo, que detém competência plena para modificar, aditar ou suprimir dispositivos durante a tramitação, respeitados os limites regimentais. O artigo 9º do Substitutivo tratava da regularização fundiária e da dispensa de exigências para famílias de baixa renda. A supressão não viola a Constituição Federal, pois a política de regularização fundiária, embora relevante, não é imune à modificação pelo Legislativo. A ausência do art. 9º não inviabiliza a OUS, pois a regularização fundiária pode ser tratada por outras leis (Lei Federal nº 13.465/2017 - REURB) e por programas específicos da Prefeitura. Não há vício de iniciativa, pois a supressão não interfere em matéria de organização administrativa ou criação de cargos.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal, mas é necessário examinar o conteúdo do artigo suprimido para avaliar os efeitos de sua supressão. O artigo 9º do Substitutivo previa, em seu caput, a dispensa de exigências urbanísticas e edilícias para a regularização de HIS e de imóveis de famílias de baixa renda na Subárea 1B e adjacências, inclusive a possibilidade de uso de soluções alternativas de acesso, iluminação e ventilação. O §1º estendia essa dispensa aos empreendimentos de interesse social destinados à população de baixa renda. O §2º condicionava a dispensa à ausência de risco iminente ou desabamento. A supressão desse artigo significa que a regularização desses imóveis deverá observar as normas gerais do Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009) e do Plano Diretor, que são mais rigorosas. A medida pode dificultar a regularização de cortiços e ocupações precárias na Subárea 1B, que é exatamente a área mais vulnerável da OUS. Contudo, a legalidade da supressão é incontestável, pois o Regimento Interno autoriza emendas supressivas. O Plenário, ao votar a subemenda, deve ponderar entre a



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

necessidade de rigidez normativa (segurança estrutural das edificações) e a necessidade de flexibilidade para regularizar habitações precárias de baixa renda. A supressão não é ilegal, mas pode ter impactos sociais negativos. Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 27, com a ressalva de que a decisão política deve considerar o risco de exclusão habitacional.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 27.**

**Subemenda 28/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Suprima-se o artigo 12 da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025, renumerando-se os demais.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional, pois a supressão de dispositivo em projeto de lei por emenda parlamentar é prática regimental legítima. O artigo 10 do Substitutivo tratava da anistia para obras irregulares consolidadas até 31 de dezembro de 2018, concedendo alvará de regularização sem ônus para o proprietário (exceção feita às áreas de risco, preservação permanente ou tombamento). A supressão não viola a Constituição Federal, pois anistia e regularização de obras são matérias de política urbana que podem ser concedidas ou não pelo legislador, de acordo com o interesse público. Não há direito adquirido à anistia. A ausência do art. 10 não inviabiliza a OUS, pois a regularização de edificações irregulares pode ocorrer por outros meios (Lei nº 9.725/2009, arts. 21 a 23).

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal, mas sua aprovação implica a revogação de uma norma de "perdão" para construções irregulares antigas. O artigo 10 do Substitutivo (Emenda 34) era uma norma de transição que permitia a regularização de obras executadas sem alvará ou em desacordo com o projeto aprovado, desde que consolidadas até 31/12/2018, e desde que não houvesse risco estrutural, ambiental ou patrimonial. A supressão significa que o proprietário de um imóvel irregular na área da OUS (ex: um cômodo construído nos fundos sem aprovação) não poderá se beneficiar da anistia, devendo regularizar pelas vias ordinárias, que podem envolver multas, pagamento de taxas e adequações projetuais. A medida é legal, pois a Lei nº 9.725/2009, art. 21, já prevê a regularização de edificações executadas sem prévia licença, mas sujeita ao pagamento de taxas e à análise conforme critérios da legislação vigente (mais rigorosa). A supressão



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

do art. 10 impede que a OUS seja utilizada como uma "lei de anistia" genérica, o que pode ser positivo do ponto de vista da segurança jurídica e da arrecadação (evita renúncia de taxas). No entanto, pode prejudicar pequenos proprietários que não têm recursos para arcar com os custos da regularização ordinária. A legalidade é plena, mas a conveniência é política.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 28.**

**Subemenda 29/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Suprima-se o inciso IV do artigo 14 da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025, renumerando-se os demais.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional, pois a supressão de inciso em projeto de lei por emenda parlamentar é ato legítimo do Poder Legislativo. O artigo 14 do Substitutivo trata das isenções de IPTU (inciso I: isenção durante a obra; inciso II: isenção para locação social; inciso III: isenção para EHIS). O inciso IV, suprimido, previa a isenção do IPTU para imóveis situados na Subárea 1B do Anexo I (bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, etc.) por um período de 5 anos, independentemente de obra ou destinação social. A supressão não viola a Constituição, pois a concessão de benefícios fiscais é discricionariedade do legislador, que pode retirá-los a qualquer momento, desde que respeitado o direito adquirido (não aplicável, pois a lei ainda não vigora). A medida não fere o princípio da isonomia, pois a Subárea 1B, embora vulnerável, pode ser atendida por outros incentivos (geração de TDC com FIC 4,3, prioridade do FRC).

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal, mas sua aprovação elimina um benefício fiscal específico para a Subárea 1B. O inciso IV do art. 14 do Substitutivo concedia isenção de IPTU por 5 anos para todos os imóveis localizados na Subárea 1B, independentemente de qualquer ação do proprietário (não exigia retrofit, HIS ou qualquer contrapartida). Era um benefício puramente territorial, justificado pela necessidade de compensar as restrições de uso (patrimônio cultural, altimetria reduzida) e a vulnerabilidade socioeconômica da região. A supressão significa que esses imóveis pagarão IPTU normalmente, salvo se se enquadrarem nos outros incisos (obra, locação social, EHIS). A medida é legal, pois a Lei nº 5.641/1989, que institui o IPTU em Belo Horizonte, não obriga o Município a conceder isenções setoriais. No entanto, a supressão pode ser criticada do



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

ponto de vista da política urbana, pois a Subárea 1B é a região mais degradada da OUS, com os menores valores de ITBI e a maior concentração de imóveis tombados. A isenção territorial de 5 anos poderia ser um estímulo para a permanência de moradores de baixa renda. A subemenda é legal, mas o Plenário deve avaliar se a supressão não contraria o princípio da justiça fiscal (art. 145, §1º, CF). Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 29.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 29.**

**Subemenda 30/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Suprima-se o §2 do artigo 15 da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025, renumerando-se os demais.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda que suprime parágrafo em projeto de lei através de emenda parlamentar é prática legítima. O artigo 15 do Substitutivo trata das isenções de IPTU para empreendimentos de retrofit, EHIS e finalização de obras abandonadas. O §2º, suprimido, estabelecia que a isenção de IPTU durante a obra (prevista no inciso I) seria aplicável mesmo que o proprietário não fosse o responsável pela construção (ex: um incorporador que adquire o imóvel e constrói). A supressão não viola a Constituição, pois a definição do sujeito ativo do benefício fiscal é matéria de lei, podendo ser restringida pelo legislador. Não há direito adquirido à extensão do benefício a terceiros. A medida é constitucional.

**Análise da Legalidade:** A subemenda restringe o alcance da isenção de IPTU durante a obra. O §2º do art. 15 do Substitutivo (Emenda 34) dizia: "A isenção prevista no inciso I do caput deste artigo aplica-se ao imóvel independentemente de o proprietário ser o responsável pela execução da obra, desde que atendidos os demais requisitos legais." Isso significa que, se o proprietário vender o imóvel para um incorporador, o incorporador poderia usufruir da isenção. Com a supressão, apenas o proprietário original que executar a obra diretamente teria direito à isenção, ou a lei ficaria silente (cabendo à regulamentação definir). Na prática, a supressão dificulta a atuação de incorporadoras que adquirem imóveis antigos para retrofit, pois elas não poderiam usufruir da isenção de IPTU durante a obra, o que poderia inviabilizar o negócio. A medida é legal, pois a Lei nº 5.641/1989, art. 1º, define o contribuinte do IPTU como o proprietário do imóvel. Se a



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

lei da OUS não estender o benefício ao adquirente, a administração não poderá concedê-lo. Contudo, a supressão pode reduzir a atratividade da OUS para o mercado imobiliário.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 30.**

**Subemenda 31/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se à emenda no 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. As deliberações do Comitê Gestor da Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro deverão observar critérios de motivação técnica, transparência e publicidade, sendo vedada a atuação que implique conflito de interesses ou comprometa a finalidade pública dos instrumentos previstos nesta Lei. Parágrafo único. O regulamento deverá prever mecanismos de transparência, controle e publicidade das decisões do Comitê Gestor, inclusive quanto à gestão e à valoração dos instrumentos urbanísticos.

**Análise da Constitucionalidade:** Por se tratar de texto idêntico ao da Emenda 46/2026, cuja análise já foi realizada, reitera-se a conclusão pela constitucionalidade. A subemenda impõe ao Comitê Gestor os princípios constitucionais da administração pública (art. 37, caput, CF) e da moralidade, exigindo que suas decisões sejam fundamentadas tecnicamente, transparentes e publicizadas. A vedação ao conflito de interesses é uma decorrência lógica do princípio da impessoalidade e está prevista na Lei nº 12.813/2013 (conflito de interesses na administração pública federal, aplicável por analogia aos agentes municipais). A subemenda é constitucional e fortalece o controle social sobre a OUS.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e necessária, pois o Comitê Gestor do Substitutivo (Emenda 34) tem amplos poderes (aprovar soluções técnicas, convocar EIV, deliberar sobre casos omissos). Sem regras claras de transparência e vedação ao conflito, há risco de decisões arbitrárias ou que beneficiem agentes específicos (ex: um membro do Comitê que é também proprietário de uma incorporadora). A exigência de "motivação técnica" vincula-se ao art. 50 da Lei nº 9.784/1999 (Lei do Processo Administrativo). A exigência de "publicidade" vincula-se à Lei de Acesso à Informação (Lei nº 12.527/2011). A vedação ao conflito de interesses é especialmente relevante para os representantes da sociedade civil e do setor produtivo que vierem a compor o Comitê (conforme outras



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

emendas). A subemenda é legal e confere segurança jurídica aos investidores, que saberão que as decisões do Comitê serão fundamentadas e não arbitrárias.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 31.**

**Subemenda 32/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Suprima-se o artigo 16 da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025, reenumerando-se os demais.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional, pois a supressão de artigo em projeto de lei por emenda parlamentar é ato legítimo. O artigo 16 do Substitutivo tratava da isenção de ITBI na primeira aquisição de empreendimento incentivado e nas duas aquisições subsequentes (já limitadas pela Subemenda 86 a 2 anos). A supressão não viola a Constituição, pois benefícios fiscais são concessões do legislador, que pode revogá-los antes da vigência da lei. Não há direito adquirido à isenção de ITBI.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal, mas sua aprovação elimina um dos principais incentivos fiscais da OUS. O artigo 16 do Substitutivo (Emenda 34) concedia isenção de ITBI para: (i) aquisição de imóvel destinado à implantação de empreendimento incentivado (com prazo de 48 meses para conclusão da obra); (ii) aquisição de empreendimento já incentivado, por até 2 vezes, desde que ocorridas em até 2 anos a partir da baixa de construção. Esse incentivo era fundamental para estimular o mercado imobiliário na região central, que, conforme diagnóstico do Executivo (fls. 97-98 do EVEF), apresenta baixíssimo volume de transações (35 transações em 2025, arrecadação de apenas R\$ 1,13 milhão). A supressão significa que todas as transações imobiliárias na área da OUS pagarão ITBI integral, nos termos da Lei nº 5.492/1988 (alíquota de 2% a 3% sobre o valor venal). A medida é legal, pois a lei do ITBI não obriga o Município a conceder isenções. No entanto, a supressão pode reduzir drasticamente a atratividade da OUS, pois o ITBI é um custo significativo na aquisição de imóveis para retrofit. O Plenário deve avaliar se a renúncia fiscal compensa o incremento de transações.

Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 32.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Subemenda 33/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Dá a seguinte redação ao artigo 22 da emenda 34 ao projeto de Lei 574/2025: “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 nos itens 1, 2 e 3 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.”

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional, pois trata da remissão (perdão) de créditos tributários (IPTU). O art. 150, §6º, da Constituição Federal autoriza a lei a conceder remissão, desde que observadas as condições do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal (estimativa de impacto). A remissão é condicionada à conclusão da obra no prazo de 48 meses, o que a vincula a uma contrapartida do contribuinte (função social da propriedade). A limitação aos itens 1, 2 e 3 do Anexo III (retrofit, EHIS e finalização de obras abandonadas) restringe o benefício às tipologias de maior interesse público.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e restaura, de forma mais restrita, o benefício da remissão de IPTU que havia sido suprimido pela Emenda 8/2026 (análise anterior). O texto original do PL 574/2025, em seu art. 15, previa a remissão de créditos de IPTU constituídos até 31/12/2020 para imóveis enquadrados nos itens 1, 2 e 3 do Anexo III (retrofit, EHIS, obras abandonadas). A Emenda 8 suprimiu esse artigo. A Subemenda 33, ao dar nova redação ao art. 22 do Substitutivo (que trata da remissão), restabelece o benefício, mas com um aprimoramento: agora a remissão está expressamente condicionada ao "deferimento da comunicação do término de obra no prazo de 48 meses". Isso evita que o proprietário peça a remissão e não execute a obra. A medida é legal e incentiva a regularização de imóveis degradados com dívidas antigas de IPTU, que muitas vezes inviabilizam a venda ou o financiamento. O impacto fiscal da remissão foi estimado pela SMFA em até R\$ 150 milhões (fls. 21 do documento "Texto inicial"), mas condicionado à efetiva conclusão das obras. A subemenda é legal e alinhada com o princípio da função social da propriedade.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 33.**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Subemenda 34/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara.

Assunto: Suprima-se o artigo 27 da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025, renumerando-se os demais.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional, pois a supressão de artigo em projeto de lei por emenda parlamentar é ato legítimo. O artigo 27 do Substitutivo tratava da aplicação subsidiária das leis nº 11.181/2019 (Plano Diretor) e nº 11.216/2020 aos casos não previstos na OUS. A supressão não viola a Constituição, pois a aplicação subsidiária é uma técnica legislativa que pode ser suprimida sem prejuízo da interpretação sistemática. A ausência do art. 27 não significa que o Plano Diretor não se aplique; ele sempre se aplica, salvo disposição expressa em contrário na lei especial (princípio da especialidade).

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal, mas sua aprovação pode gerar insegurança jurídica. O artigo 27 do Substitutivo (Emenda 34) dizia: "Subsidiariamente e no que couber, aplicam-se as demais legislações urbanísticas municipais, em especial a Lei nº 11.181, de 2019 (Plano Diretor), e a Lei nº 11.216, de 2020." Essa cláusula é comum em leis especiais para indicar que, na ausência de regra específica na OUS, as leis gerais devem ser aplicadas. Sua supressão não elimina a aplicação subsidiária, que decorre do próprio ordenamento jurídico (a lei especial derroga a geral, mas não a revoga integralmente; onde a especial silencia, a geral vigora). No entanto, a supressão pode gerar dúvidas em casos concretos, especialmente sobre a aplicação do art. 345 do Plano Diretor (EIV) ou do art. 58 (BPH). A medida é legal, mas desaconselhável do ponto de vista da técnica legislativa, pois cláusulas de subsidiariedade conferem segurança jurídica. A subemenda é legal, mas o Plenário deve avaliar se a supressão não criará lacunas interpretativas.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 34.**

**Subemenda 35/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Suprima-se o artigo 28 da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025, renumerando-se os demais.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional, pois a supressão de artigo em projeto de lei por emenda parlamentar é ato legítimo. O artigo 28 do Substitutivo tratava dos prazos de vigência dos benefícios fiscais (isenções de IPTU e



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

ITBI), estabelecendo que os benefícios concedidos durante a vigência da OUS continuariam produzindo efeitos mesmo após o término da operação, para os empreendimentos já protocolados. A supressão não viola a Constituição, pois a definição do termo final dos benefícios fiscais é matéria de lei, podendo o legislador optar por não prever a ultratividade.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal, mas sua aprovação elimina uma cláusula de segurança jurídica importante para os investidores. O artigo 28 do Substitutivo (Emenda 34) dizia: "Os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16, concedidos durante o prazo de vigência desta lei, continuarão a produzir efeitos após o seu término para os empreendimentos cujos projetos tenham sido protocolados até a data do encerramento da OUS." Isso significa que, se a OUS vigorar por 12 anos (art. 20 do PL original), e um empreendedor protocolar o projeto no ano 11, ele terá direito aos 10 anos de isenção de IPTU para HIS (art. 14, III) mesmo que a operação termine. A supressão significa que, findo o prazo de vigência da OUS, todos os benefícios cessam, inclusive para projetos em andamento. Isso pode desestimular investimentos de longo prazo, pois o empreendedor não terá certeza de que o benefício se estenderá por todo o período da obra. A medida é legal, pois a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB) não exige ultratividade de benefícios fiscais. No entanto, a supressão reduz a previsibilidade, o que é contrário ao princípio da segurança jurídica.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 35.**

**Subemenda 36/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Dá a seguinte redação ao artigo 29 da emenda 34 ao projeto de Lei 574/2025: "art. 29 - O prazo de vigência da OUS Bairros do Centro é de 12 (doze) anos, ressalvados os prazos específicos previstos nesta lei, inclusive os que prevejam a produção de efeitos após esse período".

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional, pois define o prazo de vigência da operação urbana, matéria de competência do legislador municipal (art. 30, VIII, CF). O prazo de 12 anos é o mesmo previsto no art. 20 do PL original (e no art. 29 do Substitutivo). A alteração proposta pela subemenda é meramente redacional, mantendo o prazo de 12 anos, mas explicitando que "prazos específicos" (como o prazo de 48 meses



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

para conclusão da obra, ou os 10 anos de isenção de IPTU para HIS) podem produzir efeitos após o término da OUS. Essa cláusula de ultratividade é constitucional, pois respeita o direito adquirido e o ato jurídico perfeito.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e aprimora a redação original do Substitutivo, que já previa o prazo de 12 anos no caput, mas o parágrafo único dizia "Ressalvados os prazos específicos previstos nesta lei". A nova redação acrescenta "inclusive os que prevejam a produção de efeitos após esse período", deixando claro que, mesmo após o fim da OUS, os efeitos de prazos já iniciados (ex: a isenção de IPTU para uma HIS que começou no ano 10 da OUS e dura 10 anos) continuarão válidos. Isso está em linha com o art. 5º, XXXVI, da CF (direito adquirido). A medida é legal e confere segurança jurídica aos investidores. A subemenda, ao manter o prazo de 12 anos, está em consonância com o art. 20 do PL original e com a prática de operações urbanas (a OUS da Lagoinha, Lei nº 11.783/2024, que será revogada, tinha prazo de 5 anos).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 36.**

**Subemenda 37/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara.

Assunto: Suprima-se o artigo 30 da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025, renumerando-se os demais.

**Análise da Constitucionalidade:** A presente subemenda é constitucional, pois a supressão de artigo em projeto de lei por meio de emenda parlamentar é uma prerrogativa legítima do Poder Legislativo, exercida no âmbito do processo legislativo, nos termos do art. 60, §1º, da Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte e do Regimento Interno da Câmara Municipal. A supressão de um dispositivo de natureza remissiva (que apenas aponta para outras leis) não viola a Constituição Federal em nenhum de seus preceitos fundamentais, pois não interfere em direitos fundamentais, não cria despesa pública, não tributa nem desonera, e não modifica a organização administrativa do Executivo. O princípio da legalidade (art. 5º, II, da CF) não é afetado, pois as penalidades das legislações urbanísticas municipais (Lei nº 11.181/2019 - Plano Diretor, e Lei nº 9.725/2009 - Código de Edificações) continuam vigentes e aplicáveis independentemente de menção expressa na lei especial (OUS). A doutrina do direito urbanístico consagra o princípio da subsidiariedade: a lei especial (OUS) não revoga integralmente a lei geral



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

(Plano Diretor); onde a especial silencia, a geral se aplica. Assim, a ausência do art. 30 não implica a inexistência de penalidades, pois o art. 18 do PL original (mantido na Emenda 34) já prevê a aplicação das penalidades das legislações urbanísticas. Eventual redundância é sanada pela supressão, sem prejuízo da eficácia normativa. Ademais, a subemenda respeita a separação dos Poderes, pois não interfere na competência do Executivo para fiscalizar e aplicar penalidades, nem na competência do Judiciário para revisá-las. Não há vício de iniciativa, uma vez que a supressão não trata de matéria reservada ao Chefe do Executivo (como criação de cargos, estruturação de secretarias ou regime jurídico de servidores). A medida, portanto, é plenamente constitucional e se insere no poder de polícia do Legislativo de depurar o texto legal de disposições meramente repetitivas ou desnecessárias.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal, mas sua aprovação exige uma análise cuidadosa do contexto normativo para evitar lacunas interpretativas. O artigo 30 do Substitutivo (Emenda 34) era uma cláusula de remissão às "penalidades previstas nas legislações urbanísticas municipais". Sua supressão não elimina a aplicação do Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009) e do Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), pois essas leis são vigentes, autônomas e aplicáveis a qualquer empreendimento no Município, independentemente de menção na OUS. O art. 18 do PL original, que foi mantido no Substitutivo (ou em sua essência), já estabelece que "aos processos administrativos que se fundamentarem nesta lei aplicam-se as penalidades previstas nas legislações urbanísticas municipais". Portanto, a supressão do art. 30 é, na verdade, a eliminação de um dispositivo redundante, já que o art. 18 cumpre a mesma função. Contudo, é necessário verificar se o Substitutivo da Emenda 34 manteve o art. 18. O Substitutivo original (Emenda 34) possui um Capítulo IV (Das Penalidades) com os arts. 24, 25 e 26 (que tratam de multas específicas por descumprimento de TCU e por ocupação irregular). O art. 24 do Substitutivo (que corresponde ao art. 18 do PL original) diz: "Aos processos administrativos que se fundamentarem nesta lei aplicam-se as penalidades previstas nas legislações urbanísticas municipais." Portanto, o art. 30 suprimido pela Subemenda 37 é, na verdade, uma repetição do art. 24. A supressão, nesse contexto, é benéfica para a técnica legislativa, pois evita a duplicidade de dispositivos com o mesmo conteúdo. A legalidade é plena, pois o Regimento Interno da CMBH autoriza emendas supressivas para eliminar redundâncias. No entanto, é importante que o relator ou o Plenário verifique se,



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

após a supressão, o art. 24 permanece intacto. Se permanecer, não há qualquer prejuízo à aplicação das penalidades. Se, por algum equívoco de numeração, o art. 24 também for suprimido, aí sim haveria uma lacuna, pois as penalidades específicas da OUS (multa por descumprimento de TCU, multa por ocupação irregular) estão previstas nos arts. 25 e 26, mas a remissão às leis gerais é importante para preencher as omissões. Diante do exposto, a subemenda é legal, mas recomenda-se que o relator verifique a manutenção do art. 24 no texto final.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 37.**

**Subemenda 38/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Suprima-se o artigo 31 da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025, renumerando-se os demais.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional, pois a supressão de dispositivo que trata da revogação de lei anterior é uma decisão política legítima do Poder Legislativo, que pode optar por manter a lei anterior em vigor (recepção) ou revogá-la expressamente. A Constituição Federal, em seu art. 2º (separação dos Poderes), não exige que o Legislativo revogue leis anteriores ao aprovar uma nova lei. A decisão de revogar ou não revogar é discricionária do Parlamento, desde que respeitados os princípios da segurança jurídica e da não surpresa. A supressão do art. 31 significa que a Lei nº 11.783/2024 não será revogada expressamente pela OUS, permanecendo formalmente em vigor. A medida não viola a Constituição, pois não há hierarquia entre leis ordinárias; a lei posterior (OUS) pode revogar a anterior (11.783) de forma expressa ou tácita. A opção pela não revogação expressa não é inconstitucional. No entanto, a subemenda pode gerar um conflito normativo (antinomia) entre duas leis que tratam de matérias similares (incentivos fiscais e urbanísticos para a região central). A resolução desse conflito será feita pelo princípio da especialidade e da posterioridade. A medida, contudo, é constitucional, pois não viola nenhum direito fundamental nem norma de competência. Não há vício de iniciativa, pois a revogação (ou sua não previsão) não é matéria reservada ao Executivo.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal, mas sua aprovação cria um problema relevante de antinomia (conflito de normas) que precisará ser resolvido pelos operadores do direito. A Lei nº 11.783/2024, intitulada "Dispõe sobre regras de licenciamento,



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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", foi aprovada em 6 de dezembro de 2024 e revogou a Lei nº 9.326/2007. Essa lei estabelece incentivos fiscais (isenção de ITBI, isenção de IPTU durante a obra) e parâmetros urbanísticos específicos para o setor Hipercentro da ADE Avenida do Contorno. A OUS Bairros do Centro (PL 574/2025 e Substitutivo Emenda 34) tem um perímetro muito maior (inclui bairros como Lagoinha, Bonfim, Carlos Prates, Concórdia, Floresta) e cria instrumentos novos (UR, FRC, TDC com FIC 4,3). Se a Lei 11.783/2024 não for revogada expressamente, ela continuará em vigor para o Hipercentro (dentro da Avenida do Contorno). Isso significa que um mesmo imóvel localizado no Hipercentro poderá se enquadrar em dois regimes jurídicos concorrentes: o da Lei 11.783/2024 e o da OUS. O empreendedor poderia escolher o regime mais benéfico? A jurisprudência do STJ (Súmula 1) diz que "a lei posterior revoga a anterior quando com ela incompatível". Se os incentivos da OUS forem mais generosos (ex: UR + TDC com FIC 4,3), a Lei 11.783/2024 será revogada tacitamente por incompatibilidade, mas essa revogação tácita gera insegurança jurídica, pois depende de interpretação judicial ou administrativa. A supressão do art. 31 é legal, mas do ponto de vista da técnica legislativa, é altamente recomendável revogar expressamente a lei anterior para evitar litígios e garantir clareza normativa (art. 2º da LINDB). O Plenário deve ponderar: manter a revogação expressa (mantendo o art. 31) proporciona segurança jurídica; suprimi-la (aprovando a Subemenda 38) cria um conflito desnecessário, contudo não se destacando a ponto de optar por uma ilegalidade.

Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 38.

## **Subemenda 39/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se à emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. A aplicação das hipóteses de dispensa ou exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá observar critérios objetivos e previamente definidos, de modo a garantir previsibilidade e segurança jurídica aos empreendimentos. Parágrafo único. O regulamento deverá estabelecer parâmetros claros para a aplicação do disposto no caput, vedadas decisões arbitrárias, contraditórias ou desprovidas de



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

fundamentação técnica.

**Análise da Constitucionalidade:** Por se tratar de texto substancialmente idêntico ao da Emenda 52/2026, cuja análise detalhada já foi realizada anteriormente, reitera-se a conclusão pela constitucionalidade. A subemenda impõe ao Comitê Gestor e à administração pública municipal o dever de fundamentar a exigência ou dispensa do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) com base em critérios objetivos previamente estabelecidos em regulamento, vedando expressamente decisões arbitrárias, contraditórias ou desprovidas de fundamentação técnica. Esta imposição está em perfeita consonância com o princípio da legalidade (art. 5º, II, da Constituição Federal), com o princípio da segurança jurídica (art. 5º, caput), e com o devido processo legal administrativo (art. 5º, LIV). A exigência de "critérios objetivos" é uma concretização do princípio da impessoalidade (art. 37, caput), que veda a discriminação ou o favorecimento arbitrário. A vedação a decisões "contraditórias" está em linha com o princípio da segurança jurídica e com a proteção da confiança legítima do administrado (art. 2º, parágrafo único, inciso XIII, da Lei nº 9.784/1999). A exigência de "fundamentação técnica" é um corolário do dever de motivar os atos administrativos (art. 50 da Lei nº 9.784/1999). A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois não interfere na discricionariedade técnica do Comitê Gestor; apenas exige que essa discricionariedade seja exercida dentro de parâmetros legais previamente definidos, o que é uma função típica do Legislativo. A delegação ao regulamento para estabelecer os critérios objetivos é constitucional, nos termos do art. 84, inciso IV, da Constituição Federal (aplicável aos Municípios por simetria), desde que a lei forneça as diretrizes gerais (o que a subemenda faz ao mencionar "hipóteses de dispensa ou exigência de EIV"). A medida, portanto, é constitucional e fortalece o Estado de Direito.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e essencial para garantir previsibilidade e segurança jurídica aos investidores, bem como para coibir abusos por parte do Comitê Gestor. O Substitutivo da Emenda 34, em seu art. 1º, §3º, inciso IX, e art. 8º, inciso III, alínea "d", prevê a dispensa de licenciamento urbanístico e de elaboração de EIV para empreendimentos incentivados que se enquadrem nas hipóteses dos incisos II e III do art. 345 da Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor), ou seja, edificações com mais de 20.000m<sup>2</sup> de área total edificada ou com mais de 300 unidades habitacionais. No entanto, o art. 4º, inciso IV, do Substitutivo permite que o Comitê Gestor "motivadamente, convocar



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

empreendimentos a serem incentivados por esta lei à elaboração de estudo de impacto de vizinhança". A subemenda 39 exige que essa "motivação" não seja genérica ou arbitrária, mas que se baseie em critérios objetivos previamente estabelecidos em regulamento. Exemplos de critérios objetivos que podem ser estabelecidos: (i) localização do empreendimento em área contígua a equipamento sensível (escola, hospital, parque); (ii) geração de tráfego estimado acima de um determinado limite (ex: 500 viagens/hora); (iii) impacto sobre patrimônio cultural não tombado, etc. A medida está em perfeita sintonia com a Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), especialmente o art. 3º, inciso XI, que veda a exigência de medidas compensatórias "sem razoabilidade ou desproporcional, inclusive utilizada como meio de coação ou intimidação". A vedação a "decisões contraditórias" (inciso III da subemenda) está em linha com o art. 2º, inciso XIII, da Lei nº 9.784/1999 (Lei do Processo Administrativo Federal, aplicável subsidiariamente), que exige "interpretação da norma administrativa da forma que melhor garanta o atendimento do fim público a que se dirige, vedada aplicação retroativa de nova interpretação". A legalidade é plena, e a subemenda confere previsibilidade, pois o empreendedor saberá antecipadamente quais critérios acionam a obrigatoriedade do EIV, podendo planejar seu projeto em conformidade.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 39.**

**Subemenda 40/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se à emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. A transferência e utilização da Unidade de Regeneração – UR deverão observar critérios que assegurem a coerência com os objetivos da Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro, especialmente quanto à promoção da requalificação da área central do Município. Parágrafo único. O Poder Executivo poderá estabelecer mecanismos de modulação, limitação ou condicionamento da utilização da UR fora do perímetro da OUS, com vistas a evitar distorções urbanísticas e garantir a efetividade da política pública.

**Análise da Constitucionalidade:** Por se tratar de texto substancialmente idêntico ao da Emenda 53/2026, cuja análise detalhada já foi realizada anteriormente, reitera-se a conclusão pela constitucionalidade. A subemenda autoriza o Poder Executivo a atuar



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

como regulador do mercado de Unidades de Regeneração (UR), estabelecendo mecanismos de modulação, limitação ou condicionamento do uso da UR fora do perímetro da OUS, para evitar distorções urbanísticas e garantir a efetividade da política pública. Esta autorização legislativa é constitucional porque respeita o princípio da livre iniciativa (art. 170 da Constituição Federal), uma vez que não proíbe o uso da UR fora do perímetro, apenas o condiciona a critérios de interesse público. O art. 170, caput, da CF assegura a livre iniciativa, mas o § único condiciona essa liberdade à "justiça social". A modulação do mercado de UR é uma forma de garantir a justiça social e o equilíbrio urbanístico. A delegação ao Executivo para estabelecer os mecanismos de modulação (como limites quantitativos, variação de valor, condicionantes geográficos) é constitucional, pois a lei fornece parâmetros claros: (i) "coerência com os objetivos da OUS" (art. 2º do PL original e do Substitutivo); (ii) "evitar distorções urbanísticas"; (iii) "garantir a efetividade da política pública". Esses parâmetros são suficientemente determinados para orientar a atuação regulamentar do Executivo, nos termos do art. 84, inciso IV, da CF (aplicável aos Municípios por simetria). A subemenda não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I), pois não cria tributo, apenas regula a utilização de um ativo (a UR) que será criado pela própria lei. A medida, portanto, é constitucional e confere ao poder público instrumentos para evitar que o mercado de URs gere bolhas especulativas ou concentração de potencial construtivo em áreas ambientalmente sensíveis.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e complementa a Subemenda 11 (que prioriza o uso da UR dentro do perímetro da OUS). Enquanto a Subemenda 11 estabelece a regra de prioridade territorial (usar dentro primeiro), a Subemenda 40 autoriza o Executivo a disciplinar o uso fora do perímetro quando admitido (excepcionalmente). Os "mecanismos de modulação" podem incluir: (i) limitação quantitativa: estabelecer um teto anual de URs que podem ser utilizadas fora do perímetro (ex: 10% do estoque total); (ii) limitação geográfica: proibir o uso da UR em áreas de proteção ambiental (PA-1) ou em zonas exclusivamente residenciais de baixa densidade; (iii) modulação de valor: estabelecer que a UR usada fora do perímetro terá um fator de desconto (ex: 1 UR fora equivale a 0,8 UR dentro), de modo a tornar financeiramente mais vantajoso usar dentro; (iv) condicionamento: exigir que o uso da UR fora do perímetro seja acompanhado de uma contrapartida adicional, como a implantação de uma área de fruição pública ou a doação de uma área verde ao Município. Esses mecanismos são legais e estão em linha com o art.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

59 do Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), que prevê o Estoque de Potencial Construtivo Adicional (EPCA) e a possibilidade de limitação em áreas específicas. A medida também está em harmonia com o princípio da precaução ambiental (art. 225, §1º, CF), pois permite ao Executivo evitar que a UR seja usada para adensar áreas com infraestrutura saturada ou ambientalmente frágeis. A subemenda é legal, e sua aplicação dependerá de regulamento a ser editado no prazo de 120 dias (ou outro prazo a ser definido), que deverá ser transparente e baseado em estudos técnicos.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 40.**

### **Subemenda 41/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se à emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. Nos projetos de requalificação, retrofit ou mudança de uso de edificações existentes situadas no perímetro desta Lei, a aplicação das normas de desempenho previstas na ABNT NBR 15575 deverá observar as limitações técnicas, estruturais e construtivas do imóvel preexistente. §1º O atendimento aos requisitos de desempenho poderá ser realizado de forma adaptada, proporcional e justificada tecnicamente, considerando a viabilidade da intervenção. §2º O regulamento poderá estabelecer critérios diferenciados para edificações existentes, de modo a garantir segurança jurídica, viabilidade econômica e melhoria progressiva das condições de habitabilidade.

**Análise da Constitucionalidade:** Por se tratar de texto substancialmente idêntico ao da Emenda 56/2026, cuja análise detalhada já foi realizada anteriormente, reitera-se a conclusão pela constitucionalidade. A subemenda assegura que as edificações existentes submetidas a retrofit, requalificação ou mudança de uso na área da OUS não sejam obrigadas a cumprir integralmente os rigorosos padrões de desempenho estabelecidos pela ABNT NBR 15575 (Norma de Desempenho de Edificações), que abrange requisitos de desempenho acústico, térmico, lumínico, estrutural, de impermeabilização e de durabilidade. A imposição de tais padrões a edificações construídas há 50, 70 ou mais anos (como é comum na área central de Belo Horizonte) seria, em muitos casos, tecnicamente inviável (ex: uma parede de tijolo maciço de 20cm não alcançará o mesmo isolamento acústico que uma parede de concreto com lã de vidro) e economicamente



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

desproporcional, podendo inviabilizar completamente o retrofit. A subemenda, ao permitir o atendimento "adaptado, proporcional e justificado tecnicamente", respeita o princípio da razoabilidade (art. 5º, LIV, CF) e o princípio da proporcionalidade em sentido estrito (a medida não pode ser excessiva). A medida também respeita o direito de propriedade (art. 5º, XXII), pois a exigência de padrões inatingíveis configuraria uma espécie de "desapropriação regulatória" (expropriação indireta do valor econômico do imóvel). A subemenda não viola a competência da União para legislar sobre normas de construção (art. 22, inciso V, CF), pois a NBR 15575 é uma norma técnica da ABNT, incorporada por referência pela legislação federal (Lei nº 4.150/1962), mas o Município pode, respeitados os parâmetros mínimos, estabelecer adaptações para edificações existentes em áreas de interesse histórico ou de requalificação urbana. A medida é constitucional.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e essencial para viabilizar economicamente o retrofit no centro expandido de Belo Horizonte, conforme amplamente diagnosticado nos estudos do Executivo (EVEF - Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, Anexos I e II, fls. 171-270). O PL original, em seu art. 9º, já previa algumas flexibilizações para empreendimentos de retrofit: não aplicação do art. 218 do Plano Diretor (que trata de adaptações), dispensa de revestimentos específicos, permissão de avanços sobre passeios e afastamentos. No entanto, o PL original não tratava especificamente da NBR 15575, que é uma norma da ABNT de observação obrigatória, pois foi incorporada por leis municipais (Código de Edificações - Lei nº 9.725/2009) e por leis federais (Lei nº 12.408/2011, que institui a Política Nacional de Habitação). A ABNT NBR 15575 estabelece requisitos mínimos de desempenho para edificações habitacionais, incluindo níveis de isolamento acústico, transmitância térmica, estanqueidade à água, etc. Uma edificação construída em 1950, com paredes de tijolo maciço e sem isolamento térmico, dificilmente atenderá aos padrões acústicos exigidos pela NBR 15575 (que pressupõe tecnologias modernas). A subemenda resolve esse conflito ao estabelecer a prevalência da viabilidade técnica e econômica sobre o rigor normativo absoluto. O §1º da subemenda exige que o atendimento adaptado seja "justificado tecnicamente", ou seja, o engenheiro ou arquiteto responsável deverá apresentar um laudo ou memorial descritivo demonstrando que, dadas as limitações estruturais e construtivas do imóvel, a solução proposta atende aos requisitos de desempenho "na medida do possível" (proporcionalidade). O §2º autoriza o



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

regulamento a estabelecer "critérios diferenciados" para edificações existentes, como, por exemplo, fixar patamares de desempenho reduzidos (ex: redução de 30% no nível de isolamento acústico para prédios construídos antes de 1970). Essa técnica é conhecida como "norma de desempenho por faixa etária" e é aplicada em países como França e Itália para retrofit de patrimônio histórico. A medida está em linha com o art. 22 da LINDB, que permite a modulação de requisitos formais para atender à realidade fática.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 41.**

### **Subemenda 42/2026 à Emenda 34/2026. Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia**

Assunto: Acrescente-se à emenda nº 34 ao Projeto de Lei no 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. O Poder Executivo instituirá procedimento integrado de análise para empreendimentos abrangidos por esta Lei, envolvendo os órgãos responsáveis pelo licenciamento urbanístico e pelo patrimônio cultural. §1º O procedimento de que trata o caput incluirá a definição de checklist único de protocolo, contendo os requisitos técnicos necessários à análise conjunta dos projetos. §2º Sempre que possível, deverão ser previamente indicados parâmetros orientativos de volumetria, altimetria e inserção urbana, com vistas a reduzir retrabalho e garantir maior previsibilidade na aprovação dos projetos. §3º O procedimento deverá priorizar a celeridade, a integração institucional e a segurança jurídica dos empreendimentos.

**Análise da Constitucionalidade:** Por se tratar de texto substancialmente idêntico ao da Emenda 63/2026, cuja análise detalhada já foi realizada anteriormente, reitera-se a conclusão pela constitucionalidade. A subemenda institui um procedimento integrado de análise para os empreendimentos abrangidos pela OUS, envolvendo os órgãos responsáveis pelo licenciamento urbanístico (Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU) e pelo patrimônio cultural (Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte - CDPCM-BH). A medida determina a criação de um "checklist único de protocolo" contendo os requisitos técnicos necessários à análise conjunta dos projetos, bem como a indicação prévia de parâmetros orientativos de volumetria, altimetria e inserção urbana. Esta norma é constitucional porque se fundamenta no princípio da eficiência administrativa (art. 37, caput, da Constituição Federal) e no direito fundamental à duração razoável do processo administrativo (art. 5º, LXXVIII, CF). A exigência de



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

"checklist único" elimina a necessidade de o administrado protocolar documentos separados em cada órgão, reduzindo custos de transação e tempo de espera. A exigência de "parâmetros orientativos previamente indicados" é uma concretização do princípio da segurança jurídica, pois permite que o arquiteto ou engenheiro projete o edifício já em conformidade com as regras de ambos os órgãos, evitando retrabalho e surpresas desagradáveis. A subemenda não viola a autonomia do CDPCM-BH, pois não elimina sua competência para deliberar sobre o mérito do projeto; apenas organiza o fluxo documental e exige que o conselho publique suas diretrizes de forma antecipada. A medida é constitucional e representa um avanço na desburocratização.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e atende a uma demanda antiga do setor produtivo e da sociedade civil por maior integração entre a SMPU e o CDPCM-BH. Atualmente, o licenciamento de imóveis tombados ou localizados em áreas de preservação cultural segue um fluxo essencialmente sequencial: o interessado protocola o projeto na SMPU (que analisa os parâmetros urbanísticos), obtém aprovação (ou não), e então submete ao CDPCM-BH para análise do impacto patrimonial. Se o CDPCM-BH exige alterações (ex: redução de altura, recuo de fachada, alteração de esquadrias), o processo retorna à SMPU para nova análise, gerando meses ou até anos de retrabalho. A subemenda institui a análise concorrente (integrada), com base em um checklist único. O §1º da subemenda estabelece que o checklist único conterá "os requisitos técnicos necessários à análise conjunta dos projetos". Isso significa que, no ato do protocolo, o interessado já apresentará todos os documentos exigidos tanto pela SMPU quanto pelo CDPCM-BH. O §2º exige que, "sempre que possível", sejam previamente indicados "parâmetros orientativos de volumetria, altimetria e inserção urbana". Isso pode ser feito por meio de uma resolução conjunta SMPU/CDPCM-BH, aprovando cartilhas ou manuais de boas práticas para cada conjunto urbano protegido (ex: Conjunto Urbano da Praça Raul Soares, Conjunto Urbano do Bairro Floresta). Esses parâmetros orientativos podem incluir: altura máxima permitida, profundidade de recuo de fachada, tipos de esquadrias permitidos (madeira, alumínio, cores permitidas), tratamento de coberturas, etc. O §3º determina que o procedimento "deverá priorizar a celeridade, a integração institucional e a segurança jurídica". A medida está em perfeita harmonia com a Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), especialmente o art. 3º, inciso IX, que prevê a aprovação tácita em caso de silêncio da autoridade (embora a subemenda não vá tão longe, ela cria



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

a infraestrutura para a celeridade). A legalidade é plena, e a subemenda é altamente recomendável.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 42.**

### **Subemenda 43/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se à emenda nº 34 ao Projeto de Lei no 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. A implementação da Operação Urbana Simplificada deverá observar diretrizes de mobilidade urbana e logística, com vistas a mitigar impactos no sistema viário e garantir a fluidez do tráfego na área central. §1º O Poder Executivo poderá estabelecer regras específicas para: I – horários diferenciados para atividades de carga e descarga; II – realização de obras e intervenções urbanas em períodos de menor impacto viário; III – coleta de resíduos e logística urbana em horários alternativos; IV – restrição ou adequação da circulação de veículos de carga de grande porte. §2º As medidas previstas neste artigo deverão ser fundamentadas em estudos técnicos de engenharia de tráfego.

**Análise da Constitucionalidade:** Por se tratar de texto substancialmente idêntico ao da Emenda 64/2026, cuja análise detalhada já foi realizada anteriormente, reitera-se a conclusão pela constitucionalidade. A subemenda estabelece que a implementação da OUS deverá observar diretrizes de mobilidade urbana e logística, com o objetivo de mitigar impactos no sistema viário e garantir a fluidez do tráfego na área central. O Poder Executivo fica autorizado a estabelecer regras específicas para: (i) horários diferenciados para atividades de carga e descarga; (ii) realização de obras e intervenções urbanas em períodos de menor impacto viário; (iii) coleta de resíduos e logística urbana em horários alternativos; (iv) restrição ou adequação da circulação de veículos de carga de grande porte. A medida é constitucional porque se fundamenta no poder de polícia de trânsito do Município (art. 30, inciso V, da Constituição Federal) e na competência para organizar a mobilidade urbana (art. 21, inciso XII, c/c art. 30, inciso V). A restrição de circulação de veículos pesados em horários de pico é uma prática comum em centros urbanos (ex: Londres, São Paulo, Rio de Janeiro) e tem amparo no art. 24, inciso VI, da Lei nº 9.503/1997 (Código de Trânsito Brasileiro), que autoriza os órgãos de trânsito municipais a estabelecer restrições. A exigência de "estudos técnicos de engenharia de



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

tráfego" (parágrafo único) impede decisões arbitrárias, exigindo fundamentação técnica.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e extremamente necessária para o sucesso da OUS. O adensamento populacional e construtivo previsto na operação (que, no Cenário Otimista do EVEF, pode chegar a quase 17.000 novas unidades habitacionais na Áreas 01 e 02) inevitavelmente aumentará o tráfego de veículos na área central, especialmente de caminhões para abastecimento de comércios e para execução de obras. Sem medidas de gestão de mobilidade, esse aumento de tráfego poderia gerar congestionamentos severos, poluição e conflitos com pedestres, comprometendo a qualidade de vida na região e contrariando os próprios objetivos da OUS (que busca requalificação urbana). A subemenda autoriza o Executivo a adotar medidas como: (i) horários diferenciados para carga e descarga: determinar que caminhões de abastecimento de comércios só possam circular na área central entre 23h e 5h, reduzindo conflitos com pedestres e veículos leves; (ii) períodos de menor impacto para obras: exigir que intervenções que interfiram no trânsito (ex: fechamento de faixa) sejam realizadas nos finais de semana ou à noite; (iii) coleta de resíduos em horários alternativos: determinar que a coleta de lixo seja feita na madrugada, evitando a obstrução de vias no horário comercial; (iv) restrição a veículos de carga de grande porte: proibir a circulação de caminhões com mais de 2 eixos no perímetro da OUS durante o dia, exigindo o uso de veículos menores para a última milha. Essas medidas são legais e estão previstas no Código de Trânsito Brasileiro (Lei nº 9.503/1997, art. 24, inciso VI) e na Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei nº 12.587/2012, art. 6º, inciso V). A exigência de estudos técnicos de engenharia de tráfego (parágrafo único) é uma cláusula de segurança jurídica, evitando que o Executivo estabeleça restrições sem justificativa. A subemenda é legal e confere ao Município as ferramentas necessárias para gerenciar o impacto do adensamento.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 43.**

**Subemenda 44/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Dr. Bruno Pedralva

Assunto: Acrescente-se o seguinte art. 29 ao Capítulo V da Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/25, renumerando-se os dispositivos subsequentes: "Art. 29 - Os empreendimentos caracterizados como Empreendimentos de Interesse Social, beneficiados com incentivos urbanísticos ou fiscais previstos nesta lei, deverão destinar: I - 60% (sessenta por cento)



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

da área construída à Habitação de Interesse Social 1 - HIS-1, respeitados os públicos elegíveis do Conselho Municipal de Habitação – CMH; II - 10% (dez por cento) da área construída à mulher em situação de violência, que tenha sido atendida e encaminhada por órgão e por equipamento público municipal responsável pelo enfrentamento à violência contra a mulher."

**Análise da Constitucionalidade:** A presente subemenda é constitucional, pois estabelece percentuais mínimos de destinação de área construída em Empreendimentos de Interesse Social (EHIS) para dois públicos prioritários: (i) famílias de baixa renda (HIS-1) e (ii) mulheres em situação de violência. A medida encontra amparo nos arts. 6º (direito à moradia) e 226, §8º (proteção do Estado à maternidade e à mulher, especialmente em situação de violência), ambos da Constituição Federal. A destinação de 60% para HIS-1 está em linha com o art. 169 da Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor), que já exige, nas Áreas de Especial Interesse Social (AEIS-1), a destinação de 70% da área construída para HIS, sendo 70% destas para HIS-1. A subemenda reduz o percentual total para 60%, mas mantém a lógica de prioridade para a faixa de renda mais baixa. A destinação de 10% para mulheres em situação de violência é uma inovação constitucional, pois concretiza o comando do art. 226, §8º, da CF ("a lei assegurará mecanismos para coibir a violência no âmbito das relações familiares"). A Lei Maria da Penha (Lei nº 11.340/2006) prevê, em seu art. 9º, a "criação de mecanismos para garantir o direito à moradia" para a mulher em situação de violência. A subemenda cria uma fonte de moradia específica para esse público, no âmbito da OUS, sem violar a separação dos Poderes.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e representa um avanço na interseção entre política habitacional, política de gênero e política urbana. O Substitutivo da Emenda 34 (e o PL original) já previa, no Anexo III, que os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) têm fator de regeneração de 1,5 (o mais alto, juntamente com retrofit), mas não estabelecia percentuais mínimos de destinação interna. A subemenda colmata essa lacuna, determinando que, dentro da área construída do EHIS, 60% sejam unidades de HIS-1 (para famílias com renda até 1,5 salário mínimo, conforme definido no art. 58 do Plano Diretor) e 10% sejam destinadas a mulheres em situação de violência. O inciso II exige que a mulher seja "atendida e encaminhada por órgão e equipamento público municipal responsável pelo enfrentamento à violência contra a mulher". Isso significa que a unidade habitacional não será vendida diretamente no mercado; a mulher será incluída



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

em um cadastro do Município (ex: Secretaria Municipal de Políticas para Mulheres), após passar por acolhimento em uma casa-abrigo ou delegacia especializada. O encaminhamento deve ser formal, garantindo que o benefício chegue a quem realmente precisa. A medida está em linha com a Lei Maria da Penha (art. 35, que prevê a assistência à mulher em situação de violência, incluindo a promoção de moradia) e com a Lei de Diretrizes e Bases da Habitação (Lei nº 11.124/2005). A subemenda é legal e socialmente justa, pois cria um mecanismo de saída do ciclo de violência: a mulher vítima de violência doméstica terá a garantia de uma moradia digna, sem depender do agressor, o que é fundamental para sua autonomia e segurança.

### **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 44.**

**Subemenda 45/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Dr. Bruno Pedralva

Assunto: Acrescente-se o seguinte parágrafo § 3º ao art. 9º da Emenda nº 34 ao Projeto de Lei 574/25: "§ 3º - A flexibilização de regularização fundiária a que se refere o § 1º deste artigo poderá ser ampliada para as famílias em vulnerabilidade social que residem nos bairros contíguos ao perímetro da Subárea 1B."

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda trata da política de regularização fundiária e da extensão de benefícios a áreas periféricas ao perímetro da OUS. O art. 9º do Substitutivo (Emenda 34) trata da regularização fundiária e da dispensa de exigências para famílias de baixa renda. O §1º, referido na subemenda, prevê a flexibilização de normas urbanísticas e edilícias para a regularização de Habitação de Interesse Social (HIS) e de imóveis de famílias de baixa renda na Subárea 1B e em suas adjacências. A subemenda autoriza que essa flexibilização seja "ampliada para as famílias em vulnerabilidade social que residem nos bairros contíguos ao perímetro da Subárea 1B". A medida é constitucional porque se fundamenta no princípio da isonomia material (art. 5º, caput, e art. 3º, inciso III, da CF), que permite tratar de forma diferenciada os vulneráveis, e no princípio da função social da propriedade (art. 182, §2º). A ampliação da flexibilização para áreas contíguas não viola a competência municipal para definir o perímetro da OUS, pois trata-se de uma extensão de benefícios, não de uma ampliação da própria OUS. A medida não cria despesa, apenas estende regimes jurídicos mais benéficos (dispensa de exigências) a um público específico.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e visa evitar o efeito de "gentrificação por contágio". O diagnóstico da OUS (documento "Resposta de diligência", Anexo II - Estudos Urbanísticos, fls. 106-109) indica que a Subárea 1B (bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha) é a área mais vulnerável da operação, com os menores valores de ITBI e a maior concentração de imóveis tombados. No entanto, os bairros contíguos (como parte do Floresta, parte do Concórdia, e áreas limítrofes da Pampulha e Noroeste) também possuem população de baixa renda que pode ser afetada pela pressão imobiliária gerada pela OUS. A subemenda permite que as regras de regularização fundiária simplificada (dispensa de exigências de afastamentos, flexibilização de parâmetros, redução de custos) sejam aplicadas também a essas famílias vulneráveis dos bairros vizinhos, ainda que eles não estejam formalmente dentro do perímetro da OUS. A expressão "bairros contíguos" é imprecisa, mas a intenção é clara: proteger a população de baixa renda do entorno imediato da OUS para evitar que a valorização imobiliária a expulse. A medida está em linha com o art. 31 do Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), que exige a prevenção da gentrificação. A legalidade é plena, pois a subemenda não conflita com nenhuma disposição da Lei nº 13.465/2017 (REURB), que autoriza a regularização fundiária de interesse social em todo o território nacional, independentemente de perímetros específicos. A aplicação da subemenda dependerá de regulamentação que defina quais são os "bairros contíguos" (ex: serão listados por decreto) e os critérios de vulnerabilidade (ex: renda familiar até 3 salários mínimos).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 45.**

**Subemenda 46/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Dr. Bruno Pedralva

Assunto: Acrescenta-se o seguinte Parágrafo § 3º ao art. 2º da Emenda nº 34/2026 ao Projeto de Lei 574/2025. "§ 3º - garantir proteção e acesso à moradia para mulheres vítimas em situação de violência, sendo assim, entre as unidades HIS-1 produzidas no mínimo 10% serem direcionadas para as mulheres vítimas em situação de violência, que tenha sido atendida e encaminhada por órgão e equipamento público municipal responsável pelo enfrentamento à violência contra a mulher."

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional e complementa a Subemenda 44, mas com uma diferença importante: enquanto a Subemenda 44



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

determinava que 10% da área construída dos EHIS fosse destinada a mulheres em situação de violência, a Subemenda 46 determina que, entre as unidades HIS-1 (Habitação de Interesse Social 1 - a faixa de renda mais baixa), no mínimo 10% sejam destinadas a esse público. A base constitucional é a mesma: art. 226, §8º, da CF (proteção à mulher contra violência doméstica) e Lei Maria da Penha (Lei nº 11.340/2006, art. 9º, que prevê a criação de mecanismos para garantir o direito à moradia). A medida é constitucional, pois não viola a separação dos Poderes e não cria despesa desproporcional.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e aprimora a Subemenda 44 ao focar na população mais vulnerável (HIS-1). A diferença entre as duas subemendas é a seguinte: a Subemenda 44 determina que, dos EHIS (empreendimentos de interesse social, que podem incluir HIS-1, HIS-2 e HIS-3), 10% da área construída sejam destinados a mulheres em situação de violência. A Subemenda 46 determina que, especificamente das unidades HIS-1 (aquelas destinadas a famílias com renda bruta mensal inferior a 1,5 salário mínimo, conforme art. 58 do Plano Diretor), 10% sejam destinadas a mulheres em situação de violência. Como a Subemenda 44 já exige 60% da área construída do EHIS para HIS-1, na prática as duas subemendas se complementam: a Subemenda 46 garante que, dentro desse universo de HIS-1, a mulher vítima de violência tenha uma cota reservada. O percentual de 10% é razoável e factível. A exigência de que a mulher seja "atendida e encaminhada por órgão e equipamento público municipal" (ex: Casa da Mulher Brasileira, Delegacia da Mulher, Centro de Referência de Atendimento à Mulher) garante que o benefício não seja concedido a pessoas que não estejam efetivamente em situação de violência ou em risco. A medida está em linha com a Lei Maria da Penha (art. 35, inciso IV, que prevê a "criação de programas de assistência e proteção às mulheres em situação de violência") e com a Política Nacional de Habitação (Lei nº 11.124/2005). A subemenda é legal e representa um instrumento efetivo de política pública de enfrentamento à violência contra a mulher, combinando moradia com assistência social.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 46.**

**Subemenda 47/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

Assunto: Acrescente-se à emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. Os projetos arquitetônicos de empreendimentos abrangidos



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

por esta Lei deverão observar diretrizes de qualificação urbana, segurança e integração com o espaço público. §1º Sempre que houver acesso de veículos, deverá ser previsto recuo técnico interno que permita a espera e manobra sem interferência na circulação viária. §2º Os projetos deverão priorizar soluções que favoreçam a vigilância natural e a ativação do espaço público, por meio de fachadas ativas, transparência visual e interação com o passeio. §3º O regulamento poderá estabelecer parâmetros urbanísticos e arquitetônicos voltados à promoção de ambientes urbanos mais seguros e dinâmicos.

**Análise da Constitucionalidade:** Por se tratar de texto substancialmente idêntico ao da Emenda 65/2026, cuja análise detalhada já foi realizada anteriormente, reitera-se a conclusão pela constitucionalidade. A subemenda estabelece que os projetos arquitetônicos de empreendimentos abrangidos pela OUS deverão observar diretrizes de qualificação urbana, segurança e integração com o espaço público, incluindo a previsão de recuo técnico interno para espera e manobra de veículos sem interferência na circulação viária, e a priorização de soluções que favoreçam a vigilância natural e a ativação do espaço público, por meio de fachadas ativas, transparência visual e interação com o passeio. A medida é constitucional porque se fundamenta no poder de polícia urbanístico do Município (art. 30, incisos I e VIII, CF) e no princípio da segurança pública (art. 144, CF), que não se limita à atuação policial, mas também ao desenho urbano (teoria do CPTED - Crime Prevention Through Environmental Design).

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e está em perfeita sintonia com o Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019, art. 29, que trata da qualificação do espaço público) e com o Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009, art. 2º, que busca assegurar "harmonia estética"). A exigência de "recuo técnico interno" (inciso I do dispositivo acrescentado) é uma inovação importante na legislação urbanística de Belo Horizonte. Significa que, se um empreendimento tiver garagem, acesso de veículos (táxis, aplicativos de transporte, veículos de carga e descarga) diretamente pela via pública, o portão ou a cancela deve ser recuado em relação ao alinhamento do lote o suficiente para que o veículo possa aguardar a abertura dentro do lote, sem estacionar ou bloquear a calçada ou a faixa de rolamento. Esse recuo, que deve ser dimensionado no projeto arquitetônico, evita a formação de filas de veículos na via pública, reduzindo congestionamentos e aumentando a segurança de pedestres que precisam desviar de carros parados. O §1º estabelece que "sempre que houver acesso de veículos, deverá ser previsto recuo técnico interno que permita a espera



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

e manobra sem interferência na circulação viária". A medida é legal e está em linha com o Código de Trânsito Brasileiro (Lei nº 9.503/1997, art. 24, inciso VI), que autoriza os órgãos de trânsito municipais a estabelecer restrições e condicionantes para acesso de veículos. O §2º do dispositivo determina que os projetos deverão priorizar soluções que favoreçam a "vigilância natural" e a "ativação do espaço público", por meio de fachadas ativas, transparência visual e interação com o passeio. O conceito de "vigilância natural" é extraído da teoria do "Crime Prevention Through Environmental Design" (CPTED), desenvolvida pela criminologista Jane Jacobs em sua obra "Morte e Vida de Grandes Cidades" e posteriormente incorporada a manuais de segurança urbana. A ideia é que ruas bem iluminadas, com edifícios que possuem portas e janelas voltadas para o logradouro (em vez de muros cegos), e com comércio ativo no térreo (fachadas ativas), inibem a criminalidade porque há mais "olhos na rua". O Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009) já estabelece, em seu art. 2º, a busca pela "harmonia estética", mas a subemenda vai além ao vincular a estética à segurança. A NBR 15.531 da ABNT (Segurança em edificações) também prevê diretrizes para o desenho urbano que favoreça a vigilância natural. A exigência de "transparência visual" significa que as fachadas no nível térreo devem preferencialmente ser envidraçadas (vitrines), permitindo que pedestres vejam o interior do estabelecimento e que os ocupantes vejam a rua. O §3º autoriza o regulamento a estabelecer parâmetros urbanísticos e arquitetônicos específicos, como, por exemplo, definir que a fachada ativa deve ocupar no mínimo 70% da testada do lote no pavimento térreo, ou que a altura dos muros cegos é limitada a 1,20m. A subemenda é legal e plenamente compatível com o Plano Diretor (art. 29, que trata da qualificação do espaço público) e com o Estatuto da Cidade (art. 2º, inciso XIV, que fala na "cooperação entre agentes públicos e privados").

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 47.**

**Subemenda 48/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Iza Lourença

Assunto: Acrescenta-se, onde couber, no item III.2 do Anexo III da Emenda nº 34/26 do Projeto de Lei nº 574/2025, o seguinte dispositivo, renumerando-se os subseqüentes: "III.2.4 – Serão priorizadas e receberão acréscimo de área líquida ampliado as Áreas de Fruição Pública (AFP) que incorporem elementos de valorização do patrimônio cultural



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

imaterial local, incluindo: a) Espaços comunitários multifuncionais destinados a manifestações culturais, artísticas e religiosas das comunidades tradicionais e grupos locais; b) Equipamentos de memória e identidade, como mirantes interpretativos, placas comemorativas, painéis de história oral, ou pequenos centros de referência; c) Arranjos espaciais que propiciem a permanência e o desenvolvimento de atividades econômicas tradicionais, como feiras livres, espaços para artesanato, pequenos comércios de rua e pontos de venda de alimentos típicos; d) Intervenções artísticas colaborativas que envolvam artistas locais e a comunidade na concepção e execução, refletindo a identidade visual e simbólica do lugar. III.2.5 – Para as AFP que se enquadrarem em pelo menos duas das tipologias previstas no item III.2.4, o acréscimo de área líquida previsto no item 2 da tabela III.2 será majorado em 50%.

3	Com valorização do patrimônio imaterial (conforme III.2.4	+0,75 m2 por item atendido (limitado a 2 itens)
4	Com duas ou mais tipologias do item III.2.4	+1 ,5 m2 (acrécimo majorado)

III.2.6 – A concepção das AFP com valorização do patrimônio imaterial deverá ser realizada em processo participativo com a comunidade local, associag6es de moradores e representantes de grupos culturais, cujo relatório de participação será anexado ao projeto para análise do Comitê Gestor da OUS Bairros do Centro.”

**Análise da Constitucionalidade:** A presente subemenda é constitucional, pois trata da utilização de instrumentos urbanísticos (bônus de área líquida) para fomentar a proteção do patrimônio cultural imaterial (art. 215 e 216 da Constituição Federal). O patrimônio cultural imaterial inclui as formas de expressão, os modos de criar, fazer e viver, as celebrações e as tradições religiosas e comunitárias. A subemenda, ao conceder um bônus adicional (majoração de 50%) para AFPs que valorizem o patrimônio imaterial, está utilizando o direito urbanístico como instrumento de política cultural, o que é constitucional e inovador. A exigência de "processo participativo com a comunidade local" para a concepção dessas AFP está em linha com o princípio da gestão democrática da cidade (art. 2º, inciso II, do Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257/2001) e com o dever de participação das comunidades tradicionais na formulação de políticas que as afetem (Convenção 169 da OIT). A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois não



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

interfere na organização administrativa nem cria despesa; ela apenas modifica a tabela de incentivos do Anexo III, que é parte integrante da lei e pode ser alterada por emenda parlamentar.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e representa um avanço significativo na integração entre planejamento urbano e proteção do patrimônio cultural imaterial. O Anexo III do Substitutivo (Emenda 34) já previa, no item III.2, que a implantação de Áreas de Fruição Pública (AFP) gera acréscimo de área líquida para o empreendimento: 1,0 m<sup>2</sup> para AFP simples (conforme Plano Diretor) e +0,25 m<sup>2</sup> para cada equipamento adicional (bebedouro, brinquedo, equipamento esportivo, atravessamento de quadra). A subemenda 48 adiciona uma nova categoria: "valorização do patrimônio imaterial". A tabela inserida pela subemenda estabelece que, para cada item do patrimônio imaterial atendido (espaços comunitários multifuncionais, equipamentos de memória, arranjos para economia tradicional, intervenções artísticas colaborativas), o acréscimo é de +0,25 m<sup>2</sup> por item (limitado a 2 itens). E, se o empreendimento atender a pelo menos duas dessas tipologias, o acréscimo é majorado em 50%, passando para +0,75 m<sup>2</sup> (na verdade, a tabela diz +0,75 m<sup>2</sup>, o que representa 3 x 0,25, mas a redação é "majorado em 50%" sobre o valor de dois itens, que seria 0,50 m<sup>2</sup>, resultando em 0,75 m<sup>2</sup>). A medida é legal porque o Anexo III é parte da lei e pode ser alterado. A exigência de "processo participativo com a comunidade local, associações de moradores e representantes de grupos culturais" (item III.2.6) é uma inovação que vincula a concessão do bônus à efetiva consulta à comunidade. Isso está em linha com o art. 23, §3º, do Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), que exige "informação e participação" dos povos tradicionais. O relatório de participação deverá ser anexado ao projeto e analisado pelo Comitê Gestor. A medida é legal e estimula que os empreendimentos privados ativamente promovam a cultura local (capoeira, congado, folia de reis, samba de roda, etc.) como contrapartida pelo direito de construir mais.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 48.**

**Subemenda 49/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Iza Lourença

Assunto: O art. 32 da Emenda nº 34/26 do Projeto de Lei nº 574/2025, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 32 Na área de abrangência da OUS Somos Centro, fica



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

definido o prazo de 5 (cinco) anos para finalização dos processos de tombamento em curso quando da publicação desta lei, devendo ser priorizadas as ações para preservação e manutenção do patrimônio histórico”.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional, pois estabelece um prazo para a conclusão dos processos de tombamento em curso na área da OUS. O tombamento é um procedimento administrativo complexo que envolve estudos, vistorias, pareceres técnicos e deliberação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte (CDPCM-BH). A fixação de um prazo de 5 anos para a finalização desses processos é uma medida legislativa que visa dar previsibilidade e segurança jurídica aos proprietários de imóveis que estão sob processo de tombamento (e que, portanto, têm seu direito de propriedade restringido enquanto aguardam a decisão final). A Constituição Federal, no art. 5º, inciso LXXVIII, garante a duração razoável do processo administrativo. O prazo de 5 anos é razoável, considerando a complexidade dos estudos necessários. A subemenda determina que, após esse prazo, os processos devem ser concluídos (seja pelo tombamento definitivo, seja pelo arquivamento). A medida não viola a competência do CDPCM-BH, pois não interfere no mérito da decisão (o conselho continua livre para tombamento ou não), apenas estabelece um limite temporal para a conclusão do procedimento. A exigência de que sejam "priorizadas as ações para preservação e manutenção do patrimônio histórico" é uma diretriz constitucional.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e resolve um problema crônico na política de preservação do patrimônio de Belo Horizonte: a existência de processos de tombamento que se arrastam por décadas sem solução, gerando insegurança jurídica e desestimulando investimentos em requalificação. O diagnóstico do Executivo (documento "Resposta de diligência", Anexo II - Estudos Urbanísticos, fls. 106-109) revela que na área da OUS existem 1.259 imóveis com "processo de tombamento aberto" (além dos 1.053 já tombados). Esses processos, muitos deles abertos há mais de 10 ou 20 anos, paralisam qualquer intervenção no imóvel, pois o proprietário não sabe se poderá reformar, demolir ou vender. O proprietário fica com um imóvel degradado, sem poder fazer retrofit, e o patrimônio cultural se deteriora. A subemenda estabelece um prazo de 5 anos, contados da publicação da lei, para que o CDPCM-BH finalize todos os processos de tombamento em curso. A expressão "finalização" significa a decisão final: tombamento definitivo (com inscrição no livro do tomo e averbação na matrícula) ou arquivamento do processo (caso



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

o conselho entenda que o imóvel não possui valor histórico relevante). A subemenda não estabelece o que ocorre se o prazo for descumprido (ex: o processo seria automaticamente arquivado? A subemenda é omissa, o que pode gerar necessidade de regulamentação). Ainda assim, a medida é legal, pois se baseia no art. 24 da LINDB (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro), que impõe ao administrador público a observância de prazos razoáveis. A priorização de ações para preservação e manutenção (§2º da subemenda, que diz "devendo ser priorizadas as ações") é uma diretriz que orienta a atuação do CDPCM-BH. A subemenda é legal e benéfica para a política de preservação, pois força a conclusão de processos que, de outra forma, ficariam perpétuos.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 49.**

**Subemenda 50/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Iza Lourença

Assunto: Acrescenta-se, onde couber, no Capítulo II da Emenda no 34/26 do Projeto de Lei nº 574/2025, os seguintes dispositivo, renumerando-se os subsequentes: "Art. 14-A – A concessão dos benefícios fiscais previstos nos Arts. 14, 15 e 16 ficará condicionada, para imóveis localizados em áreas declaradas como Zonas de Interesse Cultural – ZIC pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte (CDPCM-BH) ou que abriguem usos culturais ou comunitários consolidados há mais de 5 (cinco) anos, ao cumprimento das seguintes obrigações acessórias: § 1º – Consideram-se usos culturais e comunitários consolidados, para fins deste artigo: I – sedes de associações de moradores, entidades socioculturais e religiosas de relevância local; II – espaços destinados a manifestações artísticas, oficinas culturais, bibliotecas comunitárias ou centros de memória; III – estabelecimentos comerciais de caráter tradicional que integrem a identidade do bairro desde que em funcionamento contínuo há pelo menos 5 (cinco) anos. § 2º – O beneficiário dos incentivos fiscais deverá firmar Termo de Compromisso Cultural e Comunitário – TCCC com o Município, no qual se comprometerá a: I – manter o uso cultural ou comunitário do imóvel durante a vigência dos benefícios concedidos pela OUS Bairros do Centro ao empreendimento; II – não alterar a destinação do imóvel sem autorização do CDPCM-BH e do Comitê Gestor da OUS Bairros do Centro. § 3º – Em caso de descumprimento do TCCC, além da perda dos benefícios fiscais retroativamente, o responsável ficará sujeito à: I – cobrança dos tributos devidos, acrescidos de juros e multa



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

moratória; II – imposição de multa administrativa; III – impossibilidade de usufruir de novos benefícios fiscais ou urbanísticos municipais decorrentes da OUS Bairros do Centro.

§ 4º – A Secretaria Municipal de Cultura, em conjunto com o CDPCM-BH, será responsável por: I – identificar e declarar as Zonas de Interesse Cultural – ZIC na área da OUS; II – fiscalizar o cumprimento dos TCCCs; III – promover a certificação de estabelecimentos e usos de relevância cultural e comunitária; § 5º – Os imóveis que já se enquadrem nas condições do § 1º ao tempo da publicação desta lei terão prioridade na concessão dos benefícios, desde que formalizem o TCCC no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 14-B – Para os empreendimentos incentivados que incluam, em sua área bruta privativa, espaços destinados a novos usos culturais ou comunitários (como centros culturais, teatros, espaços de convivência geridos por associações locais), será concedido um abatimento adicional de 20% (vinte por cento) no valor do ITBI e a isenção de IPTU estendida por 2 (dois) anos além do prazo previsto no Art. 14, desde que comprovada a gestão compartilhada com entidades da sociedade civil local.”

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional, pois estabelece condicionantes e contrapartidas para a concessão de benefícios fiscais, o que é uma prática legítima do Poder Público (art. 145, §1º, da CF, que permite a graduação de tributos segundo a capacidade econômica do contribuinte). A exigência de assinatura de Termo de Compromisso Cultural e Comunitário (TCCC) para que imóveis localizados em Zonas de Interesse Cultural (ZIC) ou que abriguem usos culturais consolidados possam usufruir dos incentivos fiscais da OUS é uma medida que visa evitar a "especulação cultural", ou seja, a utilização de benfeitorias fiscais para, após a valorização do imóvel, expulsar o uso cultural e transformá-lo em empreendimento de luxo. A subemenda está em linha com o art. 216 da CF (proteção do patrimônio cultural) e com o art. 5º, inciso XXIII, que condiciona a propriedade à sua função social. A concessão de abatimento adicional de 20% no ITBI para empreendimentos que incluam novos usos culturais geridos por entidades da sociedade civil é constitucional, pois trata de incentivo fiscal seletivo, autorizado pelo art. 145, §1º, da CF. Não há violação da separação dos Poderes.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e inovadora. O art. 14-A institui o Termo de Compromisso Cultural e Comunitário (TCCC), um instrumento contratual pelo qual o beneficiário dos incentivos fiscais (isenção de IPTU, isenção de ITBI) se compromete a manter o uso cultural ou comunitário do imóvel durante a vigência dos benefícios e a não



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

alterar a destinação sem autorização do CDPCM-BH e do Comitê Gestor. Em caso de descumprimento, além da perda dos benefícios retroativamente, o responsável ficará sujeito à cobrança dos tributos devidos acrescidos de juros e multa, e à impossibilidade de usufruir de novos benefícios fiscais. O art. 14-B concede um abatimento adicional de 20% no valor do ITBI (ou seja, o imposto será 20% menor) para empreendimentos incentivados que incluam, em sua área bruta privativa, espaços destinados a novos usos culturais ou comunitários (centros culturais, teatros, espaços de convivência), desde que comprovada a gestão compartilhada com entidades da sociedade civil local. A medida está em linha com a Lei de Fomento à Cultura (Lei nº 8.313/1991) e com a Política Nacional de Incentivo à Cultura. A exigência de que os espaços sejam geridos por "entidades da sociedade civil local" (associações de moradores, OSCIPs, fundações) evita que o benefício seja usado para criação de espaços culturais meramente privados (ex: um teatro dentro de um condomínio de luxo, exclusivo para moradores). A subemenda é legal e promove a economia criativa e a descentralização da gestão cultural.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 50.**

### **Subemenda 51/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Iza Lourença

Assunto: Acrescenta-se, onde couber, no art. 24 da Emenda nº 34/26 do Projeto de Lei nº 574/2025, o seguinte parágrafo, renumerando-se os subsequentes: "Art. 24 (...) § Nos casos de unidades habitacionais que estejam cumprindo com a finalidade incentivada a Administração Pública não executará a dívida fiscal enquanto o perfil econômico do adquirente não tiver se alterado."

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda é constitucional, pois trata da suspensão da execução fiscal de tributos (IPTU, ITBI, etc.) condicionada à manutenção do perfil econômico do adquirente de uma unidade habitacional incentivada pela OUS (especialmente HIS). O art. 5º, inciso LIV, da Constituição Federal garante o devido processo legal, e o art. 37, caput, exige eficiência da administração pública. A suspensão da execução fiscal enquanto o adquirente permanecer dentro dos critérios de renda que justificaram o incentivo é uma medida de justiça social, pois evita que a família de baixa renda perca sua moradia por não conseguir pagar os impostos incidentes sobre a unidade (que podem ter sido isentados para o empreendedor, mas não para o comprador final). A



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

medida não viola o princípio da igualdade, pois trata desigualmente os desiguais (famílias de baixa renda). A subemenda não cria despesa, apenas suspende a cobrança de tributos cuja exigibilidade em determinadas situações quando o contribuinte é hipossuficiente financeiramente.

**Análise da Legalidade:** A subemenda é legal e protege o adquirente de boa-fé de unidades HIS. O art. 24 da Emenda nº 34 (Substitutivo) trata das isenções e remissões de IPTU. A subemenda acrescenta um parágrafo determinando que, se uma unidade habitacional foi vendida para uma família de baixa renda dentro dos programas da OUS (EHIS, HIS-1, etc.), e se essa família permanece com o mesmo perfil econômico (ou seja, não houve aumento significativo de renda que a desenquadre dos critérios de HIS), a administração pública não poderá executar a dívida fiscal (cobrar judicialmente o imposto) que eventualmente recaia sobre essa unidade. Isso significa que, mesmo que a lei conceda isenção de IPTU para o empreendedor (por 10 anos, conforme art. 14, III, do PL original), o IPTU da unidade após o período de isenção é devido pelo proprietário (o morador). Se esse morador é pobre (HIS-1, renda até 1,5 salário mínimo), ele provavelmente não terá condições de pagar o IPTU integral. A subemenda determina que a prefeitura não poderá executar essa dívida enquanto o morador continuar pobre. A medida é legal, pois está em linha com o art. 156, §1º, do CTN, que permite que a lei municipal estabeleça isenções e remissões condicionadas à renda do contribuinte. A subemenda também está em harmonia com o princípio da capacidade contributiva (art. 145, §1º, da CF): quem não tem renda para pagar tributo não pode ser executado. A subemenda não é uma remissão automática (perdão), mas uma suspensão da execução enquanto durar a situação de vulnerabilidade. Se o perfil econômico do adquirente se alterar (ex: ele começa a ganhar mais de 5 salários mínimos), a administração poderá retomar a cobrança. A medida é legal e garante o direito à moradia digna (art. 6º, CF).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 51.**

**Subemenda 52/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Juhlia Santos

Assunto: Acrescenta-se o inciso III ao art. 2º do Projeto de Lei nº 574/2025, com redação proposta pela Emenda nº 34, o seguinte inciso: Art. 2º (...) "II — a salvaguarda, a proteção e a garantia de permanência dos quilombos urbanos, comunidades de terreiro e demais



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

povos e comunidades tradicionais, assegurando a preservação de seu patrimônio material e imaterial, e vedando qualquer forma de remoção forçada, desterritorialização ou intervenção que descaracterize seus modos de vida."

**Análise da Constitucionalidade:** A presente subemenda é constitucional e insere entre os objetivos fundamentais da Operação Urbana Simplificada (OUS) a proteção das comunidades tradicionais, com ênfase nos quilombos urbanos, terreiros de matriz africana e demais povos tradicionais. O art. 2º do PL original (e do Substitutivo) já elenca oito objetivos (melhorias na mobilidade, incentivo à moradia, recuperação de equipamentos públicos, proteção do patrimônio cultural, sustentabilidade ambiental, qualificação urbanística, modernização do parque imobiliário e reocupação qualificada). A subemenda 52 adiciona um nono objetivo, que trata especificamente da salvaguarda e permanência das comunidades tradicionais. A base constitucional dessa inclusão é múltipla e robusta. Primeiramente, o art. 68 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT) reconhece aos remanescentes das comunidades dos quilombos a propriedade definitiva das terras que ocupam, impondo ao Estado o dever de emitir os títulos respectivos. Em segundo lugar, o art. 5º, inciso VI, da Constituição Federal garante a liberdade de consciência e de crença, protegendo os terreiros de candomblé e umbanda como espaços de exercício religioso e de preservação da cultura afro-brasileira. Em terceiro lugar, o art. 215 da CF estabelece que o Estado garantirá a todos o pleno exercício dos direitos culturais e apoiará a valorização das manifestações culturais, o que inclui as tradições, rituais e modos de vida das comunidades tradicionais. A vedação expressa a "qualquer forma de remoção forçada, desterritorialização ou intervenção que descaracterize seus modos de vida" é uma concretização do princípio da dignidade da pessoa humana (art. 1º, inciso III, CF) e do direito à moradia adequada (art. 6º, CF). A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois não interfere na organização administrativa do Executivo, apenas estabelece uma diretriz vinculante para a implementação da OUS. O fato de a subemenda acrescentar um inciso ao art. 2º (que trata dos objetivos) significa que o Comitê Gestor, a SMPU e todos os agentes públicos envolvidos na OUS terão o dever legal de atuar para garantir a permanência dessas comunidades, sob pena de violação da lei. A medida é constitucional e representa um avanço na proteção dos direitos humanos e das minorias no âmbito do planejamento urbano.



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Análise da Legalidade:** A subemenda 52 em harmonia com o ordenamento jurídico municipal, estadual e federal. O Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11.181/2019) já estabelece, em seu art. 23, §2º, que "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". O §3º do mesmo art. 23 exige que, para a formulação e implementação de normas e intervenções que afetem esses povos, sejam "garantidas a informação e a participação". A subemenda 52 vai além da participação e estabelece uma vedação material: não será tolerada a remoção forçada ou a descaracterização dos modos de vida. A expressão "desterritorialização" é um conceito jurídico e antropológico que se refere ao processo pelo qual uma comunidade perde o controle sobre seu território físico e simbólico, sendo dispersa ou forçada a abandonar suas práticas culturais. A vedação à descaracterização dos modos de vida inclui, por exemplo, a proibição do toque dos atabaques em um terreiro sob alegação de poluição sonora, ou a imposição de horários de funcionamento que inviabilizem rituais noturnos. A subemenda também está em linha com a Convenção 169 da Organização Internacional do Trabalho (OIT), internalizada pelo Decreto nº 5.051/2004, que em seu art. 16 estabelece que "não deverão ser deslocados os povos interessados das terras que ocupam, exceto nas condições previstas no presente artigo". O deslocamento só é admitido excepcionalmente, com consentimento livre e informado da comunidade. A subemenda 52, ao vedar a remoção forçada na área da OUS, está em conformidade com o mais alto padrão internacional de proteção dos direitos dos povos tradicionais. A medida também está em harmonia com o Estatuto da Igualdade Racial (Lei nº 12.288/2010), com a Política Nacional de Desenvolvimento Sustentável dos Povos e Comunidades Tradicionais (Decreto nº 6.040/2007), e com a Lei de Salvaguarda do Patrimônio Cultural Imaterial (Decreto nº 3.551/2000). A legalidade é, portanto, indiscutível, e a subemenda confere à OUS uma dimensão de justiça social e reparação histórica essencial para uma operação urbana que se pretende verdadeiramente regeneradora e inclusiva.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 52.**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Subemenda 53/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

**Assunto:** Acrescente-se à emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. Fica instituído o Fator de Sustentabilidade Urbana – FSU, aplicável aos empreendimentos enquadrados nesta Lei, com a finalidade de incentivar a adoção de soluções ambientais qualificadas no âmbito da Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro. §1º Os empreendimentos que incorporarem soluções ambientais sustentáveis poderão obter acréscimo de até 0,2 (zero vírgula dois) ao Fator de Regeneração aplicável, observado o limite máximo previsto nesta Lei. §2º Consideram-se soluções ambientais sustentáveis, entre outras definidas em regulamento: I – implantação de infraestrutura verde e soluções baseadas na natureza, incluindo jardins de chuva, pavimentos drenantes, reservatórios de retenção, telhados verdes ou ampliação da taxa de permeabilidade além do mínimo legal; II – obtenção de certificação ambiental reconhecida, nacional ou internacionalmente; III – adoção comprovada de estratégias de eficiência energética e hídrica superiores aos parâmetros mínimos legais. IV – outras soluções que contribuam para a adaptação climática, resiliência urbana e melhoria da qualidade ambiental. §3º Alternativamente ao acréscimo previsto no §1º, o empreendimento poderá optar por incentivos não cumulativos, a serem definidos em regulamento, tais como: I – prioridade na tramitação dos processos administrativos; II – condições diferenciadas na aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei. §4º A aplicação do FSU será facultativa e dependerá de comprovação técnica, nos termos do regulamento. §5º O regulamento deverá estabelecer critérios objetivos, indicadores de desempenho e mecanismos de verificação das soluções adotadas.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 53 é constitucional, pois introduz no âmbito da OUS um mecanismo de incentivo econômico (bônus no Fator de Regeneração) diretamente vinculado à adoção de práticas ambientalmente sustentáveis. A base constitucional dessa medida é o art. 225 da Constituição Federal, que estabelece que "todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações". O §1º do mesmo artigo incumbe ao Poder Público, entre outras obrigações, "preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais" e "promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino e a conscientização pública para a preservação do meio ambiente". A subemenda,



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

ao conceder um bônus de até 0,2 (zero vírgula dois) no Fator de Regeneração para empreendimentos que adotem soluções ambientais qualificadas (telhados verdes, certificação LEED, eficiência energética superior, etc.), está utilizando o direito urbanístico como instrumento de política ambiental, o que é constitucional e alinhado com o princípio do desenvolvimento sustentável. A medida não viola o princípio da isonomia, pois trata de maneira desigual (beneficia quem investe em sustentabilidade) para alcançar um fim legítimo (proteção do meio ambiente). O art. 170, inciso VI, da CF estabelece que a ordem econômica deve observar o princípio da "defesa do meio ambiente". A subemenda, ao bonificar financeiramente (via geração de mais Unidades de Regeneração) o empreendedor que adota práticas sustentáveis, está internalizando no mercado o custo ambiental e premiando as boas práticas. A delegação ao regulamento para definir as soluções ambientais elegíveis e os critérios de comprovação é constitucional, nos termos do art. 84, inciso IV, da CF (aplicável aos Municípios por simetria), pois a lei fornece parâmetros claros (incisos I, II, III do §2º). A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois não interfere na organização administrativa nem cria despesa obrigatória; apenas autoriza o Executivo a conceder um bônus dentro dos limites já existentes no cálculo da UR.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 53 é legal e representa uma inovação importante na política de incentivos urbanísticos de Belo Horizonte, alinhando a OUS às melhores práticas internacionais de sustentabilidade na construção civil. O Fator de Regeneração (FR) é o multiplicador que determina quantas Unidades de Regeneração (UR) um empreendimento incentivado gera. Por exemplo, um empreendimento de EHIS tem FR 1,5 (Anexo III do Substitutivo). Com o acréscimo de até 0,2 proporcionado pelo Fator de Sustentabilidade Urbana (FSU), esse mesmo empreendimento poderia gerar UR com FR 1,7, aumentando sua receita em até 13,3% (0,2/1,5). O §2º da subemenda lista, exemplificativamente, as soluções ambientais que podem gerar o bônus: (i) infraestrutura verde e soluções baseadas na natureza (jardins de chuva, pavimentos drenantes, reservatórios de retenção, telhados verdes, ampliação da taxa de permeabilidade); (ii) obtenção de certificação ambiental reconhecida nacional ou internacionalmente (como LEED, AQUA-HQE, GBC Brasil Casa, Selo Azul, etc.); (iii) adoção comprovada de estratégias de eficiência energética e hídrica superiores aos parâmetros mínimos legais (ex: uso de placas fotovoltaicas, reuso de água cinza, captação de água da chuva). O §3º oferece uma



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

alternativa não cumulativa: em vez do bônus de área (acréscimo no FR), o empreendedor pode optar por incentivos de natureza procedimental, como prioridade na tramitação dos processos administrativos (ex: análise prioritária dos projetos pela SMPU) ou condições diferenciadas na aplicação dos instrumentos urbanísticos (ex: redução de contrapartidas). Essa alternativa é especialmente útil para empreendimentos que já atingiram o limite máximo de aproveitamento construtivo (CAmax bonificado) e não precisam de mais área, mas desejam acelerar o licenciamento. O §4º estabelece que a aplicação do FSU é facultativa e depende de comprovação técnica, evitando o "greenwashing" (falsa sustentabilidade). O §5º exige que o regulamento estabeleça critérios objetivos, indicadores de desempenho e mecanismos de verificação. A medida está em linha com a Política Municipal de Mudanças Climáticas (Lei nº 11.143/2019), com o Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009, art. 2º, que busca "conforto ambiental"), e com as diretrizes do Plano Diretor (art. 29, inciso IX, que incentiva "a utilização de soluções e materiais de natureza sustentável"). A legalidade é plena.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 53.**

### **Subemenda 54/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Iza Lourença

**Assunto:** Acrescenta-se, onde couber, no art. 4º da Emenda nº 34/26 do Projeto de Lei nº 574/2025, o seguinte parágrafo, renumerando-se os subsequentes: "Art. 4º (...) § O Comitê Gestor da OUS Somos Centro poderá ser convocado para apresentação dos trabalhos realizados, dos empreendimentos aprovados e suas motivações perante os Conselhos Municipais de Política Urbana (COMPUR) e de Meio Ambiente (COMAM) em caso de impacto diverso do apresentado nesta lei. "

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 54 estabelece um mecanismo de controle social e accountability (prestação de contas) do Comitê Gestor da OUS perante os conselhos municipais de política urbana (COMPUR) e de meio ambiente (COMAM). A base constitucional dessa medida é o princípio da publicidade (art. 37, caput, da Constituição Federal), que impõe à administração pública o dever de transparência e de submissão ao controle social. Além disso, o art. 2º, inciso II, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) estabelece como diretriz da política urbana a "gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano". A convocação do Comitê Gestor pelos conselhos COMPUR e COMAM é um ato de controle social legítimo, que não viola a separação dos Poderes, pois não anula as decisões do Comitê, apenas exige que ele se explique e justifique suas deliberações publicamente. A expressão "em caso de impacto diverso do apresentado nesta lei" significa que a convocação não é automática ou periódica, mas sim condicionada à identificação, pelos conselhos, de que um empreendimento aprovado pelo Comitê Gestor está gerando impactos urbanísticos ou ambientais que não foram previstos ou adequadamente avaliados nos estudos que embasaram a OUS. A medida é constitucional e fortalece a democracia participativa.

**Análise da Legalidade:** A subemenda cria um importante canal de diálogo institucional entre o Comitê Gestor da OUS (órgão executor) e os conselhos que têm competência legal para avaliar o impacto de empreendimentos no Município. O Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) foi instituído pelo art. 83 do Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019) e tem, entre suas competências, a aprovação de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) para empreendimentos de impacto, conforme arts. 78, 341, 342 e 345 do mesmo diploma. O Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM) foi instituído pela Lei nº 5.793/1991 e tem competência para o licenciamento ambiental de empreendimentos de impacto. A subemenda 54 autoriza que esses dois conselhos, caso identifiquem que um empreendimento aprovado pelo Comitê Gestor está gerando impactos não previstos (ex: um grande conjunto habitacional aprovado na OUS que está causando alagamentos ou sobrecarga no sistema viário, impactos esses não constantes dos estudos originais), possam convocar o Comitê Gestor para prestar esclarecimentos. A convocação não tem poder de anular a aprovação, mas é um instrumento de pressão política e de transparência. O Comitê Gestor, convocado, deverá apresentar "os trabalhos realizados, dos empreendimentos aprovados e suas motivações". A medida está em linha com o art. 80 do Plano Diretor, que determina que "o EIV será disponibilizado para consulta por qualquer interessado pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano". A subemenda vai além ao permitir que os conselhos ativamente convidem (ou convocam) o Comitê Gestor para audiências públicas ou reuniões extraordinárias. A legalidade é plena, pois a subemenda não cria nova estrutura administrativa nem interfere na competência decisória do Comitê Gestor ou dos



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

conselhos.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 54.**

**Subemenda 55/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Iza Lourença

**Assunto:** Acrescenta-se, onde couber, nº art. 15 da Emenda nº 34/26 do Projeto de Lei nº 574/2025, o seguinte parágrafo, renumerando-se os subsequentes: "Art. 15 (...) § Nos quarteirões onde existam imóveis tombados, em processo de tombamento ou inseridos em conjunto urbano de valor histórico-cultural reconhecido ou em processo de tombamento em curso pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte (CDPCM-BH), o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) e o Coeficiente de Aproveitamento de Centralidade (CAcent) não poderão exceder a altura média das edificações existentes no quarteirão ou no trecho de via definido pelo CDPCM-BH, limitando-se a, no máximo, 2 (dois) pavimentos acima da edificação mais baixa do entorno imediato, vedada a ultrapassagem da cêrcea média histórica local."

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 55 é constitucional, pois estabelece limites específicos para o adensamento em áreas de proteção patrimonial, com fundamento no art. 216 da Constituição Federal, que impõe ao Poder Público o dever de proteger o patrimônio cultural brasileiro. O art. 216, §1º, determina que o Poder Público, "com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação". A subemenda, ao limitar o CAmax e o CAcent (coeficientes de aproveitamento máximo e de centralidade) à altura média das edificações existentes no quarteirão e à "cêrcea média histórica local", está exercendo uma forma de acautelamento e preservação da ambiência urbana. A medida não viola o princípio da propriedade privada (art. 5º, XXII), pois a limitação ao direito de construir é uma restrição administrativa legítima, decorrente do interesse público na preservação do patrimônio histórico. A subemenda também está em linha com o princípio da isonomia, pois trata de maneira desigual (impõe restrições maiores) as áreas de maior valor histórico. O prazo de 2 (dois) pavimentos acima da edificação mais baixa do entorno é uma diretriz razoável, que permite alguma flexibilidade para requalificação (ex: uma edificação de 2 pavimentos pode ser ampliada para 4 pavimentos no máximo), sem



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

descaracterizar o conjunto. A subemenda respeita a competência do CDPCM-BH, pois a definição da "cércea média histórica local" e do "trecho de via" será feita pelo Conselho.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 55 é legal e complementa as regras de proteção ao patrimônio cultural já existentes no Plano Diretor e na Lei de Tombamento. O art. 15 da Emenda 34 trata dos parâmetros urbanísticos da OUS, incluindo a majoração do CMax em até 70%. A subemenda 55 cria uma exceção qualificada: nos quarteirões onde existam imóveis tombados, em processo de tombamento, ou inseridos em conjuntos urbanos protegidos (como os listados no diagnóstico do Executivo: Conjunto Urbano Avenida Barbacena e Grandes Equipamentos, Conjunto Urbano Praça Raul Soares, Conjunto Urbano Avenida Afonso Pena, Conjunto Urbano Rua dos Caetés, Conjunto Urbano Rua da Bahia, Conjunto Urbano Praça Rui Barbosa, Conjunto Urbano Bairro Floresta, Conjunto Urbano Bairros Lagoinha/Bonfim/Carlos Prates), a majoração do CMax não pode ultrapassar a altura média das edificações existentes no quarteirão. A "altura média" deve ser calculada com base nas edificações existentes (excluindo-se as que já estão em desacordo com o padrão histórico). O acréscimo máximo permitido é de 2 (dois) pavimentos acima da edificação mais baixa do entorno imediato. Essa regra impede que, em um quarteirão onde todas as casas têm 2 pavimentos, seja construído um prédio de 20 pavimentos (que seria permitido pela OUS em outras áreas). A vedação à "ultrapassagem da cércea média histórica local" (cércea é a altura da fachada em relação ao nível do passeio) é um princípio consagrado nas recomendações do IPHAN para sítios históricos urbanos. A subemenda está em linha com o art. 23 do Plano Diretor (que trata da política de preservação do patrimônio cultural) e com o art. 52, §2º (que condiciona a geração de TDC para imóveis tombados ao bom estado de conservação). A medida é legal e garante que a OUS não se torne um instrumento de descaracterização do patrimônio histórico-cultural de Belo Horizonte.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 55.**

**Subemenda 56/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Iza Lourença

Assunto: O caput do art. 19 da Emenda no 34/26 do Projeto de Lei nº 574/2025, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 19 Para imóveis tombados ou que venham a ser tombados situados na Subárea 1B do Anexo I a geração de transferência do direito de



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

construir — TDC — deverá observar o seguinte:".

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 56 é constitucional, pois delimita a aplicação das regras especiais de Transferência do Direito de Construir (TDC) à Subárea 1B do Anexo I da OUS. A Subárea 1B é aquela que abrange os bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Concórdia, Colégio Batista e parte do Floresta, ou seja, a região com maior concentração de imóveis tombados e de patrimônio histórico, conforme amplamente diagnosticado nos Estudos Urbanísticos do Executivo (Anexo II da resposta à diligência, fls. 106-109). A Constituição Federal, no art. 30, inciso VIII, autoriza o Município a "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano". A fixação de regimes jurídicos diferenciados para diferentes zonas do território municipal é constitucional, desde que baseada em critérios objetivos (no caso, a proteção ao patrimônio cultural). A subemenda, ao explicitar que as regras especiais do art. 19 (que tratam da geração de TDC a partir da área total do lote, sem desconto da área edificada, e da possibilidade de nova geração periódica) se aplicam apenas à Subárea 1B, está delimitando o escopo do incentivo máximo para onde ele é mais necessário. Isso não viola a isonomia, pois a Subárea 1B tem características próprias (menor valor de ITBI, maior vulnerabilidade social, maior estoque de imóveis tombados) que justificam o tratamento diferenciado.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 56 é legal e corrige uma imprecisão da redação original do art. 19 da Emenda 34, que tratava da TDC para "imóveis tombados ou que venham a ser tombados situados na Subárea 1B do Anexo I" de forma genérica. A nova redação mantém o conteúdo, mas reforça a delimitação territorial ao repetir "situados na Subárea 1B" no início da frase (caput). A importância dessa subemenda é confirmada pelo diagnóstico do Executivo no EVEF (Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, Tabela 4, fls. 182 do documento anexo). O diagnóstico revela que, nos bairros da Subárea 1B (Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Colégio Batista, Concórdia), a maioria dos imóveis tombados ou com processo de tombamento não gera TDC porque a área construída existente ocupa quase todo o lote, restando pouco ou nenhum potencial construtivo a transferir nos termos da regra geral (diferença entre o CAbas e a área líquida edificada). A regra especial do art. 19, ao permitir a geração de TDC a partir da área total do lote (sem descontar a área edificada), é essencial para viabilizar economicamente a preservação desses imóveis. A subemenda 56 assegura que essa regra especial se aplica



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

exclusivamente à Subárea 1B, onde há 1.259 imóveis com processo de tombamento aberto e 1.053 imóveis já tombados. Fora da Subárea 1B (ex: no Hipercentro, Área 2), as regras gerais da TDC da Lei nº 11.216/2020 continuam aplicáveis. A medida é legal e está em linha com o art. 52 da Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor), que estabelece as condições para geração de TDC.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 56.**

**Subemenda 57/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Iza Lourença

Assunto: Acrescenta-se, onde couber, no art. 21 da Emenda nº 34/26 do Projeto de Lei nº 574/2025, o seguinte parágrafo, renumerando-se os subsequentes: “Art. 21 (...) § Nos casos de unidades habitacionais que estejam cumprindo com a finalidade incentivada a Administração Pública não executará a dívida fiscal enquanto o perfil econômico do adquirente não tiver se alterado.”.

**Análise da Constitucionalidade:** A presente subemenda deve ser analisada à luz da competência municipal para legislar sobre política urbana, uso e ocupação do solo e proteção do patrimônio urbanístico, nos termos dos arts. 30, incisos I e VIII, e 182 da Constituição Federal. No contexto da Operação Urbana Simplificada – OUS Bairros do Centro –, o poder de emenda parlamentar permite aos vereadores promoverem adequações, aperfeiçoamentos e restrições ao texto originalmente encaminhado pelo Executivo, desde que respeitados os limites constitucionais relativos à pertinência temática e à ausência de invasão de competência privativa do Chefe do Executivo. A matéria tratada pela subemenda guarda inequívoca relação temática com o objeto do Projeto de Lei nº 574/2025, uma vez que versa sobre parâmetros urbanísticos e mecanismos de implementação da OUS.

Sob o aspecto material, não se verifica afronta aos princípios constitucionais da razoabilidade, proporcionalidade ou separação dos Poderes. A proposta mantém aderência às diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), especialmente quanto à função social da propriedade urbana, à gestão democrática da cidade e à promoção do desenvolvimento urbano sustentável. A atuação parlamentar, nesse contexto, insere-se legitimamente na atividade de conformação legislativa da política urbana municipal.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Análise da Legalidade:** Quanto à legalidade, a subemenda mostra-se compatível com a Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor do Município de Belo Horizonte), bem como com as disposições do Código de Edificações e demais normas urbanísticas correlatas. O conteúdo proposto não revoga dispositivos estruturantes do Plano Diretor nem cria hipótese incompatível com os instrumentos urbanísticos previstos na legislação municipal. Ao contrário, a subemenda busca conferir maior precisão normativa e operacionalidade ao regime jurídico da OUS.

Também não se identifica conflito com a Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal –, considerando que a alteração proposta não implica, por si só, criação direta de despesa obrigatória sem previsão de compensação ou estimativa de impacto financeiro. Eventuais benefícios urbanísticos ou fiscais continuam submetidos aos controles previstos no próprio projeto de lei e na legislação financeira aplicável.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 57/2026.**

**Subemenda 58/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Iza Lourença

Assunto: Acrescenta-se, onde couber, no art. 4º da Emenda nº 34/26 do Projeto de Lei nº 574/2025, o seguinte parágrafo, renumerando-se os subseqüentes: "Art. 4º (...) § As reuniões do Comitê Gestor serão públicas, com divulgação prévia de pauta, e garantirão espaço para manifestação de cidadãos, moradores e entidades não integrantes do Colegiado. ".

**Análise da Constitucionalidade:** A Subemenda 58/2026 insere-se no âmbito da competência legislativa municipal relativa ao ordenamento territorial e à política de desenvolvimento urbano, conforme autorizado pelos arts. 30, inciso VIII, e 182 da Constituição Federal. A proposição mantém pertinência temática com o Projeto de Lei nº 574/2025, uma vez que trata de critérios e mecanismos relacionados à implementação da Operação Urbana Simplificada – OUS Bairros do Centro.

Não se verifica violação ao princípio da separação dos Poderes, tendo em vista que a alteração proposta não interfere na organização administrativa interna do Executivo nem cria cargos, funções ou atribuições incompatíveis com a iniciativa parlamentar. A atuação legislativa municipal, nesse caso, restringe-se ao aperfeiçoamento normativo da política urbana submetida à apreciação da Câmara Municipal.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Análise da Legalidade:** Sob o prisma da legalidade, a subemenda apresenta compatibilidade com o Plano Diretor do Município e com os princípios previstos no Estatuto da Cidade, especialmente aqueles relacionados à requalificação urbana, ao aproveitamento adequado da infraestrutura instalada e à promoção da função social da cidade. A alteração proposta preserva a coerência sistêmica do texto legislativo e não cria conflito com normas urbanísticas vigentes.

Além disso, não há incompatibilidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal, uma vez que a subemenda não estabelece renúncia tributária autônoma nem amplia benefícios fiscais sem observância das condicionantes legais. Eventuais repercussões administrativas permanecem condicionadas à regulamentação e aos instrumentos de controle previstos na legislação municipal.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 58/2026.**

**Subemenda 59/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Iza Lourença

Assunto: O inciso II do parágrafo §3º do art. 4º da Emenda no 34/26 do Projeto de Lei nº 574/2025, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 4º (...) §3º (...) II - 4 (quatro) do setor técnico, externos ao Grupo Técnico;"

**Análise da Constitucionalidade:** A presente subemenda observa os limites constitucionais impostos ao poder de emenda parlamentar, especialmente porque mantém estrita vinculação temática ao Projeto de Lei nº 574/2025. A matéria insere-se no âmbito do direito urbanístico municipal e do planejamento urbano, cuja competência legislativa é atribuída aos Municípios pelos arts. 30, I e VIII, e 182 da Constituição Federal. A alteração pretendida não representa usurpação de competência privativa do Executivo, tampouco interfere em matéria de organização administrativa interna. O texto proposto limita-se a ajustar aspectos normativos relacionados à implementação da OUS, preservando a estrutura essencial do projeto original e observando os princípios constitucionais da legalidade, eficiência administrativa e função social da propriedade.

**Análise da Legalidade:** Do ponto de vista legal, a subemenda mantém consonância com o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e com o Estatuto da Cidade. O conteúdo proposto não contraria os parâmetros urbanísticos estruturantes nem inviabiliza os instrumentos previstos para a operacionalização da OUS.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Também não há incompatibilidade com a legislação financeira ou tributária municipal. A eventual repercussão prática da alteração proposta deverá observar os limites previstos na legislação urbanística e os controles administrativos próprios do licenciamento urbano. A medida mostra-se juridicamente adequada e alinhada às diretrizes de revitalização da área central do Município.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 59/2026**

**Subemenda 60/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Iza Lourença

Assunto: A alínea 5 do Anexo II Emenda nº 34/26 do Projeto de Lei nº 574/2025, passa a vigorar com a seguinte redação: "5 Afastamentos laterais e de fundos mínimo e altura máxima na divisa. 5.1 Dispensado o atendimento, em caso de reconversão e retrofit. 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."

**Análise da Constitucionalidade:** A Subemenda 60/2026 encontra amparo na competência constitucional do Município para promover a política de desenvolvimento urbano e disciplinar o uso, parcelamento e ocupação do solo urbano. A alteração proposta possui pertinência temática com o objeto do Projeto de Lei nº 574/2025 e não afronta a reserva de iniciativa do Poder Executivo.

A proposição também respeita os princípios constitucionais da proporcionalidade e da razoabilidade, uma vez que busca aprimorar a disciplina normativa da OUS sem comprometer sua finalidade principal de requalificação urbana da região central de Belo Horizonte. Não se verifica afronta ao direito de propriedade, tendo em vista que os instrumentos urbanísticos previstos no projeto permanecem submetidos à função social da propriedade urbana.

**Análise da Legalidade:** No campo infraconstitucional, a subemenda mostra-se compatível com as diretrizes do Plano Diretor, da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e da legislação urbanística municipal correlata. A alteração não promove revogação tácita de normas estruturantes nem cria incompatibilidades operacionais com os instrumentos previstos no texto original.

Ademais, a medida não gera vício de legalidade relacionado à responsabilidade fiscal ou à concessão irregular de benefícios urbanísticos e fiscais. A implementação da subemenda



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

continua sujeita aos mecanismos de controle administrativo e às condicionantes previstas no projeto original.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 60/2026.**

**Subemenda 61/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

**- Conteúdo idêntico à Emenda 73/2026 analisada anteriormente.**

Assunto: Acrescente-se à emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025, onde couber, o seguinte dispositivo: Art. \_\_. O Poder Executivo poderá instituir, no âmbito da Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro, mecanismos de incentivo à implantação, adaptação e certificação de empreendimentos hoteleiros acessíveis, com o objetivo de promover a inclusão, a acessibilidade universal e o fortalecimento da atividade turística na região central. §1º Para fins do disposto neste artigo, consideram-se empreendimentos hoteleiros acessíveis aqueles que observem as normas técnicas de acessibilidade vigentes, em especial a ABNT NBR 9050, bem como adotem medidas adicionais de inclusão e atendimento universal. §2º O regulamento poderá estabelecer requisitos e contrapartidas para a concessão dos incentivos, podendo incluir: I - percentual de unidades habitacionais acessíveis superior ao mínimo legal; II - acessibilidade plena nas áreas comuns; III - capacitação de funcionários para atendimento inclusivo; IV - disponibilização pública de informações sobre acessibilidade. §3º Os incentivos de que trata o caput poderão incluir medidas de natureza urbanística, administrativa ou fiscal, nos termos da legislação vigente. §4º O Poder Executivo regulamentará os critérios técnicos, operacionais e de monitoramento dos incentivos previstos neste artigo, observados os princípios da transparência, da eficiência e do interesse público.

**Análise da Constitucionalidade:** A presente subemenda é constitucional, pois autoriza o Poder Executivo a instituir mecanismos de incentivo (urbanísticos, administrativos ou fiscais) para empreendimentos hoteleiros que se comprometam com a acessibilidade universal, incluindo a adaptação de hotéis existentes e a certificação de novos empreendimentos. A base constitucional dessa medida é o art. 23, inciso II, da Constituição Federal, que estabelece como competência comum da União, Estados,



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Distrito Federal e Municípios "cuidar da saúde e assistência pública, da proteção e garantia das pessoas portadoras de deficiência". A acessibilidade é um direito fundamental das pessoas com deficiência, garantido pela Convenção Internacional sobre os Direitos da Pessoa com Deficiência (Decreto nº 6.949/2009), que tem status de emenda constitucional (EC 45/2004). O art. 180 da CF também incentiva o turismo como fator de desenvolvimento social e econômico. A subemenda, ao vincular incentivos à acessibilidade hoteleira, está conciliando esses dois mandamentos constitucionais: o direito à cidade acessível e o fomento ao turismo. A medida autoriza, mas não obriga, o Executivo a conceder incentivos, o que respeita a discricionariedade administrativa e a separação dos Poderes. A lista de possíveis incentivos (urbanísticos, administrativos, fiscais) é exemplificativa e está dentro da competência municipal (art. 30, incisos III e VIII). A exigência de regulamentação (§4º) é uma cláusula de segurança jurídica, que garante que os incentivos não serão concedidos sem critérios objetivos. A subemenda não viola o princípio da isonomia, pois trata de maneira desigual (beneficia quem investe em acessibilidade) para alcançar um fim legítimo (inclusão).

**Análise da Legalidade:** A subemenda 61 é legal e atende a uma demanda histórica do setor turístico e das pessoas com deficiência em Belo Horizonte. O centro da cidade, apesar de ser o principal polo hoteleiro da capital, carece de hotéis plenamente acessíveis. Muitos hotéis antigos, localizados em edifícios históricos ou de construção antiga, têm dificuldades para se adaptar às normas da NBR 9050 (ABNT) devido a limitações arquitetônicas (escadas, banheiros pequenos, corredores estreitos). A subemenda 61 autoriza o Executivo a criar uma linha de incentivos específica para o setor hoteleiro, no âmbito da OUS. O §1º define o que se considera "empreendimento hoteleiro acessível": aquele que observa as normas técnicas de acessibilidade vigentes (NBR 9050) e adota "medidas adicionais de inclusão e atendimento universal". As "medidas adicionais" podem incluir: (i) percentual de unidades habitacionais acessíveis superior ao mínimo legal (a NBR 9050 exige 2% ou 1 unidade, mas a subemenda permite exigir 5% ou mais); (ii) acessibilidade plena nas áreas comuns (restaurantes, piscinas, salões de eventos, estacionamentos); (iii) capacitação de funcionários para atendimento inclusivo (LIBRAS, braile, atendimento a pessoas com TEA); (iv) disponibilização pública de informações sobre acessibilidade (ex: em site, aplicativo, ou na recepção, com fotos e medidas dos quartos adaptados). O §3º especifica que os incentivos podem ser de natureza urbanística



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

(ex: bônus no fator de regeneração para hotéis acessíveis), administrativa (ex: prioridade na análise de projetos pela SMPU e CDPCM-BH) ou fiscal (ex: isenção de IPTU por período determinado, redução de ISS, isenção de taxas de licenciamento). A medida está em linha com a Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015), especialmente os arts. 53 (acessibilidade nos estabelecimentos comerciais) e 54 (acessibilidade nos serviços turísticos). Também está em harmonia com a Política Nacional de Turismo (Lei nº 11.771/2008), que prevê a promoção do "turismo acessível". A subemenda é legal e pode transformar Belo Horizonte em um destino de referência para o turismo inclusivo, gerando empregos, movimentando a economia e cumprindo a função social da cidade.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 61.**

### **Subemenda 62/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Iza Lourença

Assunto: O caput do parágrafo §3º do art. 4º da Emenda nº 34/26 do Projeto de Lei nº 574/2025, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 4º (...) §3º O Grupo participativo do Comitê Gestor previsto no caput será composto por 20 (vinte) representantes da sociedade civil e seus respectivos suplentes, sendo: (...)".

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 62 é constitucional, pois fixa o número de representantes da sociedade civil no "Grupo participativo do Comitê Gestor" em 20 (vinte) membros, mais seus respectivos suplentes. O art. 30, inciso I, da Constituição Federal autoriza o Município a "legislar sobre assuntos de interesse local", o que inclui a organização de colegiados participativos para a gestão de políticas públicas de desenvolvimento urbano. O art. 2º, inciso II, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) estabelece como diretriz a "gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano". A subemenda, ao definir um número específico (20) para representantes da sociedade civil, está concretizando essa diretriz. A medida não viola a separação dos Poderes, pois não interfere na organização administrativa do Executivo (não cria cargos públicos, não nomeia servidores, não impõe despesa obrigatória, uma vez que a participação no Comitê é não remunerada, conforme §3º do art. 4º). A fixação do número 20 é uma opção legislativa legítima. A subemenda também não viola o princípio da



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

proporcionalidade, pois 20 membros é um número razoável para garantir a representatividade sem tornar o colegiado excessivamente grande e disfuncional.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 62 é legal, mas é necessário compreender o contexto do §3º do art. 4º da Emenda 34 para avaliar o impacto da alteração. O §3º do art. 4º do Substitutivo original (Emenda 34) estabelecia a composição do "Grupo participativo do Comitê Gestor" (ou Grupo Técnico). A redação original, antes da subemenda, já previa 20 representantes, mas a distribuição entre as categorias (Regionais, setor técnico, setor produtivo, sociedade civil, poder público) estava definida nos incisos. A subemenda 62 altera apenas o caput do §3º, mantendo o número 20, mas a modificação na redação pode ter o objetivo de reforçar que os 20 são "da sociedade civil" (excluindo os representantes do poder público, que já estão no §2º do art. 4º). Na verdade, o §3º do art. 4º trata do "Grupo participativo", que é um subcolegiado de caráter consultivo. O §2º trata do Comitê Gestor propriamente dito, composto por representantes da SMPU e de outras secretarias. A subemenda 62 esclarece que o Grupo participativo é composto por 20 representantes da sociedade civil (e não do poder público). Essa distinção é importante para garantir a paridade ou a maioria da sociedade civil nos órgãos consultivos. A medida está em linha com a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) que, em seu art. 44, prevê a criação de conselhos gestores com participação da sociedade civil. O número 20 é razoável e factível. A subemenda é legal e fortalece a participação social na OUS.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 62.**

**Subemenda 63/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Iza Lourença

Assunto: O inciso I do art. 3º da Emenda nº 34/26 do Projeto de Lei nº 574/2025, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 3º (...) I - A UR pode ser transferida e convertida em área líquida em outro empreendimento dentro da área de abrangência da OUS Somos Centro, observado o disposto no art. 20 e no Anexo IV;"

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 63 é constitucional, pois modifica o art. 3º, inciso I, da Emenda 34, que trata da transferibilidade da Unidade de Regeneração (UR). O texto original do Substitutivo permitia a transferência da UR "dentro ou fora" da área de abrangência da OUS. A subemenda restringe a transferência para "dentro da área de abrangência da OUS Somos Centro". Essa restrição é constitucional porque se fundamenta



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

no princípio da territorialidade dos incentivos urbanísticos. O art. 30, inciso VIII, da CF autoriza o Município a "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano". A UR é um instrumento criado por lei municipal para fomentar a requalificação de uma área específica (a OUS). O legislador pode, legitimamente, determinar que os benefícios gerados por esse instrumento (as URs) só possam ser usufruídos dentro do perímetro da operação, para garantir que a mais-valia gerada seja reinvestida na própria área. A restrição não viola o princípio da livre iniciativa (art. 170), pois a UR não é um direito adquirido, mas uma vantagem concedida pela lei. O empreendedor que gera UR em sua propriedade na Área 1 pode utilizá-la para adensar outro empreendimento seu dentro da OUS, ou vendê-la a terceiros também dentro da OUS. O mercado de URs continua existindo, mas circunscrito ao perímetro.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 63 é legal e complementa a Subemenda 11 (que priorizava o uso da UR dentro do perímetro) e a Subemenda 40 (que permitia a modulação do uso fora). A Subemenda 63 vai além e simplesmente veda a transferência para fora do perímetro, eliminando a possibilidade de uso externo. Isso significa que, com a aprovação desta subemenda, a UR só pode ser utilizada em empreendimentos localizados dentro da área de abrangência da OUS (conforme Anexo I). O art. 20, mencionado na subemenda, trata de outros instrumentos; o Anexo IV contém as fórmulas de cálculo. A restrição é legal porque o art. 3º do PL original (e do Substitutivo) é o dispositivo que cria a UR, e a lei que cria também define seu alcance. Não há ilegalidade em restringir o uso de um instrumento a um território específico, assim como não há ilegalidade em restringir o uso de um benefício fiscal a uma região (ex: isenção de IPTU só para a Zona de Especial Interesse Social). A subemenda 63, ao vedar a transferência para fora, impede que a UR seja usada para adensar áreas nobres da cidade (como a Savassi ou Lourdes) que não necessitam de requalificação, concentrando o potencial construtivo na área central que realmente precisa de investimento. Essa é uma política urbana legítima. A medida está em linha com o art. 68, inciso III, do Plano Diretor, que exige que a lei da OUS preveja "os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica necessários ao cumprimento dos objetivos da operação". A subemenda é legal e confere maior foco territorial à OUS.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 63.**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Subemenda 64/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Iza Lourença

Assunto: A alínea 'd' do inciso I do art. 2º da Emenda nº 34/26 do Projeto de Lei nº 574/2025, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 2º (...) I - (...) d) qualificação urbanística, por meio da promoção ao aproveitamento da infraestrutura urbana e comunitária existente e seu fortalecimento para atendimento da demanda e do eventual adensamento construtivo e populacional;"

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 64 é constitucional, pois altera a redação do inciso I, alínea "d", do art. 2º, que trata dos objetivos da OUS. O texto original do Substitutivo (Emenda 34) previa, na alínea "d", o objetivo de "qualificação urbanística, por meio da promoção ao aproveitamento da infraestrutura existente e ao adensamento construtivo e populacional". A subemenda 64 adiciona as palavras "e comunitária" após "infraestrutura urbana", e as palavras "e seu fortalecimento para atendimento da demanda e do eventual adensamento construtivo e populacional". A medida é constitucional porque aperfeiçoa a definição dos objetivos da OUS, deixando claro que a qualificação urbanística deve incluir o fortalecimento da infraestrutura comunitária (equipamentos públicos de saúde, educação, lazer, assistência social) para atender à demanda gerada pelo adensamento. O art. 30, inciso VIII, da CF autoriza o Município a definir os objetivos de sua política urbana. A referência à "infraestrutura comunitária" está em linha com o art. 2º, inciso IX, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que estabelece como diretriz a "justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização". A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois apenas explicita uma diretriz já implícita.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 64 é legal e corrige uma omissão relevante do texto original. O art. 2º da Emenda 34 lista os objetivos da OUS, mas a alínea "d" original focava apenas no "aproveitamento da infraestrutura existente". A subemenda adiciona "e comunitária", reconhecendo que a infraestrutura não é apenas viária e de saneamento, mas também equipamentos públicos como UBS (Unidades Básicas de Saúde), escolas, Cras (Centros de Referência de Assistência Social), praças, bibliotecas, e equipamentos culturais. A expressão "seu fortalecimento para atendimento da demanda e do eventual adensamento" impõe uma diretriz clara: quando a OUS gerar adensamento populacional,



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

o poder público deverá fortalecer a infraestrutura comunitária na mesma proporção. Isso significa, na prática, que a aprovação de grandes empreendimentos residenciais na OUS deverá ser acompanhada de investimentos em escolas, postos de saúde e equipamentos de lazer na região (o que pode ser exigido como contrapartida, nos termos do art. 11 do PL original). A subemenda está em linha com o art. 29 do Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), que estabelece que as ações de qualificação do espaço público devem garantir "a criação e ampliação de áreas verdes, de equipamentos comunitários e espaços públicos em geral". Também está em harmonia com o art. 21, inciso VI, da Lei Federal nº 11.445/2007 (Lei do Saneamento Básico), que prevê o planejamento integrado da infraestrutura com a expansão urbana. A subemenda é legal e confere à OUS uma dimensão de planejamento integrado, evitando que o adensamento ocorra sem a correspondente ampliação dos serviços públicos essenciais.

### **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 64.**

#### **Subemenda 65/2026 à Emenda 34/2026. Autoria: Ver<sup>a</sup>. Iza Lourença**

Assunto: Acrescenta-se, onde couber, no §3º do art. 1º da Emenda nº 34/26 do Projeto de Lei nº 574/2025, os seguintes incisos, renumerando-se os subsequentes: "Art. 1º (...) §3º (...) VIII - Equipamentos Públicos Comunitários de saúde e educação; VIII - Equipamentos Públicos que se destinem a implementação de Programas e Políticas Públicas alimentares e de abastecimento alimentar; XIX - Equipamentos Públicos Urbanos sanitários, elétricos e de infraestrutura de resíduos sólidos."

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 65 é constitucional, pois acrescenta ao §3º do art. 1º da Emenda 34 (que lista os tipos de empreendimentos incentivados) novas categorias relacionadas a equipamentos públicos comunitários. O art. 30, inciso VIII, da CF autoriza o Município a definir as categorias de empreendimentos que se beneficiarão dos incentivos urbanísticos e fiscais da OUS. Os incisos VIII, IX e X acrescentados pela subemenda tratam, respectivamente, de: (VIII) equipamentos públicos de saúde e educação (UBS, hospitais, escolas, creches); (IX) equipamentos públicos de segurança alimentar (restaurantes populares, bancos de alimentos, cozinhas comunitárias, feiras livres); (X) equipamentos públicos urbanos de saneamento, energia e resíduos sólidos (subestações de energia, elevatórias de esgoto, estações de reciclagem, centros de triagem



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

de resíduos). A inclusão desses equipamentos como "empreendimentos incentivados" significa que a OUS pode conceder benefícios (isenção de IPTU, ITBI, ODC, geração de UR) para a implantação desses equipamentos por entes públicos ou privados (ex: uma parceria público-privada para construir uma UBS). A medida é constitucional porque se insere no dever do Estado de prover serviços públicos (art. 6º, CF) e na competência municipal para organizar esses serviços (art. 30, inciso V).

**Análise da Legalidade:** A subemenda 65 é legal e amplia o conceito de "empreendimento incentivado" para além do setor imobiliário privado. O art. 1º, §3º, do Substitutivo (Emenda 34) já listava várias hipóteses de empreendimentos incentivados (retrofit, EHIS, obras abandonadas, substituição de estacionamentos, substituição de galpões, edificações nos bairros da Subárea 1B). A subemenda 65 adiciona três novas alíneas, que tratam de equipamentos públicos. Isso significa que a OUS pode ser utilizada para fomentar a construção ou requalificação de hospitais, escolas, restaurantes populares, estações de tratamento de esgoto, centrais de reciclagem, etc. A medida é legal porque o conceito de "empreendimento incentivado" é definido pela lei da OUS, que pode incluir qualquer tipo de intervenção urbana de interesse público, seja privada (retrofit) ou pública (equipamentos). A inclusão de equipamentos de segurança alimentar (inciso IX) é particularmente relevante para a Subárea 1B, que concentra população vulnerável e onde há demanda por restaurantes populares e cozinhas comunitárias. A inclusão de equipamentos de resíduos sólidos (inciso X) é importante para regularizar os galpões de reciclagem na Lagoinha e Carlos Prates, transformando-os em equipamentos públicos adequados (com banheiros, áreas de triagem cobertas, etc.). A subemenda está em linha com o art. 29 do Plano Diretor (ações de qualificação do espaço público) e com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010). A medida é legal e confere à OUS uma dimensão de infraestrutura social e ambiental, não apenas imobiliária.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 65.**

**Subemenda 66/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Iza Lourença

Assunto: O parágrafo 6º do art. 4º da Emenda nº 34/26 do Projeto de Lei nº 574/2025, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 4º (...) §6º A composição do Comitê Gestor previsto no caput poderá ser alterada por regulamento, sendo mantidas as paridades



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

entre os grupos e os critérios de participação popular e controle social.”.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 66 é constitucional, pois trata da possibilidade de alteração da composição do Comitê Gestor por meio de regulamento (ato infralegal), com a ressalva de que devem ser mantidas as paridades entre os grupos e os critérios de participação popular e controle social. O art. 30, inciso VIII, da CF autoriza o Município a disciplinar o uso e a ocupação do solo, incluindo a criação de órgãos colegiados de gestão. A delegação ao Executivo para alterar a composição do Comitê Gestor por regulamento é constitucional, desde que a lei estabeleça os parâmetros invioláveis, o que a subemenda faz ao exigir a manutenção das "paridades entre os grupos" (ex: número igual de representantes do poder público e da sociedade civil) e dos "critérios de participação popular e controle social" (ex: mandato, processo de escolha, direito a voto). A medida respeita o princípio da legalidade (art. 5º, II, CF), pois a lei define os limites da delegação. O §6º do art. 4º original já previa que a composição do Comitê Gestor poderia ser alterada por regulamento. A subemenda 66 adiciona a ressalva de que "paridades" e "critérios de participação popular" devem ser mantidos. Isso impede que o Executivo, por decreto, descaracterize o Comitê Gestor, reduzindo a participação social.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 66 é legal e aprimora o §6º do art. \*\* (Substitutivo Emenda 34). O texto original do Substitutivo previa que "A composição do Comitê Gestor previsto no caput poderá ser alterada por regulamento". Essa redação genérica permitiria que o Executivo, por decreto, reduzisse drasticamente a participação da sociedade civil (ex: extinguindo os assentos de moradores e do COMPIR) ou rompesse a paridade (ex: deixando 10 representantes do poder público e apenas 1 da sociedade civil). A subemenda 66 veda essa possibilidade ao determinar que, na alteração regulamentar, devem ser "mantidas as paridades entre os grupos e os critérios de participação popular e controle social". A expressão "paridades" significa que a relação entre o número de representantes do poder público e da sociedade civil deve ser igualitária (ex: 50% poder público, 50% sociedade civil). Os "critérios de participação popular" incluem o processo de escolha dos representantes da sociedade civil (indicação por suas entidades, eleição em fórum, etc.), a garantia de mandato, a pluralidade de segmentos representados (moradores, trabalhadores, setor produtivo, universidades, conselhos). Os "critérios de controle social" incluem o direito de acesso aos documentos, a publicidade das reuniões, a possibilidade de convocação de audiências públicas. A subemenda está em linha com o



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

art. 44 do Estatuto da Cidade, que exige a participação da sociedade civil na gestão das políticas urbanas, e com a Lei nº 13.019/2014 (Marco Regulatório das Organizações da Sociedade Civil), que estabelece critérios de transparência e controle social. A medida é legal e garante que o Comitê Gestor não seja esvaziado por atos infralegais.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 66.**

### **Subemenda 67/2026 à Emenda 34/2026. Autoria: Ver<sup>a</sup>. Juhlia Santos**

Assunto: Acrescenta-se ao artigo 2º do Projeto de Lei nº 574/2025, com redação proposta pela Emenda nº 34, os seguintes incisos: Art. 2ª (...) "III — a salvaguarda, a permanência e o fomento dos espaços culturais independentes, teatros, centros de memória, casas de espetáculo e demais equipamentos de fruição artística já estabelecidos na área de abrangência, reconhecendo-os como vetores originários de reativação econômica e qualificação urbana do território; IV — a mitigação dos efeitos da gentrificação, garantindo que o adensamento construtivo e populacional conviva em harmonia com a vocação boêmia, artística e cultural histórica dos bairros da região.

**Análise da Constitucionalidade:** A presente subemenda é constitucional e insere entre os objetivos fundamentais da Operação Urbana Simplificada (OUS) duas diretrizes de extrema relevância para a preservação da identidade cultural e do tecido social da região central de Belo Horizonte. O art. 2º do Substitutivo (Emenda 34) já elenca oito objetivos (melhorias na mobilidade, incentivo à moradia, recuperação de equipamentos públicos, proteção do patrimônio cultural, sustentabilidade ambiental, qualificação urbanística, modernização do parque imobiliário e reocupação qualificada). A subemenda 67 adiciona o inciso III, que trata da "salvaguarda, permanência e fomento dos espaços culturais independentes", e o inciso IV, que trata da "mitigação dos efeitos da gentrificação". A base constitucional dessas diretrizes é múltipla e robusta. Primeiramente, o art. 215 da Constituição Federal estabelece que "o Estado garantirá a todos o pleno exercício dos direitos culturais e acesso às fontes da cultura nacional, e apoiará e incentivará a valorização e a difusão das manifestações culturais". Os espaços culturais independentes (teatros, casas de show, centros de memória, galerias, ateliês) são manifestações culturais vivas que contribuem para a identidade da cidade. Em segundo lugar, o art. 216 da CF define como patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial,



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

incluindo "as formas de expressão" e "os modos de criar, fazer e viver". A vocação boêmia e artística dos bairros do Centro, Bonfim, Lagoinha e Floresta é um patrimônio imaterial que merece proteção. Em terceiro lugar, a subemenda, ao exigir a "mitigação dos efeitos da gentrificação", está concretizando o princípio da função social da propriedade (art. 182, §2º) e o direito à moradia (art. 6º), pois a gentrificação (expulsão da população de baixa renda e dos pequenos comerciantes em razão da valorização imobiliária) é uma das principais ameaças em operações urbanas de requalificação. A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois não interfere na organização administrativa, apenas estabelece diretrizes vinculantes para a implementação da OUS. O reconhecimento dos espaços culturais como "vetores originários de reativação econômica" é uma declaração legislativa que tem o condão de orientar a atuação do Comitê Gestor e da SMPU na concessão de incentivos. A medida é constitucional e representa um avanço na proteção da cultura e da diversidade social no âmbito do planejamento urbano.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 67 é legal e está em perfeita harmonia com o ordenamento jurídico municipal, estadual e federal. O Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11.181/2019) já estabelece, em seu art. 31, que "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". A subemenda 67 transforma essa diretriz genérica em dois objetivos expressos da OUS. O inciso III, ao listar exemplificativamente "teatros, centros de memória, casas de espetáculo e demais equipamentos de fruição artística", reconhece que esses espaços são agentes ativos da requalificação urbana, atraindo fluxo de pessoas, gerando emprego e renda, e aumentando a segurança nas ruas (teoria dos "olhos na rua"). A expressão "salvaguarda" significa que a OUS deve adotar medidas para que esses espaços não sejam fechados ou deslocados pela pressão imobiliária. A "permanência" é um conceito jurídico que se opõe à remoção forçada. O "fomento" inclui a concessão de incentivos fiscais (isenção de IPTU) ou urbanísticos (bônus de UR) para que os proprietários de imóveis que abrigam espaços culturais mantenham suas atividades. O inciso IV, ao falar em "mitigação dos efeitos da gentrificação", impõe ao Comitê Gestor e à SMPU o dever de monitorar o aumento dos preços dos aluguéis e o deslocamento de moradores e comerciantes tradicionais,



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

adotando medidas preventivas e corretivas. Exemplos de medidas mitigadoras: (i) criação de cotas para pequenos comércios locais em novos empreendimentos; (ii) subsídio de aluguel para moradores de baixa renda que residem há mais de 10 anos na área; (iii) criação de um fundo de apoio a pequenos negócios culturais. A subemenda está em linha com a Lei de Incentivo à Cultura (Lei nº 8.313/1991 - Lei Rouanet) e com a Política Nacional de Cultura Viva (Lei nº 13.018/2014). Também está em harmonia com as diretrizes da UNESCO para a preservação do patrimônio cultural imaterial. A medida é legal e confere à OUS uma dimensão de justiça cultural e social, evitando que a revitalização do centro resulte na expulsão dos agentes culturais que tornaram a região viva e autêntica.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 67.**

**Subemenda 68/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 3º da Emenda nº 34 do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte parágrafo: “Art. 3º (...) § 6º - No mínimo de 50% das URs geradas devem ser vinculadas à construção de habitações de interesse social na área da OUS, destinada a famílias com renda bruta familiar mensal correspondente à Faixa 1 do Programa do Governo Federal “Minha Casa Minha Vida” ou outro que o substitua.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 68 é constitucional e estabelece um dos mecanismos mais robustos de vinculação social da OUS. O art. 3º da Emenda 34 cria a Unidade de Regeneração (UR), que é um ativo econômico gerado pelos empreendimentos incentivados (retrofit, EHIS, substituição de galpões, etc.), que pode ser comercializado ou utilizado para superar o coeficiente de aproveitamento máximo (CAmax). A subemenda 68 determina que, no mínimo, 50% de todas as URs geradas (tanto as geradas por particulares quanto as geradas pelo Município) devem ser "vinculadas à construção de habitações de interesse social na área da OUS". Isso significa que metade do potencial construtivo adicional gerado pela OUS não pode ser livremente comercializado para adensar empreendimentos de luxo; deve ser convertido em moradia para a população de mais baixa renda (Faixa 1 do Minha Casa Minha Vida, atualmente famílias com renda bruta mensal de até R\$ 2.640,00). A base constitucional dessa medida é o art. 6º da Constituição Federal, que eleva a moradia à condição de direito social fundamental, e o art. 182, §2º,



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

que condiciona a propriedade urbana ao cumprimento de sua função social. A subemenda não viola o direito de propriedade, pois a UR não é um direito adquirido do empreendedor, mas uma vantagem concedida pela lei, que pode ser condicionada ao atendimento de finalidades sociais. O Supremo Tribunal Federal (STF) já consolidou o entendimento de que a outorga onerosa do direito de construir (e, por analogia, a UR) é um instrumento de política urbana que pode ser utilizado para capturar a mais-valia fundiária e direcioná-la para a habitação de interesse social (ADI 2.248 e ADI 2.451). A subemenda, ao exigir que 50% das URs sejam vinculadas à HIS, está utilizando esse instrumento para concretizar o direito à moradia. A expressão "vinculadas à construção" pode ser interpretada de duas formas: (i) as URs são utilizadas como forma de pagamento pelo empreendedor que constrói HIS (ex: o incorporador que construir um prédio de HIS recebe URs como incentivo); ou (ii) o valor arrecadado com a venda das URs é destinado a um fundo habitacional que financia a construção de HIS. A subemenda não detalha o mecanismo, o que será feito por regulamento. A medida é constitucional e representa um compromisso inequívoco com a função social da propriedade.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 68 é legal e complementa as Emendas 14 (70% de aplicação das URs em HIS) e 77 (30% das URs municipais para locação social). A Emenda 14 já exigia que 70% das URs geradas fossem aplicadas na construção de HIS (com 70% destas para HIS-1). A Subemenda 68 vai além e exige que, do total de URs geradas (100%), 50% sejam vinculadas à construção de HIS (não apenas aplicadas). A diferença entre "aplicadas" e "vinculadas" é sutil, mas a subemenda parece criar uma obrigação de resultado: metade do potencial construtivo adicional gerado pela OUS deve, obrigatoriamente, resultar em novas unidades de HIS. A destinação específica para a "Faixa 1" do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) é importante porque essa é a faixa de renda mais baixa (até 1,5 salário mínimo, ou conforme atualização do programa federal). O MCMV é regulamentado pela Lei nº 11.977/2009 (substituída pela Lei nº 14.620/2023, que instituiu o Programa Habitacional Casa Verde e Amarela, posteriormente retomado como Minha Casa Minha Vida pelo Governo Federal). A referência a "outro que o substitua" garante a perenidade da norma, mesmo que o programa federal mude de nome. A subemenda não especifica se a vinculação é obrigatória para todos os empreendimentos geradores de UR, ou se o Município pode "compensar" a vinculação por meio de fundos. A redação "no mínimo de 50% das URs



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

geradas" sugere uma meta global: ao final da OUS, 50% do total de URs emitidas devem ter sido utilizadas para HIS. Isso pode ser alcançado por meio de um sistema de "cotas" para os empreendedores, ou por meio da atuação do FRC (Fundo da Regeneração do Centro). A medida está em linha com o art. 169 do Plano Diretor (que exige 70% de HIS em AEIS-1) e com a Política Nacional de Habitação (Lei nº 11.124/2005). A subemenda é legal e confere à OUS um dos mais altos percentuais de vinculação social entre todas as operações urbanas do país, garantindo que a requalificação do centro não beneficie apenas o mercado imobiliário, mas também a população de baixa renda.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 68.**

**Subemenda 69/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Trópia

**- Conteúdo idêntico à Emenda 75/2026**

Assunto: Acrescente-se ao art. 1º da Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025, os seguinte parágrafos: Art. 1º [...] [...] §3º Consideram-se também empreendimentos incentivados, para os fins desta Lei, as intervenções destinadas à requalificação, reocupação ou mudança de uso de imóveis edificados desocupados ou abandonados, bem como de lotes e terrenos não edificados ou subutilizados, com vistas à sua destinação para uso residencial, comercial ou misto. §4º Para fins do disposto no §3º, poderão ser adotados os mesmos parâmetros e incentivos aplicáveis à finalização ou substituição de obras abandonadas, inclusive quanto ao Fator de Regeneração, nos termos desta Lei e de seu regulamento. §5º O regulamento poderá estabelecer critérios para caracterização de imóvel abandonado ou subutilizado, bem como mecanismos para priorização de sua reocupação.

**Análise da Constitucionalidade:** Por se tratar de texto substancialmente idêntico ao da Emenda 75/2026, cuja análise detalhada já foi realizada anteriormente, aplica-se aqui a mesma conclusão pela constitucionalidade. A subemenda 69 amplia o conceito de "empreendimento incentivado" para abranger, de forma genérica, qualquer imóvel desocupado, abandonado, ou subutilizado (lote vago), independentemente de se enquadrar nas categorias específicas do §3º original (retrofit, EHIS, obras abandonadas, substituição de estacionamentos e galpões). A medida é constitucional porque se insere na competência municipal para definir as tipologias de intervenção que receberão



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

incentivos públicos (art. 30, inciso VIII, CF). A criação de uma categoria geral evita que a lei se torne obsoleta diante de novas formas de subutilização não previstas. A remissão aos parâmetros da "finalização ou substituição de obras abandonadas" (§4º) é uma opção legislativa legítima, que garante que os incentivos para esses imóveis não sejam superiores ou inferiores aos das categorias tradicionais.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 69 é legal e resolve um problema prático: a existência de imóveis edificados desocupados ou abandonados que não se enquadram perfeitamente nas definições de "retrofit" (exigiria modernização tecnológica) ou de "obra abandonada" (exigiria estrutura inacabada visível). Um prédio comercial de 10 andares, fechado há 5 anos, com estrutura completa mas sem manutenção, é um "imóvel edificado desocupado". Pela redação original do Substitutivo, esse prédio poderia não ser considerado "obra abandonada" (pois a obra foi concluída) nem "retrofit" (pois não há projeto de modernização). A subemenda 69 resolve essa lacuna ao criar uma categoria residual: "requalificação, reocupação ou mudança de uso de imóveis edificados desocupados ou abandonados". O §4º determina que, para esses imóveis, serão adotados "os mesmos parâmetros e incentivos aplicáveis à finalização ou substituição de obras abandonadas", ou seja, o fator de regeneração previsto no Anexo III (itens 3), que varia entre 0,5 (nos primeiros dois anos) e 0,3 (após quatro anos). O §5º autoriza o regulamento a estabelecer critérios para caracterizar "imóvel abandonado" (ex: imóvel fechado por mais de 2 anos, com ausência de manutenção, dívidas de IPTU, falta de fornecimento de água e luz). A medida está em linha com o art. 41 do Plano Diretor (definição de imóvel subutilizado) e com a Lei de Regularização Fundiária (Lei nº 13.465/2017). A subemenda é legal e amplia o alcance da OUS para todos os tipos de ociosidade imobiliária.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 69.**

**Subemenda 70/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se à Emenda nº 34 do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte artigo, onde couber: "Art. XX - A emissão da certidão de baixa de construção de unidades habitacionais de interesse social deverá ser precedida de: I- inclusão das unidades habitacionais de interesse social em Cadastro Municipal de Habitação de Interesse Social - CMHIS, publicizado e disponível para consulta pública, a ser instituída no âmbito do



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

órgão municipal responsável pela Política Habitacional; II- assinatura do Termo de Conduta Urbanístico - TCU com o Executivo, nos termos do Plano Diretor e conforme disposto em regulamento; III- fixação de placa interna em todos os imóveis, constando a destinação específica e as condições para venda e aluguel em conformidade com as faixas de renda a que se destinam, conforme regulamento."

**Análise da Constitucionalidade:** Por se tratar de texto idêntico ao da Emenda 16/2026, cuja análise detalhada já foi realizada anteriormente, aplica-se aqui a mesma conclusão pela constitucionalidade. As três exigências - cadastro no CMHIS, assinatura de TCU, e fixação de placa interna - são constitucionais porque se inserem no poder de polícia do Município e no dever de transparência na gestão da política habitacional. A exigência de cadastro permite o controle e o monitoramento das unidades HIS, evitando o desvio de finalidade. O TCU é o instrumento contratual que vincula o empreendedor às obrigações da OUS, previsto no art. 5º do PL original. A placa interna é uma medida de transparência ativa, que informa a vizinhança e os órgãos de fiscalização sobre a destinação social da unidade. Nenhuma dessas exigências viola a dignidade do morador ou o direito à privacidade, pois a informação é de interesse público.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 70 é legal e fecha uma importante lacuna de fiscalização. O Substitutivo da Emenda 34, em seu art. 1º, §3º, inciso II, e no Anexo III (item 2), prevê os EHIS como empreendimentos incentivados com fator de regeneração de 1,5. No entanto, o Substitutivo original não previa mecanismos específicos para garantir que as unidades HIS continuassem sendo ocupadas pela população de baixa renda após a venda. A subemenda 70 estabelece três condicionantes para a emissão da certidão de baixa de construção (o documento que regulariza a edificação e permite a ocupação): (i) inclusão das unidades no CMHIS - Cadastro Municipal de Habitação de Interesse Social, que deve ser público e disponível para consulta (garantindo a transparência); (ii) assinatura do TCU (Termo de Conduta Urbanístico), no qual o empreendedor se compromete a manter a destinação social da unidade sob pena de multa e perda dos benefícios; (iii) fixação de placa interna em todos os imóveis (dentro da unidade, em local visível, como próximo à entrada), constando a destinação específica (ex: "HIS-1 - destinado a famílias com renda até 1,5 salário mínimo") e as condições para venda e aluguel (ex: "a revenda só pode ser feita para outra família de baixa renda, mediante aprovação do Município"). A placa interna é uma medida que já é adotada em programas



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

habitacionais de outros países (como o "affordable housing" nos EUA) e serve para alertar o morador, os futuros compradores e os agentes imobiliários sobre as restrições legais da unidade. A medida está em linha com o art. 169 do Plano Diretor e com a Política Municipal de Habitação (Lei nº 11.181/2019, arts. 15 a 22). A subemenda é legal e garante que o subsídio público (a UR e os incentivos fiscais) não seja apropriado por pessoas de alta renda que adquiram a unidade no mercado secundário.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 70.**

**Subemenda 71/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 1º da Emenda nº 34 do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte parágrafo: "Art. 1º (...) § 9º - Os empreendimentos classificados como empreendimento de interesse social deverão seguir os seguintes requisitos adicionais: I- vinculação de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da área de livre comercialização às unidades não residenciais destinadas ao custeio do condomínio das Habitações de Interesse Social-1, nos termos do Plano Diretor e conforme disposto em regulamento; II- garantia de, no mínimo, 30% (trinta por cento) das Habitações de Interesse Social -1 com área útil mínima de 44,5m<sup>2</sup>.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 71 estabelece requisitos qualitativos para os Empreendimentos de Interesse Social (EHIS) que se beneficiarem dos incentivos da OUS. O art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal autoriza o Município a definir os padrões de qualidade e sustentabilidade dos empreendimentos incentivados. O inciso I exige que 25% da área de livre comercialização (não residencial) de um EHIS seja destinada a unidades que irão gerar receita para custear o condomínio das unidades HIS-1. Isso é uma forma de garantir que as famílias de baixa renda não sejam oneradas por taxas de condomínio inacessíveis, utilizando a contrapartida comercial para subsidiar a manutenção do edifício. O inciso II exige que 30% das unidades HIS-1 tenham área útil mínima de 44,5m<sup>2</sup>, evitando a produção de "microapartamentos" insalubres. A base constitucional é o art. 6º (direito à moradia digna) e o art. 1º, inciso III (dignidade da pessoa humana). A medida não viola a propriedade privada, pois é uma condição para a concessão dos incentivos.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 71 é legal e complementa as disposições do Plano



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Diretor sobre a qualidade da HIS. O art. 169 do Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019) já exige que, em AEIS-1, 70% da área construída seja destinada a HIS, sendo 70% destas para HIS-1. No entanto, o Plano Diretor não especificava a área mínima das unidades HIS-1 (a legislação anterior, Lei nº 9.074/2005, exigia 40m<sup>2</sup>). A subemenda 71, ao fixar 44,5m<sup>2</sup> para 30% das unidades, está alinhada com os padrões do Programa Minha Casa Minha Vida (que exige 45m<sup>2</sup> em algumas faixas). O inciso I, ao exigir a vinculação de 25% da área de livre comercialização (que pode incluir lojas, salas comerciais, espaços de coworking) para custeio do condomínio, é uma solução inovadora e legal. O empreendimento EHIS, ao misturar unidades residenciais (HIS-1) e comerciais, gera receita de aluguel das lojas. Essa receita pode ser utilizada para pagar as despesas comuns (portaria, limpeza, elevadores, área de lazer), reduzindo a taxa de condomínio para os moradores de baixa renda para valores simbólicos (ex: R\$ 20,00 por mês). A medida está em linha com o art. 133 da Lei nº 9.725/2009 (Código de Edificações), que permite a destinação mista. A área útil mínima de 44,5m<sup>2</sup> para 30% das unidades garante que famílias maiores (com filhos, por exemplo) tenham acesso a moradias dignas, com pelo menos 2 quartos, sala, cozinha e banheiro. A medida é legal e combate a produção de "cubículos" (unidades com menos de 30m<sup>2</sup>) que têm sido frequentes em empreendimentos de "moradia popular" em áreas centrais.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 71.**

### **Subemenda 72/2026 à Emenda 34/2026. Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci**

Assunto: Dê-se a seguinte redação ao art. 6º proposto pela Emenda nº 34 do Projeto de Lei nº 574/2025: "Art 6º - Fica criado o Aporte para Moradia de Interesse Social - AMIS, que se refere à conversão de 100% (cem por cento) do valor do terreno para fins de ITBI, alternativamente: a) em unidade de habitação de interesse social destinada às famílias com renda bruta familiar mensal correspondente à Faixa 1 do Programa do Governo Federal "Minha Casa Minha Vida" ou outro que o substitua. b) em dinheiro, ao Fundo da OUS Somos Centro, para o atendimento da Política Municipal de Habitação – PMH à famílias com renda bruta familiar mensal correspondente à Faixa 1 do Programa do Governo Federal "Minha Casa Minha Vida" ou outro que o substitua. Parágrafo único – O AMIS é o instrumento destinado à produção de unidades habitacionais e a viabilizar



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

recursos financeiros para atendimento de famílias beneficiárias da PMH."

**Análise da Constitucionalidade:** A presente subemenda é constitucional, pois cria um mecanismo inovador de pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) em espécie (unidade habitacional) ou em dinheiro destinado ao fundo habitacional. O art. 30, inciso III, da Constituição Federal autoriza o Município a instituir e arrecadar tributos de sua competência, incluindo o ITBI (art. 156, inciso II). O art. 156, §2º, da CF estabelece que o ITBI compete ao Município da situação do imóvel, e a lei municipal pode definir as formas de pagamento, desde que respeitados os princípios tributários. A conversão do valor do terreno em unidades habitacionais (pagamento em espécie) é uma forma de extinção do crédito tributário por dação em pagamento (art. 156, inciso XI, do Código Tributário Nacional - CTN, introduzido pela Lei Complementar nº 104/2001). O CTN autoriza a dação em pagamento de bens imóveis para extinção de créditos tributários, desde que autorizada por lei municipal. A subemenda 72 autoriza essa modalidade especificamente para o AMIS. A medida é constitucional porque não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I), pois está prevista em lei. Também não viola o princípio da capacidade contributiva, pois a dação é uma faculdade do contribuinte, não uma imposição. A destinação das unidades ou do dinheiro exclusivamente para a Faixa 1 do MCMV (famílias com renda até 1,5 salário mínimo) é constitucional, pois concretiza o direito à moradia (art. 6º) e a função social da propriedade (art. 182, §2º). A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois não interfere na organização administrativa do Executivo (apenas cria o instrumento).

**Análise da Legalidade:** A subemenda 72 é legal, mas sua aprovação depende da verificação de compatibilidade com a Lei Municipal nº 5.492/1988 (que institui o ITBI em Belo Horizonte). O art. 9º da Lei nº 5.492/1988 exige que o ITBI seja pago em dinheiro antes do registro do título translativo. A dação em pagamento (pagamento em imóveis) é uma exceção que deve ser autorizada por lei específica. A subemenda 72 cria essa exceção para a OUS. A medida é legal, mas a administração tributária precisará regulamentar o procedimento de avaliação do imóvel dado em pagamento para garantir que seu valor corresponda ao crédito tributário devido (para evitar superfaturamento). O inciso (a) permite que o contribuinte entregue ao Município uma unidade habitacional de HIS (pronta ou a construir) no lugar de pagar o ITBI em dinheiro. O inciso (b) permite que o contribuinte pague o valor do ITBI em dinheiro, mas destinando-o diretamente ao Fundo



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

da OUS Somos Centro (que, por sua vez, aplicará na Política Municipal de Habitação). A subemenda estabelece que a conversão é de "100% do valor do terreno". O valor do terreno para fins de ITBI é definido pela Planta de Valores Imobiliários ou pelo valor declarado pelo contribuinte (desde que não inferior ao valor venal). O AMIS incide sobre esse valor. A medida está em linha com práticas adotadas em outras cidades (ex: São Paulo, com o "Pagamento de Outorga Onerosa em unidades habitacionais"). A subemenda é legal e representa uma fonte de receita não orçamentária para a produção de HIS, sem necessidade de desembolso do Município.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 72.**

### **Subemenda 73/2026 à Emenda 34/2026. Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci**

Assunto: Dê-se a seguinte redação ao caput do art. 6º proposto pela Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025: "Art 6º - Fica criado o Aporte para Moradia de Interesse Social - AMIS, que se refere à conversão de 75% (setenta e cinco por cento) do valor do terreno para fins de ITBI, alternativamente: (...)"

**Análise da Constitucionalidade:** A presente subemenda é constitucional, pois promove uma alteração no percentual de conversão do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) por meio do Aporte para Moradia de Interesse Social (AMIS). O AMIS é um mecanismo inovador de dação em pagamento de crédito tributário, autorizado pelo art. 156, inciso XI, do Código Tributário Nacional (CTN), conforme redação dada pela Lei Complementar nº 104/2001. O CTN estabelece que a dação em pagamento de bens imóveis para extinção de créditos tributários depende de lei municipal autorizativa. A Subemenda 72 criou o AMIS com o percentual de 100%. A Subemenda 73 reduz esse percentual para 75%. A alteração do percentual é constitucional porque a definição das condições de pagamento de tributo (incluindo a proporção entre o valor do tributo e o bem dado em dação) é matéria de lei, nos termos do art. 150, inciso I, da Constituição Federal (princípio da legalidade tributária). A redução do percentual não viola o princípio da isonomia, pois todos os contribuintes que optarem pelo AMIS serão tratados igualmente (todos pagarão 75% via dação e 25% em dinheiro). A medida também não viola a capacidade contributiva (art. 145, §1º), pois a dação é uma faculdade do contribuinte, não uma obrigação. Se o contribuinte não quiser utilizar o AMIS, ele pode



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

pagar o ITBI integralmente em dinheiro da forma tradicional. A subemenda também respeita o princípio da separação dos Poderes, pois não interfere na organização administrativa do Executivo, apenas estabelece um parâmetro quantitativo para um instrumento de política tributária e habitacional. A base constitucional material da medida é o art. 6º (direito à moradia) e o art. 182, §2º (função social da propriedade), que autorizam o Município a utilizar instrumentos fiscais para promover a habitação de interesse social. A redução para 75% não afeta a constitucionalidade do AMIS, apenas modula seu impacto fiscal e social.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 73 é legal e representa um ajuste pragmático no desenho do AMIS para compatibilizá-lo com as necessidades de arrecadação do Município e com a sustentabilidade do Fundo da OUS. O percentual de 100% proposto na Subemenda 72, embora generoso do ponto de vista social (pois permitiria que o contribuinte quitasse integralmente o ITBI entregando unidades habitacionais), poderia gerar dois problemas práticos. Primeiro, poderia inviabilizar completamente a arrecadação do ITBI em dinheiro na área da OUS, pois todos os contribuintes optariam pela dação em imóveis. Embora isso fosse positivo para a produção de HIS, deixaria o Tesouro Municipal sem receita tributária para outras despesas correntes, o que poderia conflitar com a Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000, art. 11, que exige a efetiva arrecadação de tributos). Segundo, a administração tributária poderia ser sobrecarregada com a avaliação e aceitação de imóveis em dação, que exigem laudos de engenharia, vistorias e processos administrativos complexos. A redução para 75% obriga o contribuinte a pagar 25% do ITBI em dinheiro, garantindo uma base mínima de arrecadação tributária efetiva. Para um terreno avaliado em R\$100.000,00, o contribuinte pagará R\$ 25.000,00 em dinheiro e poderá quitar os R\$ 75.000,00 restantes com uma unidade habitacional (ou com dinheiro ao fundo). A medida está em linha com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios fiscais (a dação em pagamento é uma forma de extinção do crédito que pode ser considerada um benefício) seja acompanhada de estimativa de impacto orçamentário. A redução para 75% reduz o impacto da renúncia implícita (já que 25% permanece em dinheiro). A subemenda também está em harmonia com o art. 9º da Lei Municipal nº 5.492/1988, que exige o pagamento do ITBI antes do registro do título. A dação em pagamento de 75% será realizada no ato do registro, com a complementação de 25% em dinheiro. A medida é legal



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

e confere ao AMIS um desenho mais sustentável, mantendo sua atratividade (75% ainda é um percentual muito elevado) sem comprometer totalmente a arrecadação.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 73.**

**Subemenda 74/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Dê-se a seguinte redação à alínea "a" do art. 6º proposto pela Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025: "Art 6º - (...) a) em unidade de habitação de interesse social destinada às famílias com renda bruta familiar mensal correspondente à Faixa 1 do Programa do Governo Federal "Minha Casa Minha Vida" ou outro que o substitua."

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 74 é constitucional, pois especifica o público-alvo das unidades habitacionais recebidas pelo Município por meio do Aporte para Moradia de Interesse Social (AMIS): as famílias pertencentes à Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). A base constitucional dessa medida é o art. 6º da Constituição Federal, que eleva a moradia à categoria de direito social fundamental, bem como o art. 3º, inciso III, que estabelece como objetivo fundamental da República "erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais". A Faixa 1 do MCMV é exatamente a faixa de renda mais baixa do programa habitacional federal (atualmente, famílias com renda bruta mensal de até R\$ 2.640,00, ou conforme regulamentação federal vigente). Ao destinar as unidades habitacionais obtidas via dação exclusivamente para essa faixa, a subemenda está concretizando o princípio da justiça distributiva e da prioridade absoluta aos mais necessitados. A medida não viola o princípio da isonomia, pois trata de maneira desigual (beneficia os mais pobres) para alcançar um fim legítimo (redução da desigualdade social). A referência a "ou outro que o substitua" é uma cláusula de segurança jurídica que garante a perenidade da norma mesmo que o programa federal mude de nome (ex: "Casa Verde e Amarela" foi substituído de volta por "Minha Casa Minha Vida"). A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois não interfere na organização administrativa do Executivo, apenas define a política de destinação dos bens públicos recebidos.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 74 é legal e aperfeiçoa a redação da alínea "a" do art. 6º, que havia sido introduzida pela Subemenda 72. O texto original da Subemenda 72 já mencionava "famílias com renda bruta familiar mensal correspondente à Faixa 1". A



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Subemenda 74 não altera o conteúdo substancial; ela apenas explicita a referência ao "Programa do Governo Federal 'Minha Casa Minha Vida'", que é o programa habitacional que define os critérios de renda e as regras de subsídio para a Faixa 1. Essa explicitação é importante porque a legislação municipal que institui a Política Municipal de Habitação (Lei nº 11.181/2019, art. 16) já se refere ao "Conselho Municipal de Habitação (CMH)" para definir os critérios de baixa renda, mas não especifica a Faixa 1 do MCMV. A subemenda 74 cria um vínculo direto entre o AMIS e o programa federal, garantindo que as unidades habitacionais sejam destinadas às famílias que atendem aos critérios mais rigorosos de vulnerabilidade. A expressão "ou outro que o substitua" garante que, se o MCMV for extinto e substituído por outro programa (ex: "Programa Nacional de Habitação Rural" ou "Programa de Aceleração do Crescimento - PAC Habitação"), a referência será automaticamente atualizada, sem necessidade de nova lei. A medida está em linha com a Lei nº 14.620/2023 (que instituiu o novo MCMV) e com a Lei nº 11.977/2009 (que instituiu o antigo MCMV). A subemenda também está em harmonia com o art. 2º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), que determina que a lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare ou quando seja com ela incompatível; a referência a "outro que o substitua" é uma técnica legislativa que evita a obsolescência da norma. A legalidade é plena, pois a subemenda não conflita com nenhuma disposição da Lei Orgânica do Município ou do Plano Diretor.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 74.**

**Subemenda 75/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Dê-se a seguinte redação ao parágrafo do art. 6º proposto pela Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025: "Art 6º - (...) Parágrafo único – O AMIS é o instrumento destinado a produção de unidades habitacionais e a viabilizar recursos financeiros para atendimento de famílias com renda bruta familiar mensal correspondente à Faixa 1 do Programa do Governo Federal "Minha Casa Minha Vida" ou outro que o substitua."

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 75 é constitucional, pois define a dupla finalidade do Aporte para Moradia de Interesse Social (AMIS): (i) a produção de unidades habitacionais (por meio da dação em pagamento de imóveis); (ii) a viabilização de recursos financeiros (por meio do pagamento em dinheiro ao Fundo da OUS). A base



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

constitucional é o art. 6º (direito à moradia) e o art. 30, inciso VIII (competência municipal para promover a política urbana). A medida não viola a separação dos Poderes, pois não interfere na organização administrativa do Executivo, apenas define o instrumento e suas finalidades. A destinação exclusiva para a Faixa 1 do MCMV é constitucional, conforme já fundamentado na Subemenda 74. A referência a "produção de unidades habitacionais" abrange tanto a construção de novas unidades quanto a aquisição de unidades já existentes no mercado (usadas ou novas) para destiná-las às famílias da Faixa 1. A referência a "viabilizar recursos financeiros" significa que o dinheiro arrecadado via AMIS (quando o contribuinte opta por pagar em dinheiro ao fundo) poderá ser utilizado para subsidiar a produção de HIS (ex: repasse para cooperativas habitacionais, compra de terrenos, financiamento de projetos).

**Análise da Legalidade:** A subemenda 75 é legal e complementa a Subemenda 72 (que criou o AMIS) e a Subemenda 74 (que especificou a Faixa 1). O parágrafo único do art. 6º na redação da Subemenda 72 dizia: "O AMIS é o instrumento destinado a produção de unidades habitacionais e a viabilizar recursos financeiros para atendimento da Política Municipal de Habitação à famílias com renda bruta familiar mensal correspondente à Faixa 1". A Subemenda 75 altera a redação para: "O AMIS é o instrumento destinado a produção de unidades habitacionais e a viabilizar recursos financeiros para atendimento de famílias [...]". A mudança é sutil, mas importante: substitui-se "da Política Municipal de Habitação" por "de famílias". Essa alteração gramatical deixa claro que o beneficiário direto do AMIS são as famílias de baixa renda, e não a Política Municipal de Habitação enquanto ente abstrato. A medida está em linha com o art. 1º da Lei nº 11.124/2005 (Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social), que estabelece que a política habitacional deve atender à população de baixa renda. A referência à "produção de unidades habitacionais" (inciso I implícito) autoriza o Município a receber imóveis em dação do ITBI e destiná-los diretamente às famílias cadastradas (ex: por meio de sorteio, chamamento público, ou programa de locação social). A referência à "viabilizar recursos financeiros" (inciso II implícito) autoriza o Município a receber o pagamento em dinheiro e utilizar esses recursos para construir novas unidades, adquirir terrenos, ou firmar parcerias com cooperativas. O parágrafo único estabelece que o AMIS é um instrumento com essas duas vertentes, que podem ser utilizadas de forma alternativa ou complementar. A medida é legal e confere ao AMIS a flexibilidade necessária para se



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

adaptar às diferentes realidades do mercado imobiliário (ex: em uma região com muitos terrenos vagos, pode ser mais vantajoso receber dinheiro e construir; em uma região com imóveis prontos desocupados, pode ser mais vantajoso receber o imóvel em dação). A subemenda está em harmonia com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige a estimativa de impacto orçamentário para a concessão de benefícios fiscais, mas a subemenda não cria renúncia de receita, apenas define a finalidade do instrumento.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 75.**

**Subemenda 76/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Iza Lourença

Assunto: Suprima-se o inciso I do art. 20 da Emenda nº 34/26 do Projeto de Lei nº 574/2025, renumerando-se os subsequentes.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 76 é constitucional, pois a supressão de dispositivo em projeto de lei por meio de emenda parlamentar é uma prerrogativa legítima do Poder Legislativo, exercida no âmbito do processo legislativo, nos termos do art. 60, §1º, da Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte e do Regimento Interno da Câmara Municipal. A supressão de um inciso que permite a utilização da UR "em qualquer zona do Município" (ainda que com o limite de 10% de superação do CAmáx ou CAcent) não viola a Constituição Federal. O art. 30, inciso VIII, da CF autoriza o Município a "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano". A definição de quais zonas do território municipal podem receber o potencial construtivo adicional gerado pela UR é uma decisão política legítima do legislador. A restrição espacial (eliminar a possibilidade de uso "em qualquer zona") é constitucional porque se baseia no princípio da territorialidade dos incentivos urbanísticos: os benefícios gerados na área da OUS devem ser usufruídos prioritariamente dentro da própria OUS ou em zonas específicas (como as OP-3 e centralidades, mantidas no inciso II). A supressão não viola o princípio da isonomia, pois zonas residenciais de baixa densidade (ex: OM-2, OM-3) não têm infraestrutura para suportar adensamento adicional, e a vedação ao uso da UR nessas áreas evita a sobrecarga de serviços públicos. A medida também não viola a propriedade privada, pois o direito de usar a UR não é um direito adquirido, mas uma vantagem concedida pela lei, que pode ser delimitada territorialmente.



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Análise da Legalidade:** A subemenda 76 é legal e complementa as Subemendas 63 (que restringiu a transferência da UR para dentro da OUS) e a Subemenda 40 (que permitia a modulação do uso fora do perímetro). O art. 20 original do Substitutivo (Emenda 34) previa duas hipóteses de utilização da UR: inciso I (em qualquer zona do Município, limite 10%) e inciso II (em OP-3 e centralidades regionais fora das Áreas 1 e 2, limite 20%). A supressão do inciso I significa que a UR não poderá mais ser utilizada em zonas residenciais de baixa densidade (ex: zonas exclusivamente residenciais, zonas de preservação ambiental, zonas de interesse social), a menos que essas zonas sejam OP-3 ou centralidades. A única exceção remanescente é o inciso II: zonas de ocupação preferencial 3 (OP-3) e centralidades regionais fora da OUS (ex: Savassi, Lourdes, Pampulha, Barreiro, Venda Nova). Nessas zonas, ainda será permitido o uso da UR, mas com o limite de 20% de superação do CAm<sub>ax</sub> ou CA<sub>cent</sub>. A medida é legal porque se baseia na capacidade de suporte da infraestrutura dessas zonas (as OP-3 são áreas de alta densidade já consolidadas, com infraestrutura viária e de transporte adequada). A supressão evita que a UR seja utilizada para verticalizar bairros residenciais de baixa densidade (ex: bairro Cidade Jardim, bairro Serra, bairro Mangabeiras), onde a infraestrutura de saneamento e viária não suportaria o adensamento. A medida está em linha com o art. 59 do Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), que prevê o Estoque de Potencial Construtivo Adicional (EPCA) e a possibilidade de limitação em áreas específicas. A renomeação dos incisos subsequentes (se o inciso I for suprimido, o inciso II passa a ser o único inciso) é uma questão de técnica legislativa que será resolvida pela Comissão de Redação Final. A subemenda é legal e confere maior racionalidade à distribuição territorial do potencial construtivo adicional gerado pela OUS.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 76.**

**Subemenda 77/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Dê-se a seguinte redação ao art. 5º proposto pela Emenda nº 34 do Projeto de Lei nº 574/2025: "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, exclusivamente para famílias com renda bruta familiar mensal correspondente à Faixa 1



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

do Programa do Governo Federal “Minha Casa Minha Vida” ou outro que o substitua. 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 para a caminhabilidade, mobilidade ativa, acessibilidade e integração com o sistema de transporte público; b) à qualificação ambiental, especialmente voltados para a arborização e a implantação de soluções baseadas na natureza; c) aos equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes; d) à economia popular, solidária e criativa; e) às ações culturais; f) ao fortalecimento de comunidades tradicionais.”

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 77 é constitucional, pois cria um Fundo específico para a gestão dos recursos financeiros da OUS (Fundo da OUS Somos Centro), com destinação legalmente vinculada a duas finalidades principais: (i) atendimento à Política Municipal de Habitação (PMH), com ênfase na Faixa 1 do MCMV e na locação social; (ii) investimentos na Subárea 1B em áreas estratégicas (qualificação urbana, ambiental, equipamentos públicos, economia solidária, cultura e comunidades tradicionais). A criação de fundo contábil é autorizada pelo art. 167, inciso IV, da Constituição Federal, que veda a vinculação de receita de impostos a órgão ou despesa, mas admite exceções para a administração tributária (art. 167, §4º) e para fundos de desenvolvimento urbano, conforme jurisprudência do STF (ADI 2.248). O Fundo da OUS Somos Centro não será alimentado exclusivamente por impostos (receberá também contrapartidas, URs, convênios, doações), o que afasta a vedação constitucional. A destinação preferencial para a Subárea 1B é constitucional, pois trata-se de uma política de compensação territorial para a área mais vulnerável da OUS, que concentra imóveis tombados, população de baixa renda e menores valores de ITBI. O art. 30, inciso VIII, da CF autoriza o Município a "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial", o que inclui a redistribuição de recursos arrecadados na operação urbana para as áreas mais necessitadas. A medida não viola a separação dos Poderes, pois o Fundo será gerido pela SMPU (secretaria do Executivo), e a lei apenas estabelece as diretrizes de aplicação. A exigência de que os recursos sejam utilizados "na área de abrangência da OUS" é constitucional, pois a própria natureza da operação urbana exige o reinvestimento local (princípio da captura de mais-valia, art. 64 do Plano Diretor). A referência à "locação social" (inciso I) está em linha com o art. 21, inciso V, da Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor).



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Análise da Legalidade:** A subemenda 77 é legal e substitui o art. 5º original do Substitutivo, que havia sido suprimido pela Subemenda 25. A nova redação restaura a figura do Fundo da OUS, mas com uma estrutura mais detalhada e com destinações específicas. O inciso I estabelece que os recursos do Fundo devem atender à Política Municipal de Habitação (PMH), "inclusive para locação social". A locação social é um instrumento de política habitacional que consiste no subsídio de aluguel para famílias de baixa renda, permitindo que elas residam em áreas valorizadas sem precisar adquirir o imóvel. A destinação exclusiva para a "Faixa 1" do MCMV é a mais restritiva e protege as famílias com renda de até 1,5 salário mínimo. O inciso II lista investimentos na Subárea 1B, que é o "coração histórico" da OUS (bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Concórdia, Colégio Batista, Floresta). As alíneas de "a" a "f" detalham as áreas de investimento: (a) qualificação urbana com foco em caminhabilidade e acessibilidade (calçadas, travessias, integração com transporte público); (b) qualificação ambiental com arborização e soluções baseadas na natureza (jardins de chuva, pavimentos drenantes); (c) equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes; (d) economia popular, solidária e criativa (apoio a cooperativas de catadores, feiras de artesanato, economia compartilhada); (e) ações culturais (teatros, centros de memória, eventos); (f) fortalecimento de comunidades tradicionais (quilombos, terreiros). A medida está em linha com o art. 68, inciso V, do Plano Diretor, que exige que a lei da OUS preveja "as contrapartidas a serem prestadas pelos entes envolvidos na operação". O Fundo é o instrumento financeiro que viabiliza essas contrapartidas. A subemenda também está em harmonia com a Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000, art. 50, que exige transparência na gestão fiscal).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 77.**

**Subemenda 78/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 5º da Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte parágrafo: "Art. 5º (...) §6º - A utilização dos recursos do fundo previsto no caput deve ser debatida previamente no Conselho Municipal de Habitação.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 78 é constitucional, pois estabelece um mecanismo de controle social e transparência na gestão dos recursos do Fundo da OUS



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Somos Centro, ao exigir que a utilização desses recursos seja "debatida previamente no Conselho Municipal de Habitação (CMH)". A base constitucional dessa medida é o art. 2º, inciso II, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que estabelece como diretriz da política urbana a "gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano". O Conselho Municipal de Habitação (CMH) é um órgão colegiado instituído pela Lei Municipal nº 9.350/2008 e pelo Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019, art. 19, §1º), com composição paritária entre poder público e sociedade civil (representantes de moradores, movimentos populares, setor produtivo, entidades profissionais). A exigência de debate prévio no CMH não viola a separação dos Poderes, pois o Conselho é um órgão da administração pública (não um poder independente), e a medida não transfere ao Conselho o poder de deliberar sobre a execução orçamentária (que permanece com o Executivo), mas apenas exige que a SMPU apresente ao Conselho a proposta de aplicação dos recursos para discussão. A medida é constitucional e fortalece a accountability (prestação de contas) na gestão dos recursos públicos.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 78 é legal e complementa a Subemenda 77, que criou o Fundo da OUS Somos Centro. O art. 5º da Emenda 34 (na redação dada pela Subemenda 77) estabelece que o Fundo será gerido pela SMPU. A subemenda 78 acrescenta que a SMPU, antes de utilizar os recursos do Fundo (ou seja, antes de aprovar a aplicação orçamentária), deve submeter a proposta de utilização ao Conselho Municipal de Habitação para debate. A natureza do "debate" não é deliberativa (o Conselho não tem poder de veto ou de aprovação vinculante, a menos que a lei lhe confira expressamente esse poder), mas consultiva. Trata-se de uma audiência ou reunião na qual a SMPU apresentar os planos de investimento e os conselheiros (moradores, representantes de movimentos populares, ONGs) poderiam fazer perguntas, sugerir alterações, criticar, e emitir recomendações. O CMH, ao ser consultado, pode emitir um parecer ou recomendação, mas a decisão final sobre a aplicação dos recursos cabe à SMPU (que deve justificar, se deixar de acatar as recomendações). A medida está em linha com o art. 48 da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000), que exige transparência e participação popular na gestão fiscal. Também está em harmonia com o art. 44 do Estatuto da Cidade, que prevê a criação de conselhos gestores para o acompanhamento de políticas urbanas.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

A subemenda é legal e confere ao CMH um papel ativo no monitoramento do cumprimento dos objetivos sociais da OUS (especialmente a destinação de recursos para a Faixa 1 do MCMV e para a locação social).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 78.**

**Subemenda 79/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Dê-se a seguinte redação ao item 2 do Anexo III proposto pela Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025:

EMPREENDIMENTO INCENTIVADO		FATOR DE REGENERAÇÃO		
		Até dois anos	Após dois anos e até quatro anos	Após quatro anos e até seis anos
2	Empreendimento de interesse social, atendido o art. 169 da Lei nº 11.181 de 2019	1,5	1,5	1,5

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 79 é constitucional, pois altera os parâmetros urbanísticos (bônus de área líquida) contidos no Anexo III da lei. O Anexo III é parte integrante da lei, e sua modificação por emenda parlamentar é legítima, nos termos do art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal (competência municipal para dispor sobre uso e ocupação do solo). A definição de quanto de área líquida um empreendimento pode acrescentar (bonificar) em troca da implantação de uma Área de Fruição Pública (AFP) com determinadas características (bebedouro, brinquedo, equipamento esportivo, atravessamento de quadra, etc.) é uma decisão de política urbana que pode ser feita por lei. A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois não interfere na organização administrativa do Executivo.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 79 é legal, mas a análise concreta depende da verificação dos novos valores numéricos inseridos na tabela. O Anexo III original do Substitutivo (Emenda 34) previa, no item III.2, a seguinte estrutura: AFP Simples (conforme Plano Diretor) = acréscimo de 1,0 m<sup>2</sup>; Com bebedouro = +0,25 m<sup>2</sup>; Com brinquedo = +0,25 m<sup>2</sup>; Com equipamento esportivo = +0,25 m<sup>2</sup>; Com atravessamento de quadra = +0,5 m<sup>2</sup>. A Subemenda 79 substitui a tabela original pontualmente. Como a imagem não é legível neste formato, não é possível afirmar se os novos valores são maiores ou menores, ou se a estrutura foi alterada. No entanto, a alteração da tabela é



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

legal, desde que os novos valores sejam razoáveis e proporcionais ao benefício público gerado pela AFP. A legislação municipal (Lei nº 11.181/2019, art. 68, inciso IV) exige que a lei da OUS preveja "os parâmetros urbanísticos, edifícios e de posturas a serem adotados na operação". O detalhamento desses parâmetros em anexo, com tabelas, é prática comum. A subemenda 79, ao alterar a tabela, está dentro da competência do legislador. A legalidade da alteração específica dependerá de a nova tabela não conflitar com o Plano Diretor (ex: se conceder bônus excessivos sem contrapartida equivalente). Em princípio, presume-se que a subemenda seja legal, cabendo ao Plenário avaliar a conveniência dos novos valores.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 79.**

### **Subemenda 80/2026 à Emenda 34/2026. Autoria: Ver<sup>a</sup>. Juhlia Santos**

Assunto: Acrescenta-se o parágrafo 2º ao art. 12º do Projeto de Lei nº 574/2025, com redação proposta pela Emenda nº 34, o seguinte parágrafo: Art. 12 (...) "§2º. É expressamente vedada a aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, bem como de desapropriação urbanística, sobre imóveis, territórios e territorialidades ocupados por quilombos urbanos, povos de terreiro e demais comunidades tradicionais, independentemente da fase em que se encontre o processo de reconhecimento, regularização fundiária ou titulação."

**Análise da Constitucionalidade:** A presente subemenda é constitucional e representa uma das mais importantes salvaguardas para as comunidades tradicionais no âmbito da Operação Urbana Simplificada (OUS). O art. 12 da Emenda 34 trata da geração de Transferência do Direito de Construir (TDC) para imóveis tombados ou que venham a ser tombados. A subemenda 80 insere um §2º que veda expressamente a aplicação dos instrumentos coercitivos de política urbana - especificamente o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (previstos no art. 182, §4º, da Constituição Federal e regulamentados pelos arts. 41 a 43 do Plano Diretor e pela Lei nº 11.216/2020) e a desapropriação urbanística (também prevista no art. 182, §4º, da CF) - sobre os territórios ocupados por quilombos urbanos, povos de terreiro e demais comunidades tradicionais. A base constitucional dessa vedação é múltipla e robusta. Em primeiro lugar, o art. 68 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT) reconhece aos remanescentes



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

das comunidades dos quilombos a propriedade definitiva das terras que ocupam, impondo ao Estado o dever de emitir os títulos respectivos. A desapropriação ou a aplicação do parcelamento compulsório sobre um território quilombola seria frontalmente incompatível com esse mandamento constitucional. Em segundo lugar, o art. 5º, inciso VI, da Constituição Federal garante a liberdade de consciência e de crença, protegendo os terreiros de candomblé e umbanda como espaços de exercício religioso e de preservação da cultura afro-brasileira. A desapropriação de um terreiro sob a alegação de "subutilização" do solo (com base no art. 41 do Plano Diretor) violaria a liberdade religiosa, pois o terreiro não é um imóvel comercial ou residencial comum; ele tem uma função sagrada e comunitária. Em terceiro lugar, o art. 215 da CF estabelece que "o Estado garantirá a todos o pleno exercício dos direitos culturais e acesso às fontes da cultura nacional, e apoiará e incentivará a valorização e a difusão das manifestações culturais". Os modos de vida, as tradições e as formas de organização social das comunidades tradicionais são manifestações culturais protegidas. A vedação à desapropriação e aos instrumentos compulsórios é, portanto, uma concretização desse dever estatal. A subemenda também protege as comunidades que ainda estão em "processo de reconhecimento, regularização fundiária ou titulação", ou seja, mesmo antes da conclusão do procedimento administrativo de titulação, o território já goza de proteção contra intervenções urbanísticas coercitivas. Isso está em linha com o princípio da precaução e com a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal (ADI 3.239, que reconheceu a constitucionalidade do procedimento de autoatribuição para identificação de terras quilombolas). A medida não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está apenas protegendo direitos fundamentais e delimitando a incidência de instrumentos urbanísticos.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 80 é legal e está em perfeita harmonia com o ordenamento jurídico municipal, estadual e federal. O Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11.181/2019) já estabelece, em seu art. 23, §2º, que "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". O §3º do mesmo art. 23 exige que, para a formulação e



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

implementação de normas e intervenções que afetem esses povos, sejam "garantidas a informação e a participação". A subemenda 80 vai além da participação e estabelece uma vedação material: os instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios (que são medidas sancionatórias aplicadas a imóveis que descumprem a função social da propriedade) não podem ser aplicados a territórios tradicionais. Isso significa que, mesmo que um terreiro ou quilombo esteja localizado em um terreno que, segundo os critérios objetivos do art. 41 do Plano Diretor, pudesse ser considerado "subutilizado" (ex: área com baixa densidade construtiva), o Município não poderá notificar a comunidade para edificar ou utilizar mais intensivamente o solo, nem aplicar o IPTU progressivo no tempo, nem desapropriar. A razão é simples: as comunidades tradicionais cumprem função social por sua própria existência e modo de vida coletivo, não se exigindo delas o adensamento construtivo típico de áreas urbanas consolidadas. A expressão "territorialidades" é um conceito amplo que abrange não apenas o lote onde está o terreiro ou a casa quilombola, mas também as áreas de uso comum (roças, áreas de cultivo, matas sagradas, caminhos de acesso, espaços de celebração). A vedação "independentemente da fase em que se encontre o processo de reconhecimento" protege as comunidades que ainda não obtiveram a titulação definitiva, evitando que o Município utilize a lentidão do processo administrativo como justificativa para remover a comunidade. A subemenda está em linha com a Convenção 169 da Organização Internacional do Trabalho (OIT), internalizada pelo Decreto nº 5.051/2004, que em seu art. 16 estabelece que "não deverão ser deslocados os povos interessados das terras que ocupam, exceto nas condições previstas no presente artigo". O deslocamento só é admitido excepcionalmente, com consentimento livre e informado da comunidade. A subemenda 80, ao vedar a desapropriação, impede que o deslocamento ocorra por meio de instrumentos coercitivos. A medida também está em harmonia com o Estatuto da Igualdade Racial (Lei nº 12.288/2010, art. 49, que estabelece a proteção das comunidades remanescentes de quilombos) e com a Política Nacional de Desenvolvimento Sustentável dos Povos e Comunidades Tradicionais (Decreto nº 6.040/2007).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 80.**

**Subemenda 81/2026 à Emenda 34/2026. Aatoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci**



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Assunto: Acrescente-se ao artigo 14 da Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte parágrafo: “Art. 14 (...) Parágrafo único - A isenção de outorga disposta no inciso II deste artigo aplica-se aos empreendimentos incentivados de Retrofit, de Reconversão e de Empreendimento de Interesse Social, enquadrados nos itens 1 e 2 do Anexo III.”

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 81 é constitucional, pois estabelece uma restrição ao escopo da isenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) prevista no inciso II do art. 14 da Emenda 34. O art. 14 da Emenda 34 (que corresponde em grande parte ao art. 8º do PL original) trata das isenções de ODC para superação do coeficiente de aproveitamento básico (CAbas) até o coeficiente de aproveitamento máximo (CAmax) ou de centralidade (CAcent). O inciso II do art. 14 (que não deve ser confundido com o inciso II do art. 8º do PL original) concede isenção de ODC para determinadas tipologias. A subemenda 81 delimita que essa isenção se aplica apenas aos "empreendimentos incentivados de Retrofit, de Reconversão e de Empreendimento de Interesse Social, enquadrados nos itens 1 e 2 do Anexo III". O Anexo III da Emenda 34 (Incentivos Urbanísticos) lista, no item 1: "Retrofit, conforme regulamento"; no item 2: "EHIS, atendido o art. 169 da Lei nº 11.181, de 2019". Portanto, a subemenda exclui da isenção de ODC os itens 3 (finalização de obras abandonadas), 4 (substituição de estacionamentos), 5 (substituição de galpões) e 6 (edificações nos bairros da Subárea 1B sem enquadramento nas tipologias anteriores). A base constitucional dessa restrição é o art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal (competência municipal para dispor sobre uso e ocupação do solo) e o princípio da seletividade (art. 145, §1º, da CF), que autoriza a lei a graduar tributos (ou benefícios fiscais) conforme a relevância social das atividades. O retrofit e a reconversão são tipologias que promovem a requalificação do patrimônio construído existente, evitando demolições e o desperdício de materiais, o que tem claramente um interesse ambiental e urbanístico superior. Os EHIS (Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social) atendem ao direito fundamental à moradia (art. 6º, CF) e à função social da propriedade. As outras tipologias (substituição de estacionamentos, galpões, etc.) podem ter também interesse público, mas a subemenda 81 opta por não estender a isenção de ODC a elas (embora continuem gerando UR, conforme Anexo III). A medida não viola o princípio da isonomia, pois trata de maneira diferente situações diferentes (o retrofit e o EHIS têm maior impacto social e ambiental). A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois é uma decisão de política tributária dentro da



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

competência do Legislativo.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 81 é legal, mas sua aprovação deve ser analisada em conjunto com a Subemenda 82 (que amplia a isenção para todos os itens do Anexo III), pois as duas são conflitantes. A Subemenda 81 é restritiva; a Subemenda 82 é expansiva. Não podem coexistir no mesmo texto. Caberá ao Plenário ou ao relator decidir qual prevalece. Do ponto de vista da legalidade isolada, a Subemenda 81 é perfeitamente legal, pois o art. 14, inciso II, da Emenda 34 original (substitutivo) poderia ser interpretado de forma ampla, e a subemenda vem para esclarecer (restringir) o alcance. O art. 8º, inciso III, alínea "c", do PL original (que deu origem ao art. 14 da Emenda 34) já previa isenção de ODC para "os novos empreendimentos e os empreendimentos incentivados previstos no Anexo III" (sem distinção). A Subemenda 81 cria uma distinção onde antes não havia. A legalidade é sustentada pelo fato de que o Anexo III, item 6 ("Edificações nas porções dos bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Colégio Batista, Floresta e Concórdia, situadas na Subárea 1B do Anexo I") foi concebido originalmente como uma tipologia de incentivo para a produção imobiliária geral nesses bairros, sem exigência de retrofit ou de interesse social. A Subemenda 81 retira desses empreendimentos a isenção de ODC, o que é legal, pois o benefício fiscal não é um direito adquirido. A medida está em linha com a política de direcionar os maiores incentivos para as intervenções de maior impacto social e ambiental (retrofit e EHIS). A reconversão (mudança de uso, ex: de comercial para residencial) também é incluída, o que é correto.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 81, com a ressalva do conflito com a Subemenda 82.**

**Subemenda 82/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 14 da Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte parágrafo: "Art. 14 (...) Parágrafo único - A isenção de outorga disposta no inciso II deste artigo aplica-se aos empreendimentos incentivados enquadrados no Anexo III."

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 82 é constitucional, pois adota a interpretação expansiva da isenção de Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC), estendendo o benefício a todos os empreendimentos incentivados listados no Anexo III da Emenda 34, sem distinção entre retrofit, EHIS, substituição de galpões,



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

estacionamentos, etc. O Anexo III lista seis tipologias: (1) Retrofit; (2) EHIS; (3) Finalização ou substituição de obras abandonadas; (4) Substituição de estacionamento em funcionamento; (5) Substituição de galpões; (6) Edificações nas porções dos bairros da Subárea 1B. A subemenda 82 determina que a isenção de ODC prevista no inciso II do art. 14 (que corresponde ao art. 8º, III, "c" do PL original) se aplica a todas essas tipologias. A base constitucional é a mesma da Subemenda 81: art. 30, inciso VIII (competência municipal) e art. 145, §1º (gradação de tributos). A diferença é que, enquanto a Subemenda 81 optou por uma política fiscal seletiva (beneficia apenas as tipologias de maior relevância social), a Subemenda 82 opta por uma política fiscal universal (beneficia todos os empreendimentos que aderirem à OUS). Ambas as opções são constitucionais, pois a concessão de benefícios fiscais é discricionariedade do legislador. A subemenda 82 não viola o princípio da isonomia, pois trata de maneira igual todos os empreendimentos que se enquadram no Anexo III, que já são uma categoria selecionada pela lei (não é qualquer empreendimento, apenas aqueles que contribuem para os objetivos da OUS). A medida também não viola a capacidade contributiva (art. 145, §1º), pois a isenção não é obrigatória; o empreendedor pode optar por não utilizar a OUS (e pagar ODC integralmente) ou utilizar a OUS e beneficiar-se da isenção. A subemenda não cria despesa pública direta (a renúncia de receita decorrente da isenção é uma decisão de política fiscal).

**Análise da Legalidade:** A subemenda 82 conflita frontalmente com a Subemenda 81. A Subemenda 81 diz: "aplica-se aos empreendimentos incentivados de Retrofit, de Reconversão e de Empreendimento de Interesse Social, enquadrados nos itens 1 e 2 do Anexo III". A Subemenda 82 diz: "aplica-se aos empreendimentos incentivados enquadrados no Anexo III" (todos os itens). As duas subemendas são mutuamente excludentes. Não podem ser aprovadas simultaneamente, pois produziriam uma antinomia insolúvel no mesmo artigo. Caberá ao Plenário da Câmara Municipal, durante a votação em segundo turno, escolher qual das duas prevalece. Se o Plenário aprovar ambas por engano, caberá ao relator na Comissão de Redação Final optar por uma delas (geralmente prevalece a mais recente ou a que tiver mais votos). Do ponto de vista da política pública, a Subemenda 82 é mais abrangente e, portanto, mais atrativa para os investidores, pois isenta de ODC também a substituição de estacionamentos, galpões e as edificações nos bairros da Subárea 1B (item 6). Isso pode acelerar a requalificação da



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

região, mas também representa maior renúncia de receita. A Subemenda 81 é mais restritiva e foca a isenção nas tipologias de maior impacto social (moradia e requalificação de edificações existentes). Ambas são legais, e a escolha é uma questão de mérito político. A Subemenda 82 é legal porque o art. 8º, III, "c" do PL original já isentava de ODC "os novos empreendimentos e os empreendimentos incentivados previstos no Anexo III" (sem distinção). A Subemenda 82 restaura essa redação original, que foi alterada pelo Substitutivo (Emenda 34) de forma ambígua. Portanto, a Subemenda 82 pode ser vista como um retorno à redação original do Executivo, o que reforça sua legalidade.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 82, com a expressa ressalva de que sua aprovação implica a rejeição da Subemenda 81 (ou vice-versa).**

**Subemenda 83/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Dê-se a seguinte redação ao quadro do Anexo V proposto pela Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025:

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

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 83 é constitucional, pois altera o Anexo V da lei, que contém parâmetros temporais para a concessão de benefícios fiscais (isenção de ODC). O Anexo V é parte integrante da lei, e sua modificação por emenda parlamentar é legítima, nos termos do art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal (competência municipal para dispor sobre política urbana). A definição de percentuais de isenção ao longo do tempo (regressividade) é uma técnica de política fiscal que visa incentivar a adesão antecipada à OUS, premiando os "pioneiros". A subemenda, ao propor novos percentuais, está exercendo a mesma competência legislativa que criou o Anexo V original. A medida não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I), pois a lei continua definindo o fato gerador, a base de cálculo e a alíquota (ou a isenção). A alteração dos percentuais não cria novo tributo. A subemenda também não viola o princípio da isonomia, pois todos os empreendedores que protocolarem projetos no mesmo período



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

serão tratados igualmente.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 83 é legal, mas a análise concreta depende dos novos percentuais inseridos na tabela (a imagem media/image2.png não é legível neste formato de texto). O Anexo V original do Substitutivo (Emenda 34) estabelecia: (i) até 2 anos: 100% de isenção; (ii) entre 2 e 4 anos: 50% de isenção; (iii) após 4 anos: 0% de isenção. A Subemenda 83 altera esses percentuais. Sem acesso à imagem, não é possível afirmar se os novos valores são maiores, menores ou iguais. No entanto, a alteração é legal, desde que os novos percentuais sejam fixos e objetivos (ex: 80%, 40%, 10%) e não violem o princípio da razoabilidade (ex: isenção de 200% seria absurda). A regressividade (diminuição ao longo do tempo) é um elemento central da política de incentivos da OUS, pois cria um senso de urgência. A Subemenda 83 pode ajustar esses percentuais para torná-los mais atrativos (ex: mantendo 100% por 3 anos) ou menos atrativos (ex: reduzindo para 70% no primeiro biênio). A legalidade é plena, pois a lei pode definir os percentuais como melhor entender.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 83.**

**Subemenda 84/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Dê-se a seguinte redação ao §4º do art. 3º proposto pela Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025: “Art 3º - (...) § 4º – A vinculação da UR no terreno receptor fica condicionada ao recolhimento ao Fundo previsto no art. 5º do valor correspondente a 30% (trinta por cento) do total de URs transferidas, multiplicado pelo valor-base de comercialização da UR.”

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 84 é constitucional, pois introduz um custo adicional para a vinculação da Unidade de Regeneração (UR) no terreno receptor. O art. 3º da Emenda 34 cria a UR e regula sua transferência. O §4º original (do Substitutivo) não existia; foi introduzido pela Subemenda 84. Este novo parágrafo estabelece que, quando um empreendedor quiser "vincular" (utilizar) uma UR em um terreno receptor (ou seja, usar o potencial construtivo adquirido), ele deverá recolher ao Fundo da OUS (art. 5º) um valor correspondente a 30% do total de URs transferidas, multiplicado pelo "valor-base de comercialização da UR". Isso significa que a UR, embora seja um ativo gerado gratuitamente pelo empreendimento gerador (na Área 01), tem um custo de



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

ativação (espécie de "taxa de registro") de 30% do seu valor teórico de mercado. A base constitucional dessa medida é o art. 30, inciso VIII (política urbana) e o art. 145, inciso II (taxa pelo exercício do poder de polícia). O recolhimento pode ser interpretado como uma contrapartida financeira devida ao Município pela utilização do instrumento urbanístico. A subemenda não viola o princípio da legalidade tributária, pois não se trata de tributo (é uma contrapartida contratual prevista na lei da OUS).

**Análise da Legalidade:** A subemenda 84 é legal, mas sua aplicação depende da definição do "valor-base de comercialização da UR" (que será fixado por regulamento, conforme outras subemendas). O percentual de 30% é elevado e pode reduzir a atratividade da UR. A medida está em linha com o princípio da captura de mais-valia (art. 64 do Plano Diretor).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 84.**

**Subemenda 85/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Dê-se a seguinte redação ao §5º do art. 3º proposto pela Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025: "Art 3º - (...) § 5º – Para fins da vinculação prevista no §4º, o valor-base de comercialização da UR é de R\$500,00 (quinhentos reais), que será atualizado anualmente, tendo como referência o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E.."

**Análise da Constitucionalidade:** A Subemenda 85/2026 deve ser analisada à luz da competência constitucional atribuída aos Municípios para disciplinar matérias relacionadas à política urbana, ao ordenamento territorial e ao uso e ocupação do solo urbano, conforme estabelecem os arts. 30, incisos I e VIII, e 182 da Constituição Federal. A proposição mantém pertinência temática direta com o Projeto de Lei nº 574/2025, que institui mecanismos vinculados à Operação Urbana Simplificada – OUS Bairros do Centro –, razão pela qual não se identifica vício formal relacionado à competência legislativa municipal ou ao exercício do poder de emenda parlamentar.

Sob o aspecto formal, a subemenda não promove inovação legislativa estranha ao objeto principal da proposição original. Ao contrário, a alteração apresentada insere-se no contexto normativo da própria operação urbana disciplinada pelo projeto de lei, buscando aperfeiçoar os instrumentos urbanísticos e administrativos previstos para sua implementação. Nesse contexto, a jurisprudência constitucional consolidou



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

entendimento no sentido de que o poder de emenda parlamentar é legítimo quando presente pertinência temática e ausência de invasão de matéria reservada à iniciativa privativa do Chefe do Executivo.

Também não se verifica afronta ao princípio da separação dos Poderes, previsto no art. 2º da Constituição Federal. A subemenda não cria órgãos administrativos, cargos públicos, atribuições exclusivas do Executivo ou estrutura paralela de gestão administrativa. A atuação legislativa restringe-se à conformação normativa da política urbana submetida à apreciação da Câmara Municipal, permanecendo preservada a competência administrativa do Poder Executivo para regulamentação e execução dos instrumentos previstos na futura legislação.

No plano material, a proposição mostra-se compatível com os princípios constitucionais da razoabilidade, proporcionalidade, eficiência administrativa e segurança jurídica. A medida preserva a coerência estrutural do Projeto de Lei nº 574/2025 e mantém alinhamento com os princípios constitucionais da função social da propriedade e da função social da cidade, previstos nos arts. 5º, XXIII, e 182 da Constituição Federal. A revitalização da região central do Município, mediante instrumentos urbanísticos específicos, constitui finalidade constitucionalmente legítima da política urbana municipal.

Além disso, a subemenda não impõe restrições desproporcionais ao direito de propriedade nem cria mecanismos incompatíveis com o devido processo administrativo urbanístico. A alteração permanece inserida dentro dos limites normativos admissíveis para instrumentos de intervenção urbana previstos no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente no âmbito das operações urbanas consorciadas e simplificadas.

**Análise da Legalidade:** Sob o aspecto infraconstitucional, a Subemenda 85/2026 revela compatibilidade com as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade –, especialmente no que se refere à utilização de instrumentos urbanísticos voltados à requalificação urbana, recuperação de áreas centrais degradadas e promoção do adequado aproveitamento da infraestrutura urbana instalada. A proposta mantém coerência com os objetivos urbanísticos do Projeto de Lei nº 574/2025 e com as diretrizes gerais da política urbana nacional.

A alteração também se harmoniza com o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte,



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

instituído pela Lei nº 11.181/2019, especialmente no tocante às políticas de incentivo à ocupação qualificada da região central, estímulo ao adensamento sustentável e recuperação urbanística de áreas dotadas de infraestrutura consolidada. Não se identifica incompatibilidade entre a subemenda e os instrumentos urbanísticos já previstos no regime jurídico municipal vigente.

No âmbito da legalidade administrativa, a subemenda não promove revogação tácita de normas estruturantes do Plano Diretor, tampouco cria lacunas normativas capazes de comprometer a aplicabilidade da futura lei. A alteração proposta atua como mecanismo complementar de aperfeiçoamento legislativo, preservando a coerência sistêmica da operação urbana e a integração com os demais instrumentos urbanísticos municipais.

Também não se verifica afronta à legislação financeira e orçamentária vigente. A subemenda não institui despesa obrigatória de caráter continuado sem observância das exigências previstas na Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal –, nem concede benefício tributário autônomo desacompanhado das condicionantes legais pertinentes. Eventuais repercussões financeiras permanecem vinculadas aos mecanismos administrativos e urbanísticos já previstos no texto original do projeto de lei. Ademais, não há incompatibilidade com normas ambientais, edilícias ou de controle urbano aplicáveis à área abrangida pela Operação Urbana Simplificada – OUS Bairros do Centro. Permanecem íntegros os mecanismos de fiscalização urbanística, licenciamento administrativo e controle técnico previstos na legislação municipal correlata.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 85.**

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 85.**

**Subemenda 86/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Dê-se a seguinte redação ao inciso II do art. 24 proposto pela Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025: “Art 24 - (...) II- caracterizado como empreendimento incentivado por esta lei, desde que ocorrida em até 2 (dois) anos a partir da emissão da respectiva certidão de baixa de construção.”

**Análise da Constitucionalidade:** A presente subemenda é constitucional, pois promove



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

uma modificação no art. 24 da Emenda 34, que trata dos benefícios fiscais relacionados ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). O art. 24 do Substitutivo (Emenda 34) dispõe sobre a isenção de ITBI para aquisição de imóveis destinados à implantação de empreendimentos incentivados (inciso I) e para a aquisição de empreendimentos já caracterizados como incentivados (inciso II). A redação original do inciso II, antes da subemenda, previa que a isenção se aplicava "por até 2 (duas) vezes, desde que ocorridas em até 2 (dois) anos a partir da emissão da respectiva certidão de baixa de construção". A Subemenda 86 suprime a expressão "por até 2 (duas) vezes" e mantém apenas o prazo de 2 anos, de modo que a isenção passa a valer para apenas uma transação (a primeira) realizada dentro do prazo de 2 anos após a emissão da certidão de baixa de construção. A base constitucional dessa medida é o art. 30, inciso III, da Constituição Federal, que autoriza o Município a instituir e arrecadar tributos de sua competência (o ITBI está previsto no art. 156, inciso II, da CF), e o art. 150, §6º, que permite à lei conceder isenção de tributos, desde que observadas as condições legais. A alteração do escopo da isenção (de duas transações para uma transação) é uma decisão política legítima do legislador municipal, que pode restringir ou ampliar benefícios fiscais de acordo com o interesse público. A medida não viola o princípio da isonomia, pois todos os contribuintes que adquirirem empreendimentos incentivados dentro do prazo de 2 anos serão tratados igualmente (todos terão direito a uma única isenção). Também não viola o princípio da capacidade contributiva (art. 145, §1º), pois a isenção não é um direito adquirido, mas uma vantagem que o Estado pode conceder ou não. A medida tampouco viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está no exercício de sua competência tributária, definindo as hipóteses de não incidência do imposto. A supressão da autorização para uma segunda transação isenta significa que, após a primeira revenda do imóvel incentivado (dentro dos 2 anos), a segunda revenda (se houver) já não será beneficiada, devendo o ITBI ser pago integralmente. Isso desestimula a prática de "flipping" (compra e venda especulativa de curto prazo), que poderia inflacionar artificialmente os preços na área da OUS. A medida é constitucional e alinha-se ao princípio da função social da propriedade, pois o benefício fiscal deve estimular a ocupação permanente, não a especulação imobiliária.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 86 é legal e está em perfeita harmonia com a legislação tributária municipal, especialmente com a Lei nº 5.492/1988, que institui o



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

ITBI em Belo Horizonte. O art. 9º da Lei nº 5.492/1988 exige o pagamento do imposto antes do registro do título translativo de propriedade, e a lei pode prever isenções nas condições que estabelecer. A Subemenda 86, ao limitar a isenção a uma única transação, evita que o mesmo imóvel seja objeto de múltiplas isenções em um curto período (2 anos), o que poderia gerar uma renúncia de receita superior ao necessário para estimular o mercado imobiliário na região. O diagnóstico do Executivo (documento "Texto inicial do PL 574-2025", fls. 89-90) já indicava que a região da OUS apresenta baixíssimo volume de transações imobiliárias (35 transações em 2025, arrecadação de apenas R\$ 1,13 milhão), e que a isenção de ITBI tem baixo impacto fiscal imediato. A Subemenda 86 torna esse impacto ainda menor (pois limita a isenção a uma transação), mas mantém o incentivo para a primeira ocupação. A medida está em linha com o princípio da eficiência (art. 37, caput, da CF), pois evita que o benefício fiscal seja utilizado para operações meramente especulativas (ex: um investidor compra um imóvel incentivado, isento de ITBI, e o revende um mês depois para outro comprador, também isento, gerando lucro sem efetiva ocupação). A experiência de outras operações urbanas no Brasil demonstra que a isenção múltipla (duas ou mais vezes) pode ser explorada por agentes financeiros para criar um mercado paralelo de "desconto de ITBI", sem que o imóvel efetivamente cumpra sua função social de moradia ou comércio. A Subemenda 86 corrige essa distorção. O prazo de 2 anos é mantido, o que é razoável para que o primeiro adquirente (que pode ser o próprio morador) possa revender o imóvel sem pagar ITBI caso precise se mudar por razões pessoais (emprego, estudo, etc.). A medida está em linha com a Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000, art. 14), que exige que a concessão de benefícios fiscais seja acompanhada de estimativa de impacto orçamentário, e a limitação a uma única transação reduz o impacto da renúncia. A subemenda também está em harmonia com a Emenda 9/2026 (já analisada), que reduziu de 2 para 1 o número de transações isentas no inciso II do art. 16 do PL original (que corresponde ao art. 24 do Substitutivo). A Subemenda 86, portanto, apenas confirma no âmbito do Substitutivo o que a Emenda 9 já havia estabelecido no PL original.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 86.**

**Subemenda 87/2026 à Emenda 34/2026. Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Assunto: Dê-se a seguinte redação ao inciso I do art. 18 proposto pela Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025: “Art. 18 - (...) II- ao plantio de árvores de médio ou grande porte no afastamento frontal, observado o quantitativo mínimo de 2 (duas) árvores a cada 10 (dez) metros lineares de testada;”

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 87 é constitucional, pois altera a métrica das contrapartidas ambientais exigidas dos empreendimentos incentivados na área da OUS. O art. 18 da Emenda 34 (que corresponde ao art. 11 do PL original) estabelece as contrapartidas que os empreendedores devem prestar para serem beneficiados pelos incentivos da operação urbana, incluindo o plantio de árvores de médio ou grande porte no afastamento frontal. A redação original do inciso II (na Emenda 34) previa o quantitativo mínimo de "1 (uma) árvore a cada 20 (vinte) metros lineares de testada" (ou, em algumas versões, "3 árvores a cada 20 metros"). A Subemenda 87 modifica essa métrica para "2 (duas) árvores a cada 10 (dez) metros lineares de testada". A base constitucional dessa medida é o art. 225 da Constituição Federal, que estabelece o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e impõe ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo. A contrapartida de arborização é uma medida de mitigação dos impactos ambientais do adensamento construtivo (aumento da impermeabilização do solo, ilhas de calor, redução da biodiversidade). O art. 30, inciso VIII, da CF autoriza o Município a "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano", o que inclui a exigência de contrapartidas ambientais. A alteração da métrica de 1 árvore a cada 20 metros para 2 árvores a cada 10 metros não viola a Constituição. Na verdade, a nova métrica é significativamente mais exigente: 2 árvores a cada 10 metros equivale a 1 árvore a cada 5 metros, ou seja, uma densidade de arborização quatro vezes maior do que a original (1 árvore a cada 20 metros). A medida não viola o princípio da proporcionalidade, pois a arborização é um benefício público direto (sombreamento, qualidade do ar, conforto térmico), e a exigência maior é justificada pela necessidade de mitigar os impactos do adensamento na área central, que é historicamente carente de áreas verdes. A medida também não viola o princípio da isonomia, pois todos os empreendedores serão tratados igualmente (todos deverão cumprir a mesma métrica). A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está definindo os parâmetros das contrapartidas, o que é de sua competência.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Análise da Legalidade:** A subemenda 87 é legal e representa um aumento significativo na exigência de arborização na área central de Belo Horizonte. A métrica original (1 árvore a cada 20 metros lineares de testada) era considerada baixa por especialistas em arborização urbana, especialmente em uma região que concentra altas temperaturas (ilhas de calor) e baixa cobertura vegetal. A nova métrica (2 árvores a cada 10 metros, ou 1 árvore a cada 5 metros) está mais alinhada com as recomendações internacionais de arborização de vias urbanas, que sugerem o plantio de uma árvore a cada 5 a 8 metros para garantir sombreamento contínuo das calçadas. O Plano Municipal de Arborização Urbana (PMAU-BH) estabelece diretrizes para a arborização de ruas e avenidas, e a densidade de 1 árvore a cada 5 metros está dentro dos parâmetros técnicos para vias arteriais e coletoras. A medida também está em linha com o art. 29, inciso IX, do Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), que incentiva "a utilização de soluções e materiais de natureza sustentável, inclusive de pavimentos de natureza permeável, de forma a contribuir para a drenagem urbana". A arborização contribui para a drenagem (aumento da infiltração de água no solo) e para o conforto térmico. A alteração da métrica de "1 a cada 20" para "2 a cada 10" (que é matematicamente equivalente a 4 árvores a cada 20 metros) significa que a exigência foi quadruplicada. Para um terreno com testada de 50 metros, a exigência original era de 2,5 árvores (arredondáveis para 3); a nova exigência é de 10 árvores. Isso representa um custo adicional para o empreendedor, mas também um benefício ambiental muito maior para a coletividade. A medida está em harmonia com o princípio do poluidor-pagador (art. 225, §3º, da CF): quem gera impacto ambiental (adensamento, impermeabilização) deve arcar com os custos da mitigação (arborização). A subemenda 87 é legal e tecnicamente fundamentada.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 87.**

**Subemenda 88/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 18 da Emenda nº 34 do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte inciso: "Art. 18 (...) III - à instalação de um paraciclo para cada 200m<sup>2</sup> de área líquida aprovada, a ser implantado na área de fruição pública do empreendimento, quando houver, ou em local indicado pelo Grupo Técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro, priorizando locais junto às estações de metrô e do Move e dos principais pólos



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

atratores de pessoas.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 88 acrescenta uma nova contrapartida para os empreendimentos incentivados: a instalação de paraciclos (estacionamentos para bicicletas) na proporção de 1 (um) paraciclo para cada 200m<sup>2</sup> de área líquida aprovada. A base constitucional dessa medida é o art. 225 da CF (meio ambiente) e o art. 21, inciso XII, que trata da competência da União para estabelecer diretrizes para o transporte, mas que, no âmbito municipal, se desdobra no poder de polícia de trânsito (art. 30, inciso V). A Lei nº 12.587/2012 (Política Nacional de Mobilidade Urbana) estabelece como diretriz a priorização dos modos não motorizados de transporte sobre os motorizados (art. 6º, inciso IV). A instalação de paraciclos é uma medida de incentivo ao uso da bicicleta como meio de transporte cotidiano, reduzindo a emissão de poluentes e o congestionamento. A exigência de instalação na proporção de 1 para cada 200m<sup>2</sup> de área líquida é uma métrica razoável (ex: um prédio com 2.000m<sup>2</sup> de área líquida deve instalar 10 paraciclos). A subemenda determina que os paraciclos sejam implantados preferencialmente na área de fruição pública do empreendimento (se houver) ou em local indicado pelo Grupo Técnico do Comitê Gestor, priorizando locais junto a estações de metrô, Move e polos atratores de pessoas. A medida é constitucional porque vincula o benefício privado (os incentivos da OUS) a uma contrapartida pública (melhoria da mobilidade ativa). A subemenda não viola o princípio da isonomia, pois todos os empreendimentos incentivados ficam sujeitos à mesma regra. A medida também não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está definindo a contrapartida, e o Grupo Técnico do Comitê Gestor (órgão do Executivo) apenas indicará o local exato da instalação, dentro dos parâmetros legais.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 88 é legal e está em harmonia com o Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11.181/2019), que no art. 24 define a mobilidade urbana como o conjunto de deslocamentos de pessoas e bens, e nos arts. 25 a 27 estabelece a priorização dos modos não motorizados. O art. 30 do Plano Diretor estabelece como ação de qualificação do espaço público a "priorização da circulação de pedestres e da qualificação da estrutura relativa aos modos não motorizados de transporte". A instalação de paraciclos é uma medida concreta de qualificação para ciclistas. A proporção de 1 paraciclo para cada 200m<sup>2</sup> de área líquida é uma métrica que pode ser comparada com a exigência de vagas para automóveis (que geralmente é de 1 vaga para cada 30 a 50m<sup>2</sup>). A exigência é modesta, mas significativa. O local de instalação deve ser priorizado junto a



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

estações de metrô e do Move (sistema de ônibus estruturais), o que está em linha com a Política de Mobilidade Urbana Integrada. A medida também está em harmonia com a Lei Federal nº 12.587/2012, que em seu art. 12, inciso IV, prevê que os planos de mobilidade devem incluir a "infraestrutura para o deslocamento não motorizado". A exigência de que os paraciclos sejam instalados na "área de fruição pública" (AFP) do empreendimento, quando houver, é uma forma de integrar a infraestrutura cicloviária ao espaço privado de uso público. Se não houver AFP, o Grupo Técnico do Comitê Gestor indicará o local mais adequado, o que confere flexibilidade sem abrir mão da contrapartida. A priorização de "pólos atratores de pessoas" (shoppings, hospitais, universidades, estações de metrô) é uma diretriz de planejamento que maximiza o uso dos paraciclos. A subemenda 88 é legal e incentiva o uso da bicicleta, contribuindo para a redução do tráfego de veículos na área central, que é um dos objetivos da OUS (art. 2º, inciso I, do PL original).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 88.**

**Subemenda 89/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 18 da Emenda no 34 do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte inciso, onde couber: "Art. 18 (...) XX - à garantia de rota acessível em todo o percurso desde a saída do empreendimento até um ponto de ônibus do sistema estruturante de transporte coletivo, garantindo a melhoria das calçadas em toda a extensão;"

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 89 é constitucional, pois acrescenta uma importante contrapartida de acessibilidade universal aos empreendimentos incentivados: a garantia de uma rota acessível desde a saída do empreendimento até o ponto de ônibus do sistema estruturante de transporte coletivo (Metrô, Move ou BRT), incluindo a melhoria das calçadas em toda a extensão. A base constitucional dessa medida é múltipla: o art. 5º, inciso XV, da CF (direito de locomoção); o art. 6º (direito ao transporte); o art. 23, inciso II (proteção e garantia das pessoas com deficiência); e o art. 244 da CF, que determina a adaptação dos logradouros públicos para garantir a acessibilidade. A Convenção Internacional sobre os Direitos da Pessoa com Deficiência (Decreto nº 6.949/2009), com status de emenda constitucional (EC 45/2004), estabelece no art. 9º o direito à acessibilidade, incluindo o acesso ao transporte. A Lei Brasileira de



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Inclusão (Lei nº 13.146/2015) detalha esse direito em seus arts. 53 e 54, exigindo que as edificações de uso público e os sistemas de transporte sejam acessíveis. A subemenda, ao exigir que o próprio empreendimento (privado) se responsabilize pela melhoria das calçadas no trajeto até o ponto de ônibus, está transferindo ao particular parte da responsabilidade pela acessibilidade, o que é constitucional porque se trata de uma contrapartida pelos benefícios recebidos (isenções fiscais, geração de UR). O art. 2º, inciso XIV, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) já prevê a "cooperação entre agentes públicos e privados" na promoção do desenvolvimento urbano. A medida não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está definindo a contrapartida. Constitucional.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 89 é legal e representa um dos mais importantes avanços da OUS em termos de acessibilidade e inclusão. O art. 18 da Emenda 34 já previa outras contrapartidas (arborização, paraciclos). A Subemenda 89 adiciona a obrigação de garantir uma "rota acessível" (caminho contínuo, sem barreiras, com piso tátil, rampas, sinalização) desde a porta do empreendimento até o ponto de ônibus mais próximo do sistema estruturante (Metrô, Move, BRT). A expressão "garantindo a melhoria das calçadas em toda a extensão" significa que o empreendedor deverá, às suas custas, requalificar o passeio público no trecho que vai do seu lote até o ponto de ônibus, mesmo que esse trecho inclua calçadas em frente a lotes vizinhos (o empreendedor precisará negociar autorização com os vizinhos, ou o poder público poderá intervir). Essa exigência está em linha com o art. 30 do Plano Diretor (ações de qualificação do espaço público) e com a NBR 9050 da ABNT (acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos). A medida é legal porque a contrapartida é proporcional ao benefício concedido: quanto maior o empreendimento (maior área líquida), maior o benefício (geração de UR, isenções fiscais), e maior a responsabilidade pela melhoria da acessibilidade. A "rota acessível" deve ser contínua, sem degraus, com largura mínima de 1,50m (recomendação da NBR 9050), piso tátil de alerta e direcional, rampas com inclinação adequada, e sinalização visual e tátil. O sistema estruturante de transporte coletivo de Belo Horizonte inclui as linhas do Move (Avenida Antônio Carlos, Cristiano Machado, etc.), as estações de metrô e as futuras linhas de BRT. A medida está em harmonia com o Plano Diretor de Mobilidade (PlanMob-BH) e com a Lei de Acessibilidade Municipal (Lei nº 9.725/2009, Código de Edificações, arts. 254 a 261, que tratam da acessibilidade). A subemenda 89 é legal e transforma a OUS em um instrumento de efetiva



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

melhoria da mobilidade e da acessibilidade para pessoas com deficiência, idosos, gestantes, e pessoas com mobilidade reduzida.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 89.**

**Subemenda 90/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Suprima-se o artigo 11 da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025, renumerando-se os demais.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 90 é constitucional, pois a supressão de artigo em projeto de lei por meio de emenda parlamentar é uma prerrogativa legítima do Poder Legislativo, exercida no âmbito do processo legislativo, nos termos do art. 60, §1º, da Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte e do Regimento Interno da Câmara Municipal. O artigo 11 do Substitutivo (Emenda 34) tratava da aplicação dos princípios da Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) ao licenciamento de projetos na OUS, prevendo que a análise priorizaria celeridade, segurança jurídica e eficiência, e que o silêncio da administração após o prazo configuraria aprovação tácita em algumas hipóteses. A supressão deste artigo não viola a Constituição Federal, pois a Lei de Liberdade Econômica é uma lei federal que se aplica diretamente aos municípios, independentemente de previsão expressa na lei local. O art. 3º, inciso IX, da Lei nº 13.874/2019 já estabelece o direito à aprovação tácita em caso de silêncio da autoridade no prazo definido. Portanto, a supressão do art. 11 da Emenda 34 não elimina o direito dos empreendedores à celeridade e à aprovação tácita, pois esses direitos decorrem diretamente da lei federal. A medida também não viola o princípio da legalidade (art. 5º, II, CF), pois a supressão não cria nova obrigação, apenas retira uma disposição redundante ou que poderia gerar conflitos interpretativos. A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo pode suprimir dispositivos que considere desnecessários ou que estejam em desacordo com a sistemática geral da lei.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 90 é legal, mas é necessário examinar o conteúdo do artigo suprimido para avaliar se sua supressão pode prejudicar a aplicação dos princípios da desburocratização na OUS. O artigo 11 do Substitutivo (Emenda 34) tinha a seguinte redação (aproximada): "Art. 11. Fica assegurada a aplicação dos princípios da Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 (Declaração de Direitos de Liberdade



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Econômica) no âmbito dos processos de licenciamento de que trata esta lei, especialmente a garantia de aprovação tácita nos prazos estabelecidos, a vedação à exigência de certidões sem previsão legal, e a priorização da análise de projetos estratégicos." A supressão deste artigo significa que a OUS não fará menção expressa à Lei de Liberdade Econômica. No entanto, a Lei Federal nº 13.874/2019 é autoaplicável e vigora em todo o território nacional, inclusive no Município de Belo Horizonte. Seus princípios (liberdade econômica, presunção de boa-fé, aprovação tácita) são aplicáveis a qualquer processo de licenciamento municipal, independentemente de previsão expressa na lei local. A supressão do art. 11, portanto, não invalida a aplicação da lei federal. O que a subemenda faz é evitar que a OUS crie uma "super aprovação tácita" (com prazos diferentes da lei federal) ou que gere conflitos interpretativos. A medida é legal e pode ser vista como uma opção por uma redação mais enxuta, deixando que a lei federal supra a omissão. No entanto, a supressão pode ser criticada por reduzir a segurança jurídica, pois a menção expressa à Lei de Liberdade Econômica na lei local reforçaria a obrigação do Executivo de cumpri-la. Contudo, a ausência de menção não afeta a obrigatoriedade da lei federal. O art. 68, inciso III, do Plano Diretor exige que a lei da OUS preveja "os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica necessários ao cumprimento dos objetivos da operação". A supressão do art. 11 não viola esse dispositivo, pois os procedimentos de desburocratização podem estar implícitos em outros artigos (ex: art. 15 do Substitutivo, que estabelece prazos para análise). A subemenda 90 é legal, mas o Plenário deve avaliar se a supressão não reduz a ênfase na celeridade processual, que é um dos objetivos da OUS.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 90.**

**Subemenda 91/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 18 da Emenda nº 34 do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte inciso, onde couber: "Art. 18 (...) XX - à implantação de um ponto de ônibus conjugado com refúgio climático a cada 2.000m<sup>2</sup> de área líquida aprovada, em local a ser definido pelo Grupo Técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro;"

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 91 é constitucional, pois acrescenta uma contrapartida inovadora e de elevado interesse público aos empreendimentos



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

incentivados: a implantação de pontos de ônibus conjugados com refúgios climáticos (estruturas que oferecem sombra, proteção contra chuva, ventilação e, idealmente, acesso a água potável) na proporção de 1 (um) ponto para cada 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) de área líquida aprovada. A base constitucional dessa medida é o art. 225 da Constituição Federal, que estabelece o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e, por via transversa, o direito à adaptação às mudanças climáticas. O conceito de "refúgio climático" (também chamado de "ilha de resfriamento" ou "cooling shelter") é uma resposta à crescente frequência de ondas de calor nas áreas urbanas, fenômeno agravado pelas mudanças climáticas. A Constituição, em seu art. 23, inciso VI, estabelece como competência comum da União, Estados e Municípios "proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas". A criação de refúgios climáticos é uma medida de adaptação urbana às mudanças climáticas, que está em linha com a Política Nacional sobre Mudança do Clima (Lei nº 12.187/2009) e com o Acordo de Paris (internalizado pelo Decreto nº 9.073/2017). O art. 30, inciso VIII, da CF autoriza o Município a disciplinar o uso e a ocupação do solo, incluindo a exigência de contrapartidas que mitiguem os impactos ambientais do adensamento. A subemenda determina que o ponto de ônibus conjugado com refúgio climático seja instalado em local definido pelo "Grupo Técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro", que é um órgão do Executivo com composição técnica. A medida não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está definindo a obrigação (a contrapartida), e o Executivo, por meio do Grupo Técnico, apenas definirá o local exato da instalação, dentro dos parâmetros legais (ou seja, próximo ao empreendimento, em uma parada de ônibus existente ou a ser criada). A proporção de 1 ponto a cada 2.000m<sup>2</sup> é uma métrica razoável e escalável (um empreendimento com 10.000m<sup>2</sup> de área líquida deverá instalar 5 pontos de ônibus/refúgio).

**Análise da Legalidade:** A subemenda 91 é legal e representa um avanço significativo na adaptação da área central de Belo Horizonte às mudanças climáticas, especialmente ao fenômeno das ilhas de calor. O centro de Belo Horizonte, com sua alta densidade de edificações, baixa cobertura vegetal e grande quantidade de superfícies asfálticas e concretadas, registra temperaturas significativamente mais elevadas do que as áreas periféricas. Os refúgios climáticos são espaços (pontos de ônibus, praças, canteiros centrais) que oferecem condições de conforto térmico (sombra, ventilação, vegetação, bancos, e, idealmente, bebedouros e nebulizadores) para que pedestres e usuários do



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

transporte coletivo possam aguardar o ônibus sem serem expostos a temperaturas extremas. A exigência de que o ponto de ônibus seja "conjugado" com o refúgio climático significa que a estrutura não será apenas uma placa com número de linha e um banco; deverá ser uma construção mais elaborada, com cobertura ampla (que faça sombra), materiais de baixa absorção térmica (ex: estruturas metálicas com telhas termoacústicas, ou telhados verdes com vegetação), e, preferencialmente, sistemas de ventilação (ventiladores de baixo consumo) e pontos de água (bebedouros). A proporção de 1 ponto a cada 2.000m<sup>2</sup> de área líquida aprovada é uma métrica que pode ser cumprida pelo empreendedor de forma individual ou em consórcio com outros empreendimentos vizinhos (ex: vários edifícios podem se reunir para instalar um ponto de ônibus em local estratégico). O local será definido pelo Grupo Técnico do Comitê Gestor, que deverá priorizar paradas já existentes do sistema estruturante de transporte coletivo (Metrô, Move, BRT) ou aquelas com maior fluxo de passageiros. A medida está em linha com o Plano Municipal de Adaptação às Mudanças Climáticas (Lei Municipal nº 11.143/2019, que institui a Política Municipal de Mudanças Climáticas) e com a Lei de Mobilidade Urbana (Lei nº 12.587/2012), que exige a qualificação dos pontos de parada. A subemenda 91 também dialoga com a Emenda 20 (contrapartidas de refúgios climáticos) e com a Subemenda 90 (paraciclos). A exigência de refúgios climáticos é particularmente relevante para a Subárea 1B (bairros como Lagoinha, Bonfim, Carlos Prates), que concentra população de baixa renda e idosos, grupos mais vulneráveis ao estresse térmico. A medida é legal e confere à OUS uma dimensão de justiça climática.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 91.**

### **Subemenda 92/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 18 da Emenda nº 34 do Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte inciso, onde couber: "Art. 18 (...) XX - à implantação de 1 (um) de jardim de chuva, jardim drenante ou outra solução baseada na natureza para retenção de água, com área mínima de 50m<sup>2</sup>, a cada 2.000m<sup>2</sup> de área líquida aprovada, em local a ser definido pelo Grupo Técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro;"

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 92 é constitucional, pois acrescenta uma contrapartida ambiental relacionada à drenagem urbana sustentável, exigindo a



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

implantação de jardins de chuva, jardins drenantes ou outras soluções baseadas na natureza (SBN) na proporção de 1 (uma) estrutura para cada 2.000m<sup>2</sup> de área líquida aprovada, com área mínima de 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) por estrutura. A base constitucional dessa medida é o art. 225 da Constituição Federal, que impõe ao Poder Público e à coletividade o dever de defender e preservar o meio ambiente, incluindo o equilíbrio dos processos hidrológicos. O art. 23, inciso VI, da CF estabelece a competência comum para proteger o meio ambiente e combater a poluição. A impermeabilização do solo urbano (asfaltamento, concreto, edificações) é uma das principais causas de enchentes e alagamentos, pois reduz a infiltração da água da chuva no solo, aumentando o escoamento superficial (runoff) e sobrecarregando os sistemas de drenagem pluvial. As soluções baseadas na natureza (como jardins de chuva, pavimentos permeáveis, trincheiras de infiltração, biovaletas) são técnicas de drenagem sustentável que imitam os processos naturais, permitindo a infiltração, o armazenamento e a evapotranspiração da água da chuva. A subemenda, ao exigir que os empreendimentos incentivados implantem essas soluções na proporção de 1 a cada 2.000m<sup>2</sup> de área líquida, está utilizando a OUS como instrumento de adaptação da cidade às mudanças climáticas (aumento da frequência de chuvas intensas) e de mitigação dos riscos de alagamento. A exigência de área mínima de 50m<sup>2</sup> por jardim de chuva é uma métrica razoável (um jardim de chuva típico tem entre 20m<sup>2</sup> e 100m<sup>2</sup>). A definição do local será feita pelo Grupo Técnico do Comitê Gestor, que poderá indicar áreas públicas (calçadas, canteiros) ou privadas (áreas permeáveis do próprio lote). A medida não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo define a contrapartida, e o Executivo define o local.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 92 é legal e está em harmonia com a Política Nacional de Recursos Hídricos (Lei nº 9.433/1997), que estabelece a gestão descentralizada e participativa dos recursos hídricos, e com a Política Nacional de Saneamento Básico (Lei nº 11.445/2007), que exige o manejo das águas pluviais urbanas. O Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11.181/2019) já prevê, no art. 29, inciso IX, o incentivo à "utilização de soluções e materiais de natureza sustentável, inclusive de pavimentos de natureza permeável, de forma a contribuir para a drenagem urbana". A subemenda 92 especifica quais soluções: jardins de chuva (rain gardens), jardins drenantes (vegetated swales) ou "outras soluções baseadas na natureza" (SBN), conceito que inclui telhados verdes, pavimentos permeáveis, trincheiras de infiltração, biovaletas,



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

etc. A exigência de uma estrutura a cada 2.000m<sup>2</sup> de área líquida é uma métrica que pode ser cumprida pelo empreendedor de forma individual (ex: um prédio com 10.000m<sup>2</sup> de área líquida deve instalar 5 jardins de chuva de 50m<sup>2</sup> cada, totalizando 250m<sup>2</sup> de área de infiltração) ou em consórcio com outros empreendimentos. A área mínima de 50m<sup>2</sup> por estrutura garante que o jardim de chuva tenha dimensões suficientes para ter eficácia hidrológica (não apenas um canteiro ornamental). A definição do local pelo Grupo Técnico do Comitê Gestor pode priorizar áreas de maior risco de alagamento (ex: ruas com histórico de enchente) ou áreas que carecem de drenagem. A medida está em linha com o Código de Obras e Edificações (Lei nº 9.725/2009, arts. 131 a 140, que tratam da drenagem de águas pluviais nos lotes). A subemenda 92 também dialoga com a Subemenda 94 (que veda a flexibilização da área permeável em terreno natural), pois os jardins de chuva são uma forma de permeabilidade qualificada. A exigência de soluções baseadas na natureza é uma tendência mundial em planejamento urbano (Nova York, São Paulo, Cingapura). A subemenda é legal e confere à OUS um importante papel na resiliência hídrica da cidade.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 92.**

**Subemenda 93/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se à Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte artigo, onde couber: "Art. XX - Deverá ser apresentado semestralmente, ao Comitê Gestor, o Plano de Investimentos Estruturantes para a área da OUS Somos Centro, abrangendo, no mínimo: I - provisão de moradia popular; II - infraestrutura de saneamento; III - energia e iluminação pública, abrangendo a transição da rede aérea para a subterrânea, em especial nas áreas de conjuntos urbanos; IV - equipamentos básicos de saúde e educação para atender ao aumento populacional promovido pela operação urbana; V - melhoria e alargamento de calçadas, passarelas, travessias e transposições para pedestres, estabelecendo rede de caminhamento a pé; VI - rotas cicloviárias, considerando-se o disposto no Anexo IX do Plano Diretor; VII - melhoria do acesso às estações de transporte coletivo e aos pontos de embarque e desembarque de passageiros; VIII - arborização e implantação de soluções verdes, em especial na Subárea 1B; IX - regularização e melhorias dos galpões de reciclagem de cooperativas incluídos na área da Operação."



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 93 é constitucional, pois estabelece uma obrigação de planejamento e transparência para o Poder Executivo no âmbito da OUS. A exigência de apresentação semestral de um "Plano de Investimentos Estruturantes" ao Comitê Gestor (órgão colegiado com participação da sociedade civil, nos termos da Emenda 35 e subemendas correlatas) é uma medida de controle social e de accountability (prestação de contas). A base constitucional dessa medida é o art. 37, caput, da Constituição Federal (princípio da publicidade) e o art. 2º, inciso II, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que estabelece a "gestão democrática por meio da participação da população na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano". O Plano de Investimentos Estruturantes não é um plano orçamentário vinculante (o orçamento anual continua sendo aprovado pelo Legislativo na Lei Orçamentária Anual - LOA), mas é um instrumento de planejamento indicativo e de transparência, que permite ao Comitê Gestor e à sociedade acompanhar quais investimentos públicos estão sendo realizados na área da OUS. A subemenda lista nove itens mínimos que devem constar do plano (moradia popular, saneamento, energia, saúde, educação, calçadas, ciclovias, transporte, arborização, reciclagem). A exigência de "transição da rede aérea para subterrânea" (inciso III) é uma medida de requalificação urbana (enterramento de fios elétricos, telefônicos e de internet) que embeleza a paisagem e reduz o risco de acidentes. A priorização da Subárea 1B para arborização e soluções verdes (inciso VIII) é uma medida de justiça ambiental. A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois não impõe ao Executivo uma despesa específica sem indicação de fonte; apenas exige que ele planeje e apresente suas intenções de investimento.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 93 é legal e representa um importante instrumento de transparência ativa na gestão da OUS. A periodicidade semestral (a cada 6 meses) é adequada para permitir o monitoramento contínuo. O Comitê Gestor, ao receber o Plano, poderá discutir, sugerir alterações e emitir recomendações, embora a decisão final sobre a alocação dos recursos continue com o Executivo (respeitado o orçamento aprovado pela CMBH). O inciso I ("provisão de moradia popular") está em linha com a Emenda 14 (70% de URs para HIS) e com a Emenda 77 (Fundo para HIS Faixa 1). O inciso II (infraestrutura de saneamento) atende à Lei nº 11.445/2007. O inciso III (transição da rede aérea para subterrânea) é uma medida de requalificação urbana já prevista no Plano Diretor para



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

áreas de interesse cultural (conjuntos urbanos protegidos). O inciso IV (equipamentos de saúde e educação) atende ao direito à saúde (art. 196, CF) e à educação (art. 205, CF). O inciso V (melhoria de calçadas, rede de caminamento a pé) atende ao princípio da mobilidade ativa (Lei nº 12.587/2012). O inciso VI (rotas cicloviárias) está em linha com a Subemenda 88 (paraciclos). O inciso VII (acesso a estações de transporte coletivo) complementa a Subemenda 89 (rota acessível). O inciso VIII (arborização e soluções verdes na Subárea 1B) está em linha com o diagnóstico do Executivo (Subárea 1B é a mais vulnerável). O inciso IX (regularização de galpões de reciclagem de cooperativas) atende à Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010) e à economia solidária. A subemenda é legal e confere à OUS uma dimensão de planejamento integrado, evitando que os investimentos sejam feitos de forma fragmentada.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 93.**

**Subemenda 94/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se à Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte artigo, onde couber: "Art. XX - Fica proibida na OUS Centro a flexibilização da exigência de que a área permeável mínima exigida seja em terreno natural, vegetada e arborizada, conforme previsto na Lei nº 11.181, de 2019."

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 94 é constitucional, pois veda expressamente a possibilidade de flexibilização da exigência de área permeável mínima nos empreendimentos incentivados, determinando que a área permeável deve ser obrigatoriamente em "terreno natural, vegetada e arborizada", conforme já previsto no Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019). O art. 225 da Constituição Federal impõe o dever de preservar o meio ambiente, e a permeabilidade do solo é um instrumento essencial para a recarga dos aquíferos, a redução do escoamento superficial (enchentes) e a manutenção do microclima urbano. O Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11.181/2019) estabelece, para cada zona, um percentual mínimo de área permeável que deve ser mantida no lote (taxa de permeabilidade). A subemenda 94 veda que o Comitê Gestor ou o regulamento da OUS autorizem a substituição da área permeável em terreno natural por soluções artificiais (ex: telhados verdes, pavimentos permeáveis sobre laje, jardins em cobertura) para fins de cumprimento da exigência legal. A medida é constitucional porque



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

se baseia no princípio da proibição do retrocesso ambiental: uma vez que a lei (Plano Diretor) exige permeabilidade no solo natural, a OUS não pode flexibilizar essa exigência para baixo, sob pena de violação do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está exercendo sua competência para definir os limites da discricionariedade administrativa (vedando que o Executivo, via regulamento, flexibilize a exigência).

**Análise da Legalidade:** A subemenda 94 é legal e está em harmonia com o art. 225 da CF e com o Plano Diretor. A Lei nº 11.181/2019, em seu art. 30, inciso IX, já incentiva a "utilização de soluções e materiais de natureza sustentável, inclusive de pavimentos de natureza permeável", mas não autoriza a substituição da área permeável em terreno natural por soluções artificiais. A subemenda 94 explicita que a exigência de permeabilidade no terreno natural é irredutível. A vedação à flexibilização impede que, por exemplo, um empreendimento que ocupa 90% do lote com área construída (deixando apenas 10% de área livre) tente cumprir a taxa de permeabilidade exigida de 20% instalando um "telhado verde" (vegetação sobre laje) para compensar a falta de solo natural. A subemenda determina que a área permeável mínima deve ser, obrigatoriamente, "em terreno natural" (solo exposto, capaz de infiltrar água no aquífero), "vegetada" (com plantas nativas ou adaptadas), e "arborizada" (com árvores de médio ou grande porte, sempre que possível). Essa vedação é particularmente importante na Subárea 1B (bairros históricos), onde a impermeabilização do solo já é alta. A medida está em linha com o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) e com a Política Nacional de Recursos Hídricos (Lei nº 9.433/1997). A subemenda 94 também dialoga com a Subemenda 92 (jardins de chuva), que exige soluções baseadas na natureza para drenagem, mas não permite que essas soluções substituam a área permeável mínima exigida pelo Plano Diretor. A vedação à flexibilização é legal e ambientalmente necessária.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 94.**

**Subemenda 95/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Dê-se a seguinte redação ao item 5.1 do Anexo II proposto pela Emenda nº 34 do Projeto de Lei nº 574/2025: "5.1 Poderá ser dispensado o atendimento, conforme regulamento."



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 95 é constitucional, pois altera o Anexo II (Parâmetros Urbanísticos) da Emenda 34, especificamente o item 5.1, que trata dos "Afastamentos laterais e de fundos mínimo e altura máxima na divisa". O texto original do Anexo II (na Emenda 34) provavelmente previa a dispensa automática ou condicionada dos afastamentos. A subemenda 95 modifica para "Poderá ser dispensado o atendimento, conforme regulamento". Essa mudança insere um juízo de discricionariedade administrativa: a dispensa não é automática; ela poderá ser concedida (ou não) pelo Executivo, por meio de regulamento, que definirá os critérios objetivos para a dispensa (ex: desde que não haja prejuízo à iluminação e ventilação dos imóveis vizinhos, ou desde que haja estudo técnico comprovando a viabilidade). A base constitucional é o art. 30, inciso VIII, da CF, que autoriza o Município a disciplinar o uso e ocupação do solo. A delegação ao regulamento para definir as condições da dispensa é constitucional, pois o Anexo II já contém os parâmetros gerais, e o regulamento detalha as exceções. A medida não viola o princípio da legalidade, pois a lei estabelece a regra (os afastamentos são devidos) e autoriza o regulamento a criar exceções qualificadas. Constitucional.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 95 é legal e confere maior segurança jurídica ao processo de aprovação de projetos. A dispensa automática dos afastamentos (sem qualquer condição) poderia gerar problemas de iluminação e ventilação para os imóveis vizinhos, conflitos de vizinhança, e insegurança jurídica (já que a dispensa seria aplicada de forma indiscriminada). A nova redação ("Poderá ser dispensado o atendimento, conforme regulamento") permite que o Executivo estabeleça, em decreto, critérios claros para a dispensa, como: (i) a dispensa só se aplica a projetos de retrofit e reconversão (e não a novas construções); (ii) a dispensa exige a apresentação de estudo técnico comprovando que não haverá prejuízo à insolação e ventilação dos imóveis lindeiros; (iii) a dispensa está condicionada à assinatura de termo de ajuste de conduta com os vizinhos. A medida está em linha com o Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009, art. 46, que estabelece os afastamentos mínimos) e com o princípio da razoabilidade.

Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 95.

**Subemenda 96/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Dê-se a seguinte redação ao item 3.1 do Anexo II proposto pela Emenda nº 34 do



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Projeto de Lei nº 574/2025: "3.1 Na Área 2 e na Subárea 1A apenas se aplicam aqueles deliberados pelo CDPCM-BH."

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 96 é constitucional, pois define que, na Área 2 e na Subárea 1A do Anexo I da OUS, os limites altimétricos (altura máxima das edificações) são aqueles "deliberados pelo CDPCM-BH" (Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte). O item 3 do Anexo II trata do "Limite altimétrico". O texto original provavelmente previa a aplicação automática de determinados limites. A subemenda 96 submete a definição dos limites altimétricos à deliberação do CDPCM-BH, que é o órgão técnico competente para avaliar o impacto de novas edificações sobre o patrimônio cultural e a paisagem urbana. A base constitucional é o art. 216 da CF, que estabelece a proteção do patrimônio cultural, e o art. 30, inciso IX, que autoriza o Município a promover a proteção do patrimônio. A subemenda respeita a separação dos Poderes, pois o CDPCM-BH é um órgão do Executivo (com participação da sociedade civil), e a lei está delegando a ele (por remissão) a competência para deliberar sobre limites altimétricos nas áreas da OUS que são menos sensíveis do ponto de vista patrimonial (Área 2 e Subárea 1A).

**Análise da Legalidade:** A subemenda 96 é legal e evita que a OUS estabeleça limites altimétricos uniformes que possam conflitar com as diretrizes de proteção ao patrimônio. A Subárea 1A (parte do Hipercentro dentro da Contorno) e a Área 2 (demais porções) já possuem diretrizes de proteção estabelecidas pelo CDPCM-BH para conjuntos urbanos e imóveis tombados. A subemenda determina que os limites altimétricos nessas áreas não serão definidos pela lei da OUS, mas sim pelos atos do CDPCM-BH (deliberações, resoluções). Isso garante que a OUS não entre em conflito com a política de preservação. A medida está em linha com o art. 23 e 24 do Plano Diretor.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 96.**

**Subemenda 97/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Suprima-se da Emenda nº 34 ao Projeto de Lei 574/2025 o inciso III, do §1º do art. 19.

**Análise da Constitucionalidade:** A presente subemenda é constitucional, pois a supressão de inciso em projeto de lei por meio de emenda parlamentar é uma



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

prerrogativa legítima do Poder Legislativo, exercida no âmbito do processo legislativo, nos termos do art. 60, §1º, da Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte e do Regimento Interno da Câmara Municipal. A supressão de um dispositivo que trata da Transferência do Direito de Construir (TDC) - instrumento de política urbana previsto no art. 51 da Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor) e regulamentado pela Lei nº 11.216/2020 - não viola a Constituição Federal. O art. 30, inciso VIII, da CF autoriza o Município a "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano". A definição das regras para a geração de TDC (inclusive as condições para a geração recorrente) é matéria de lei municipal, podendo o Legislativo, a qualquer momento, modificar, restringir ou ampliar essas regras, desde que respeitados os direitos adquiridos (o que não é o caso, pois a lei ainda não vigora). A supressão do inciso III significa que uma das condições anteriormente exigidas para que o proprietário de um imóvel tombado pudesse gerar nova TDC (após a geração inicial) foi eliminada. Isso pode tornar o instrumento mais atrativo para os proprietários, pois reduz as exigências burocráticas ou os prazos de espera. A medida não viola o princípio da isonomia, pois a supressão se aplica a todos os imóveis tombados da Subárea 1B (Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Concórdia, Colégio Batista, Floresta) de forma igualitária. A subemenda também não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo não está invadindo a esfera de competência do Executivo (como a organização administrativa ou a criação de cargos); está apenas definindo as regras de um instrumento urbanístico, o que é de sua competência privativa. A supressão de um inciso não cria despesa nem tributo, o que afasta qualquer vício de iniciativa. Constitucional.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 97 é legal, mas é necessário reconstituir o conteúdo do inciso III suprimido para avaliar o impacto material da supressão. O art. 19 da Emenda 34, em seu caput, estabelece as regras para a geração de TDC para imóveis tombados na Subárea 1B (geração a partir da área total do lote, sem desconto da área edificada, com aplicação do Fator de Interesse Cultural - FIC - de 4,3, conforme Subemenda 3). O §1º do art. 19 tratava da "nova geração" de TDC (a possibilidade de o proprietário gerar novamente TDC após ter transferido todo o potencial anteriormente gerado, a cada 5 anos, conforme já previsto no art. 12, §1º, do PL original). O inciso III suprimido provavelmente estabelecia uma condição adicional para essa nova geração, como, por exemplo: "III - que o imóvel seja mantido em bom estado de conservação, atestado por



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

laudo técnico do CDPCM-BH". Essa condição já consta do inciso I do mesmo §1º (que foi mantido). Portanto, o inciso III poderia ser redundante ou impor uma exigência extra (ex: "III - que o imóvel não tenha sofrido intervenção descaracterizadora nos últimos 5 anos"). A supressão, ao eliminar essa exigência extra, simplifica o procedimento e torna mais viável a geração recorrente de TDC, incentivando a preservação continuada do patrimônio. O diagnóstico do Executivo (EVEF, fls. 182, Tabela 4) demonstrou que, nos bairros da Subárea 1B, muitos imóveis tombados não geram TDC porque a área construída existente ocupa quase todo o lote, restando pouco ou nenhum potencial a transferir. A regra especial do art. 19 já corrige essa distorção ao permitir a geração a partir da área total do lote. A supressão do inciso III (se for uma exigência adicional) torna a norma ainda mais favorável à preservação. A medida está em linha com o art. 52, §2º, do Plano Diretor, que condiciona a geração de TDC ao bom estado de conservação, mas não exige outras condições. A legalidade da supressão é plena, pois o Regimento Interno da CMBH autoriza emendas supressivas. A renomeação dos demais incisos (se o inciso III for suprimido, o inciso IV passa a ser III, e assim por diante) é uma questão de técnica legislativa que será resolvida pela Comissão de Redação Final.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 97.**

### **Subemenda 98/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Acrescente-se ao artigo 17 da Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/2025 o seguinte parágrafo, onde couber: "Art. 17 (...) § XX - A autoaplicação das URs não se aplica em conjuntos urbanos localizados na Subárea 1B definidos pelo CDPCM-BH.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 98 é constitucional, pois veda expressamente a autoaplicação das Unidades de Regeneração (UR) nos conjuntos urbanos protegidos pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte (CDPCM-BH) localizados na Subárea 1B do Anexo I da OUS. O art. 17 da Emenda 34 trata das contrapartidas e das condições para a utilização dos incentivos urbanísticos. A autoaplicação da UR é o instrumento que permite ao empreendedor que gerou o potencial construtivo adicional (a UR) utilizá-lo no próprio terreno (no mesmo lote), excedendo o coeficiente de aproveitamento máximo (CAmax) ou de centralidade (CAcent) em até 70%, conforme previsto no art. 8º, inciso III, alínea "b", do Substitutivo. A subemenda 98 veda



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

essa possibilidade nos "conjuntos urbanos localizados na Subárea 1B definidos pelo CDPCM-BH". Os conjuntos urbanos protegidos na Subárea 1B incluem, conforme diagnóstico do Executivo (Anexo II da resposta à diligência, fls. 108-109): o Conjunto Urbano dos Bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates; o Conjunto Urbano do Bairro Floresta; o Conjunto Urbano da Avenida Barbacena; o Conjunto Urbano da Praça Raul Soares; entre outros. A vedação à autoaplicação significa que, nesses conjuntos urbanos, o empreendedor não poderá usar a UR gerada para verticalizar o mesmo lote (ex: demolir uma casa de 2 pavimentos e construir um prédio de 20 pavimentos). Ele poderá, no entanto, transferir a UR para outro terreno receptor (dentro ou fora da OUS, conforme as demais regras). A base constitucional dessa medida é o art. 216 da Constituição Federal, que impõe ao Poder Público o dever de proteger o patrimônio cultural. Os conjuntos urbanos protegidos são bens de valor histórico e paisagístico que exigem a preservação da ambiência, da volumetria e da escala das edificações. Permitir a autoaplicação da UR (que gera um bônus de até 70% sobre o CAmáx) nesses conjuntos poderia resultar em edificações descaracterizadoras, com gabarito muito superior ao entorno, violando a proteção legal. A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está definindo os limites da utilização do instrumento urbanístico (a UR), o que é de sua competência. A referência aos conjuntos urbanos "definidos pelo CDPCM-BH" é uma remissão técnica: o Conselho é o órgão competente para delimitar esses conjuntos, e a lei apenas incorpora essa delimitação. Constitucional.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 98 é legal e está em perfeita harmonia com o Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), especialmente com o art. 23 (política de preservação do patrimônio cultural) e com o art. 24 (que trata das ações de qualificação do espaço público com respeito à ambiência). A vedação à autoaplicação nos conjuntos urbanos é uma medida de salvaguarda essencial para que a OUS não se torne um instrumento de descaracterização do patrimônio histórico de Belo Horizonte. O diagnóstico do Executivo (Anexo II, fls. 106-109) revela que a Subárea 1B concentra quase metade dos imóveis tombados da cidade (48%) e um número expressivo de conjuntos urbanos protegidos. Esses conjuntos têm regras específicas de altimetria (altura máxima das edificações), que variam entre 7 e 16 metros (fls. 108-109). Permitir a autoaplicação da UR nesses conjuntos significaria que o empreendedor poderia, por exemplo, gerar UR a partir de um imóvel tombado (com FIC 4,3) e usar essa mesma UR para construir um prédio de 15



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

pavimentos em um lote onde a altura máxima permitida pelo conjunto urbano é de 10 metros, simplesmente porque a lei da OUS permite a majoração do CMax. A subemenda 98 impede essa distorção ao vedar a autoaplicação. O empreendedor ainda poderá transferir a UR para outra área (na Área 2, por exemplo, onde não há restrição de altimetria), gerando receita para financiar a preservação do imóvel tombado, mas não poderá verticalizar o próprio conjunto urbano. A medida está em linha com o art. 52, §2º, do Plano Diretor, que condiciona a geração de TDC para imóveis tombados ao bom estado de conservação, e com o art. 216, §1º, da CF. A subemenda 98 também dialoga com a Subemenda 5 (que vedava a autoaplicação em conjuntos urbanos) e com a Subemenda 55 (que limitava a altimetria em quarteirões com imóveis tombados). A legalidade é plena, e a medida é tecnicamente necessária.

### **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 98.**

**Subemenda 99/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Art. 1º - Suprima-se da Emenda nº 34 ao Projeto de Lei 574/2025 o art. 20, renumerando-se os artigos subsequentes. Art. 2º - Dê-se a seguinte redação ao inciso I do art. 3º proposto pela Emenda nº 34 do Projeto de Lei nº 574/2025: "I — a UR pode ser transferida e convertida em área líquida em outro empreendimento dentro da área de abrangência da OUS Bairros do Centro, observado o disposto no art. 13 e no Anexo IV;"

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 99 promove duas alterações no Substitutivo (Emenda 34) que se complementam e visam restringir a utilização da Unidade de Regeneração (UR) ao perímetro da OUS. O Art. 1º suprime o art. 20 da Emenda 34. O art. 20 (que já havia sido modificado pela Subemenda 76, que suprimiu o inciso I) tratava das áreas de aplicação do potencial construtivo adicional (UR), prevendo que a UR poderia ser utilizada em zonas específicas (OP-3 e centralidades regionais) com limites de 10% ou 20% de superação do CMax. A supressão total do art. 20 significa que essas regras específicas desaparecem, e a utilização da UR passa a ser regulada exclusivamente pelo art. 3º, inciso I (na redação dada pelo Art. 2º). O Art. 2º altera o inciso I do art. 3º, que originalmente previa que a UR poderia ser transferida "dentro ou fora" da área de abrangência da OUS. A nova redação restringe a transferência para "dentro da área de abrangência da OUS Bairros do Centro". A base constitucional dessas medidas é o art. 30,



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

inciso VIII, da CF, que autoriza o Município a disciplinar o uso e a ocupação do solo. A UR é um instrumento urbanístico criado pela lei da OUS. O legislador pode definir seu alcance territorial de forma restritiva (apenas dentro do perímetro) ou expansiva (para fora). A opção pela restrição é constitucional e visa concentrar os benefícios da operação urbana na área que efetivamente precisa de requalificação (o centro expandido), evitando que a UR seja usada para adensar áreas nobres ou ambientalmente sensíveis fora do perímetro. A supressão do art. 20 elimina as exceções que permitiam o uso da UR em OP-3 e centralidades regionais fora da OUS (como a Savassi, Lourdes, etc.). Isso significa que, após a aprovação da Subemenda 99, a UR só poderá ser utilizada dentro do mapa da OUS (Anexo I). A medida não viola o princípio da isonomia, pois todos os empreendedores que gerarem UR (na Área 1) ou que desejarem utilizá-la (como receptores) estarão sujeitos à mesma regra territorial. A subemenda também não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está no exercício de sua competência para definir os contornos do instrumento. A renomeação dos artigos subsequentes (art. 21 passa a ser 20, etc.) é uma questão de técnica legislativa.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 99 é legal e consolida a opção legislativa pela territorialidade estrita da Unidade de Regeneração, que já vinha sendo construída por outras subemendas (Subemendas 10, 11, 63, 76). O art. 3º, inciso I, na redação do Substitutivo original (Emenda 34), dizia: "A UR pode ser transferida e convertida em área líquida em outro empreendimento dentro ou fora da área de abrangência da OUS Bairros do Centro". A Subemenda 63 já havia restringido para "dentro da área de abrangência da OUS Somos Centro". A Subemenda 99 mantém essa restrição e, adicionalmente, suprime o art. 20, que poderia ser interpretado como uma exceção (permitindo o uso fora da OUS em algumas zonas). Com a supressão do art. 20 e a nova redação do art. 3º, inciso I, a regra é clara: a UR só pode ser transferida e convertida em área líquida em empreendimentos localizados dentro do perímetro da OUS (conforme Anexo I). O "observado o disposto no art. 13" (art. 13 da Emenda 34 trata das hipóteses de aplicação do potencial construtivo) e "no Anexo IV" (fórmulas de cálculo) são remissões técnicas. A medida é legal porque o art. 3º do PL original (e do Substitutivo) é o dispositivo que cria a UR, e a lei que cria define seu alcance. Não há ilegalidade em restringir o uso de um instrumento a um território específico, assim como não há ilegalidade em restringir o uso de um benefício fiscal a uma região (ex: isenção de IPTU só para a Zona de Especial Interesse Social). A subemenda 99,



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

ao vedar o uso da UR fora da OUS, impede que o potencial construtivo gerado pela requalificação da área central (na Área 1) seja "exportado" para áreas nobres ou de expansão, onde o solo já é valorizado. Isso garante que a mais-valia gerada pela OUS seja reinvestida na própria área da operação, por meio do Fundo da OUS (art. 5º) e dos investimentos na Subárea 1B (art. 5º, II). A medida está em linha com o princípio da captura de mais-valia (art. 64 do Plano Diretor) e com a lógica das operações urbanas de concentrar os efeitos no perímetro.

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 99.**

### **Subemenda 100/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Luiza Dulci

Assunto: Art. 2º - Dê-se a seguinte redação ao §7º do art. 4º proposto pela Emenda nº 34 do Projeto de Lei nº 574/2025: "§7º — Os membros representantes da sociedade civil, titulares e suplentes, serão indicados por seus respectivos setores, nos termos definidos no regimento interno e, assim como os demais membros, nomeados pelo prefeito."

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 100 é constitucional, pois estabelece o procedimento de indicação e nomeação dos membros da sociedade civil que integrarão o Comitê Gestor da OUS. O art. 4º da Emenda 34 define a composição do Comitê Gestor, e o §7º trata especificamente dos representantes da sociedade civil (moradores, setor produtivo, entidades, comunidades tradicionais, etc.). A subemenda 100 altera a redação deste parágrafo para dispor que esses membros (titulares e suplentes) serão "indicados por seus respectivos setores, nos termos definidos no regimento interno e, assim como os demais membros, nomeados pelo prefeito". A base constitucional dessa medida é o art. 2º, inciso II, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que estabelece a "gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade". A indicação pelos "setores" garante que os representantes sejam legítimos (escolhidos pelos seus pares), e não indicados unilateralmente pelo Executivo. O "regimento interno" mencionado é o regimento interno do próprio Comitê Gestor, que será elaborado após a instalação do colegiado e aprovado por seus membros. A nomeação pelo prefeito é um ato formal necessário para conferir legalidade à investidura dos membros (pois o Comitê Gestor é um órgão da administração pública). A subemenda estabelece que os membros da sociedade civil serão tratados de



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

forma igual aos "demais membros" (os representantes do poder público, que também são nomeados pelo prefeito por meio de portaria ou decreto). A medida não viola a separação dos Poderes, pois o prefeito, ao nomear os conselheiros, está exercendo uma competência administrativa típica (organização dos órgãos colegiados). A indicação pelos setores assegura a pluralidade e a representatividade.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 100 é legal e complementa as disposições sobre a composição do Comitê Gestor constantes do art. 4º da Emenda 34, bem como as Emendas 35 (inclusão de representantes da sociedade civil), 47 (comunidades quilombolas e tradicionais), 68 e 69 (COMPUR e COMPIR). O texto original do §7º do art. 4º (antes da subemenda) poderia ser omissivo ou prever que os membros da sociedade civil seriam escolhidos diretamente pelo prefeito. A subemenda 100 corrige essa omissão ao estabelecer que a escolha será feita pelos "setores" (ex: os representantes dos moradores serão indicados pela União de Associações de Moradores de Belo Horizonte - UAM-BH; os representantes do setor produtivo serão indicados pela Câmara de Dirigentes Lojistas - CDL; os representantes das comunidades tradicionais serão indicados pelo Fórum de Comunidades Tradicionais). A expressão "nos termos definidos no regimento interno" significa que o próprio Comitê Gestor, após instalado, definirá os procedimentos específicos para a indicação (ex: prazo para apresentação das candidaturas, forma de creditação das entidades, necessidade de assembleia ou eleição). A nomeação pelo prefeito é um ato meramente formal (homologatório), que não interfere na escolha substantiva. A medida está em linha com a Lei nº 13.019/2014 (Marco Regulatório das Organizações da Sociedade Civil) e com o princípio da impessoalidade (art. 37, caput, da CF). A subemenda 100 também atende ao art. 68, §1º, do Plano Diretor (publicidade e divulgação ampla). A legalidade é plena, pois o Regimento Interno da CMBH autoriza emendas que aperfeiçoem a governança dos órgãos colegiados.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 100.**

**Subemenda 101/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Fernanda Pereira Altoé

Assunto: Acrescente-se o art. 20 à emenda nº 34/2026 ao Projeto de Lei nº 574/2025, renumerando se os artigos subsequentes: "Art. 20 — Poderão ser considerados imóveis geradores de Transferência do Direito de Construir — TDC — os imóveis públicos



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

tombados pelo Município, pelo Estado ou pela União, situados na área de abrangência da OUS Bairros do Centro, desde que: I — estejam formalmente protegidos por tombamento definitivo; II — possuam plano de conservação, restauro ou requalificação aprovado pelo órgão competente de patrimônio cultural; III — os recursos obtidos com a alienação da TDC sejam integralmente vinculados à preservação, restauração, manutenção ou requalificação do próprio bem ou de outros bens culturais situados no Município. §1º — A geração da TDC para imóveis públicos tombados observará os mesmos critérios de cálculo aplicáveis aos imóveis privados, conforme legislação municipal específica. §2º — Os recursos financeiros decorrentes da alienação da TDC de que trata este artigo deverão ser destinados a fundo específico ou conta vinculada, com controle e transparência pública. §3º — A aplicação dos recursos poderá abranger: I — obras de restauro e conservação; II — adequação para uso público; III - implantação de sistemas de acessibilidade, segurança e prevenção contra incêndio; IV - projetos executivos e estudos técnicos necessários a preservação do patrimônio cultural.“

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 101 é constitucional, pois autoriza que imóveis públicos (do Município, do Estado ou da União) localizados na área da OUS e que sejam tombados (protegidos por tombamento definitivo) sejam geradores de Transferência do Direito de Construir (TDC). A TDC é um instrumento de política urbana previsto no art. 51 da Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor) e regulamentado pela Lei nº 11.216/2020, que permite ao proprietário de um imóvel urbano alienar ou exercer em outro local o direito de construir previsto no coeficiente de aproveitamento básico (CAbas) não utilizado. A Constituição Federal, em seu art. 30, inciso VIII, autoriza o Município a disciplinar o uso e a ocupação do solo, incluindo a criação e regulamentação de instrumentos como a TDC. O art. 200 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002) estabelece que os bens públicos podem ser utilizados e até alienados, desde que observado o interesse público e as formalidades legais. A geração de TDC por um imóvel público não é uma alienação do bem físico (o prédio tombado continua pertencendo ao ente público), mas sim a alienação de um direito (o potencial construtivo não utilizado). Isso é permitido, pois não viola o princípio da inalienabilidade dos bens públicos de uso especial (art. 100 da CF), uma vez que o bem público em si não é transferido a terceiros; apenas o direito de construir sobre ele é cedido. A exigência de que o imóvel esteja "formalmente protegido por tombamento definitivo" (inciso I) impede que a TDC seja gerada por imóveis com



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

tombamento provisório ou em processo, garantindo segurança jurídica. A exigência de "plano de conservação, restauro ou requalificação aprovado pelo órgão competente" (inciso II) assegura que a TDC não seja gerada para imóveis degradados que estão prestes a ruir; o plano técnico é condição necessária para que o potencial construtivo seja liberado. O inciso III é a cláusula mais importante: os recursos obtidos com a alienação da TDC devem ser "integralmente vinculados à preservação, restauração, manutenção ou requalificação do próprio bem ou de outros bens culturais situados no Município". Isso evita que o dinheiro arrecadado com a venda do potencial construtivo do imóvel público seja utilizado para despesas correntes (folha de pagamento, por exemplo), desviando-se da finalidade de proteção do patrimônio. O §1º estabelece a igualdade de tratamento entre imóveis públicos e privados no cálculo da TDC (ambos seguem as mesmas fórmulas da Lei nº 11.216/2020). O §2º exige a destinação dos recursos a fundo específico ou conta vinculada, com controle e transparência pública (atendendo ao art. 37 da CF). O §3º lista as aplicações possíveis (restauro, acessibilidade, segurança, estudos técnicos).

**Análise da Legalidade:** A subemenda 101 é legal e inovadora, pois permite que órgãos públicos (como a Prefeitura de Belo Horizonte, o Governo do Estado de Minas Gerais, e a União) obtenham recursos para restaurar e manter seus próprios imóveis tombados sem depender exclusivamente do orçamento geral (que é limitado). Na área da OUS, existem diversos imóveis públicos tombados (ex: prédios da administração estadual na Praça da Liberdade? Na verdade, a Praça da Liberdade está fora do perímetro da OUS, mas há imóveis públicos na Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates que necessitam de restauro). A TDC gerada a partir desses imóveis públicos será calculada da mesma forma que para imóveis privados: a área do terreno multiplicada pelo coeficiente de aproveitamento básico (CABas) e pelo Fator de Interesse Cultural (FIC), que na Subárea 1B é 4,3 (Subemenda 3). A UTDC (Unidade de Transferência do Direito de Construir) será alienada em leilão ou venda direta para empreendedores privados que precisam adquirir TDC para superar o CABas em seus empreendimentos (obrigação de 10% do potencial adicional, conforme art. 45, §4º, do Plano Diretor). Os recursos arrecadados com a alienação serão depositados em um fundo específico ou conta vinculada (ex: Fundo Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural) e só poderão ser aplicados nas finalidades do inciso III: restauro e conservação do próprio bem ou de outros bens culturais do Município. O §3º, inciso IV, permite a aplicação em "projetos executivos e estudos técnicos", o que é essencial para



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

planejar intervenções de qualidade. A medida está em linha com o art. 216, §1º, da CF, que impõe ao poder público o dever de proteger o patrimônio cultural. A subemenda 101 cria uma fonte de receita autossustentável para a preservação, sem onerar o contribuinte. A legalidade é plena, pois a Lei nº 11.216/2020 não veda que imóveis públicos sejam geradores de TDC; apenas exige que estejam em bom estado de conservação (art. 52, §2º).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 101.**

**Subemenda 102/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Fernanda Pereira Altoé

Assunto: Acrescente-se o art. 33 à emenda nº 34/2026 ao Projeto de Lei nº 574/2025, renumerando-se os artigos subsequentes: "Art. 33 — As diretrizes, objetivos e mecanismos previstos nesta lei, poderão orientar, complementar ou ser incorporados a outros instrumentos de política urbana incidentes sobre a mesma área ou sobre áreas correlatas, inclusive àqueles disciplinados pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade. Parágrafo único – A aplicação do disposto no caput dependerá de compatibilidade com o Plano Diretor do Município, com a legislação urbanística e com as exigências procedimentais, participativas e materiais próprias de cada instrumento urbanístico."

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 102 é constitucional, pois estabelece uma cláusula de interoperabilidade entre a OUS (lei especial) e os demais instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e no Plano Diretor municipal (Lei nº 11.181/2019). O art. 33 do Substitutivo (inserido pela subemenda) determina que as diretrizes, objetivos e mecanismos da OUS "poderão orientar, complementar ou ser incorporados" a outros instrumentos urbanísticos incidentes sobre a mesma área ou sobre áreas correlatas. A base constitucional dessa medida é o art. 30, inciso VIII, da CF (competência municipal para disciplinar o uso e ocupação do solo) e o art. 4º do Estatuto da Cidade, que lista os instrumentos da política urbana de forma exemplificativa, permitindo que os Municípios criem novos instrumentos (como a OUS) e os articulem com os existentes. A cláusula de interoperabilidade é constitucional porque reconhece que a OUS não é um sistema fechado e excludente; ela pode dialogar com outros instrumentos como a Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC), a Transferência do Direito de Construir (TDC), o



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Consórcio Imobiliário, o Direito de Preempção, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), entre outros. O parágrafo único estabelece uma condição essencial: a aplicação dessa interoperabilidade "dependerá de compatibilidade com o Plano Diretor do Município, com a legislação urbanística e com as exigências procedimentais, participativas e materiais próprias de cada instrumento urbanístico". Isso significa que, por exemplo, se a OUS prevê a dispensa de EIV para determinados empreendimentos (art. 8º, III, "d"), isso não pode ser automaticamente aplicado a outros instrumentos (como uma operação urbana consorciada) sem que haja compatibilidade com as exigências do Plano Diretor. O parágrafo único é uma cláusula de segurança jurídica que impede a aplicação analógica ou extensiva indevida. A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está apenas autorizando o Executivo a articular os instrumentos, não criando obrigações.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 102 é legal e representa uma boa prática de técnica legislativa, ao evitar que a OUS seja interpretada como um regime isolado e conflitante com o restante do ordenamento urbanístico municipal. O art. 33 é uma cláusula de "diálogo entre fontes normativas". Ela permite que, no futuro, o Executivo possa, por meio de decreto ou regulamento, aplicar os mecanismos da OUS (como a UR, o Fator de Regeneração, a TDC com FIC 4,3) a outros instrumentos de política urbana que incidam sobre a mesma área, desde que haja compatibilidade. Exemplo prático: se a Prefeitura decidir instituir uma Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) dentro da área da OUS, as diretrizes da OUS (como a prioridade para HIS) poderão orientar a implementação dessa ZEIS. Outro exemplo: se for criada uma Operação Urbana Consorciada (OUC) em área correlata (ex: no entorno da Lagoinha), os mecanismos da OUS (como as contrapartidas de arborização e jardins de chuva) poderão complementar a OUC. O parágrafo único, ao exigir "compatibilidade com o Plano Diretor", assegura que a interoperabilidade não será usada para contornar as exigências legais de participação popular (ex: audiência pública obrigatória para a criação de uma OUC, nos termos do art. 33 do Estatuto da Cidade). A medida está em linha com o art. 68, inciso III, do Plano Diretor, que exige que a lei da OUS preveja "os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica". A subemenda 102, ao prever a interoperabilidade, está fornecendo um procedimento jurídico para a articulação entre instrumentos.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 102.**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Subemenda 103/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Fernanda Pereira Altoé

Assunto: Altera-se a redação do inciso I, do § 1º do art. 20 da emenda nº 34/2026 ao Projeto de Lei nº 574/2025, que passa a vigorar com a seguinte redação: “Art. 20 – [...] § 1º – [...] I – ser dispensados dos afastamentos lateral e de fundos, mediante a observação dos parâmetros urbanístico da Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e da Lei nº 9.725/2009 (Código de Edificações) relativos ao setor Hipercentro da ADE Avenida do Contorno;”

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 103 é constitucional, pois altera as regras de dispensa dos afastamentos laterais e de fundos para empreendimentos receptores de UR na Área 2 (ou fora da OUS, dependendo da redação final). O art. 20 da Emenda 34 (que, após a Subemenda 99, pode ter sido suprimido ou renumerado) trata das áreas de aplicação do potencial construtivo adicional. O inciso I do §1º do art. 20 previa que os empreendimentos receptores de UR poderiam ser "dispensados dos afastamentos lateral e de fundos, mediante apresentação de estudo técnico a respeito de iluminação e ventilação, a ser avaliado pela SMPU". A subemenda 103 modifica essa dispensa, condicionando-a à "observação dos parâmetros urbanísticos da Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor) e da Lei nº 9.725/2009 (Código de Edificações) relativos ao setor Hipercentro da ADE Avenida do Contorno". O setor Hipercentro da ADE Avenida do Contorno é uma área com parâmetros urbanísticos especiais, onde os afastamentos laterais e de fundos já são dispensados ou reduzidos (art. 218 da Lei nº 11.181/2019). A subemenda 103, ao remeter a esses parâmetros, está dizendo que a dispensa para os receptores de UR será concedida nos mesmos termos já previstos para o Hipercentro (ou seja, de forma ampla). A base constitucional é o art. 30, inciso VIII, da CF (competência municipal para disciplinar o uso do solo). A remissão a parâmetros já estabelecidos em outras leis é uma técnica legislativa válida e evita a repetição de normas. A medida não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está definindo a regra (dispensa condicionada à observação dos parâmetros do Hipercentro).

**Análise da Legalidade:** A subemenda 103 é legal, mas sua aprovação depende da compatibilidade com a redação final do art. 20 (que pode ter sido suprimido pela Subemenda 99). Se o art. 20 for suprimido, a subemenda 103 perderá o objeto. Se o art. 20 for mantido (parcialmente), a subemenda 103 será aplicável. A remissão aos "parâmetros urbanísticos da Lei nº 11.181/2019 e da Lei nº 9.725/2009 relativos ao setor



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Hipercentro da ADE Avenida do Contorno" é uma referência precisa. O setor Hipercentro é delimitado pelo Anexo VII do Plano Diretor (art. 216, §1º, inciso I). Os parâmetros do Hipercentro estão no art. 218 da Lei nº 11.181/2019, que permite: (i) manutenção e utilização dos fossos existentes; (ii) apresentação de solução de sistema de armazenamento de resíduos; (iii) previsão de um banheiro e um cômodo de uso comum; (iv) previsão de espaço para uso comum; (v) manutenção ou redução das vagas de estacionamento; (vi) iluminação e ventilação com profundidade máxima limitada a 3 vezes a medida do pé-direito; (vii) conjugação de área de serviço e banheiro. A subemenda 103, ao remeter a esses parâmetros, torna a dispensa de afastamentos para receptores de UR mais flexível e alinhada com a prática já consolidada no Hipercentro. A medida está em linha com o princípio da eficiência (art. 37, caput, CF) e com a desburocratização.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 103.**

**Subemenda 104/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Fernanda Pereira Altoé

Assunto: Acrescente-se o parágrafo único ao art. 7º da emenda nº 34/2026 ao Projeto de Lei nº 574/2025, que passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 7º – [...] Parágrafo único – Regulamento estabelecerá critérios técnicos, objetivos e mensuráveis para a definição das contrapartidas previstas no caput."

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 104 exige que o regulamento do Executivo (a ser editado para detalhar a OUS) estabeleça "critérios técnicos, objetivos e mensuráveis" para a definição das contrapartidas previstas no caput do art. 7º. O art. 7º da Emenda 34 (que corresponde ao art. 11 do PL original) trata das contrapartidas que os empreendimentos incentivados devem prestar (plantio de árvores, instalação de paraciclos, rota acessível, refúgios climáticos, jardins de chuva, etc.). O caput do art. 7º já prevê que as contrapartidas serão definidas "nos termos do regulamento". A subemenda 104 adiciona uma exigência qualitativa: o regulamento não pode ser discricionário ou arbitrário; ele deve conter "critérios técnicos, objetivos e mensuráveis". A base constitucional dessa medida é o art. 5º, inciso II (princípio da legalidade) e o art. 37, caput (princípio da impessoalidade). A exigência de "mensuráveis" significa que as contrapartidas devem ser quantificáveis (ex: "plantar X árvores a cada Y metros", "instalar Z paraciclos"), de modo que o cumprimento possa ser verificado de forma objetiva pela



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

fiscalização. A subemenda veda que o regulamento estabeleça contrapartidas genéricas ou subjetivas (ex: "o empreendedor deverá contribuir para a melhoria da qualidade de vida da comunidade"). A medida não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está definindo os limites da discricionariedade regulamentar do Executivo, o que é constitucional (art. 84, inciso IV, da CF, aplicável por simetria, exige que o regulamento respeite os parâmetros legais). A exigência de "técnicos" (baseados em engenharia, arquitetura, agronomia) e "objetivos" (não dependentes da opinião subjetiva do fiscal) é constitucional.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 104 é legal e está em perfeita harmonia com a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB - Decreto-Lei nº 4.657/1942), que em seu art. 20 determina que "nas decisões administrativas, serão considerados os meios, os fatos, as circunstâncias e os fins, devendo a autoridade administrativa, ao editar atos normativos, observar os princípios da razoabilidade, proporcionalidade, eficiência e segurança jurídica". A exigência de critérios "mensuráveis" é uma decorrência do princípio da segurança jurídica, pois permite que o empreendedor saiba exatamente o que precisa fazer para cumprir a contrapartida antes mesmo de iniciar o projeto. Exemplo: se o regulamento disser "o empreendedor deverá instalar um número adequado de paraciclos", isso é subjetivo (inadequado). Se disser "deverá instalar 1 paraciclo para cada 200m<sup>2</sup> de área líquida", isso é mensurável (adequado). A subemenda 104 força o Executivo a adotar a segunda opção. A medida está em linha com a Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019, art. 3º, inciso XI), que veda a exigência de "medida compensatória abusiva" e exige que as exigências sejam razoáveis e proporcionais. A subemenda 104 também atende ao art. 68, inciso V, do Plano Diretor, que exige que as contrapartidas sejam "dimensionadas em função dos benefícios conferidos". A mensurabilidade é essencial para o dimensionamento.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 104.**

**Subemenda 105/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Fernanda Pereira Altoé

Assunto: Suprima-se o § 3º do art. 17 da Emenda nº 34/2026 ao Projeto de Lei nº 574/2025.

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 105 é constitucional, pois suprime o §3º



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

do art. 17 da Emenda 34. O art. 17 da Emenda 34 (que não deve ser confundido com o art. 17 do PL original, que trata de isenção de taxas) provavelmente trata das contrapartidas ou das condições para a utilização das URs. O §3º suprimido (cujo conteúdo original não está explicitamente descrito na base de documentos) previa alguma exigência adicional. A supressão de parágrafo em projeto de lei por emenda parlamentar é uma prática legítima do Poder Legislativo, nos termos do art. 60, §1º, da Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte e do Regimento Interno da CMBH. A supressão não viola a Constituição Federal, pois não interfere em direitos fundamentais, não cria despesa, não tributa nem desonera, e não modifica a organização administrativa do Executivo. O princípio da legalidade (art. 5º, II, CF) não é afetado, pois a supressão de um parágrafo não elimina o caput do artigo, que continua produzindo efeitos. A medida também não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está no exercício de sua competência para modificar o texto da lei.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 105 é legal, mas é necessário reconstituir o conteúdo do §3º suprimido para avaliar o impacto material da supressão. O art. 17 da Emenda 34 (Substitutivo) é um artigo que, pela numeração, pode estar relacionado ao art. 17 do PL original (que tratava da isenção de taxas) ou pode ser um artigo novo sobre contrapartidas. Como o texto exato do §3º não está disponível na base de documentos fornecida, a análise deve ser genérica. Presume-se que o §3º estabelecia alguma condição ou procedimento que a subemenda 105 considerou desnecessário ou prejudicial. A supressão é legal porque o Regimento Interno da CMBH autoriza emendas supressivas. A renomeação dos demais parágrafos (se o §3º for suprimido, o §4º passa a ser §3º, e assim por diante) é uma questão de técnica legislativa. A legalidade da supressão depende apenas de que o conteúdo suprimido não seja essencial para a operacionalização da OUS. Se o §3º tratava de uma garantia fundamental (como a vedação à remoção forçada de comunidades tradicionais), sua supressão poderia ser questionável, mas não há elementos nos autos que indiquem isso. Portanto, em respeito à orientação de "só considerar inconstitucional ou ilegal em casos severos", conclui-se pela legalidade da supressão.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 105.**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Subemenda 106/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver<sup>a</sup>. Fernanda Pereira Altoé

Assunto: Altera-se o disposto na tabela do item III.1.3 do Anexo III da Emenda nº 34/2026 ao Projeto de Lei nº 574/2025, nos seguintes termos: "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, conforme regulamento	1,5	1,2	0,8
2	EHIS, atendido o art. 169 da Lei nº 11.181, de 2019	1,5	1,5	1,5
3	Finalização ou substituição de obras abandonadas, 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 galpões, conforme regulamento	0,5	0,4	0,3
6	Edificações nas porções dos bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Colégio Batista, Floresta Concórdia, situadas na Subárea 1B do Anexo I.	0,6	0,6	0,6

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 106 é constitucional, pois promove alterações na tabela do item III.1.3 do Anexo III da Emenda 34, que contém os parâmetros para a concessão dos incentivos urbanísticos (Fatores de Regeneração) aos empreendimentos incentivados. O Anexo III é parte integrante da lei, e sua modificação por emenda parlamentar é legítima, nos termos do art. 30, inciso VIII, da Constituição



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Federal, que autoriza o Município a "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano". A definição dos fatores de regeneração (os multiplicadores que determinam quantas Unidades de Regeneração - UR - um empreendimento gera) é uma decisão de política urbana que pode ser feita por lei. A subemenda, ao alterar a tabela, está exercendo a competência legislativa municipal para calibrar os incentivos de acordo com o interesse público. A tabela original do Anexo III (Emenda 34) estabelecia fatores decrescentes ao longo do tempo para algumas tipologias (retrofit, obras abandonadas, substituição de estacionamentos e galpões), enquanto mantinha fatores constantes para EHIS (1,5) e para edificações nos bairros da Subárea 1B (0,6). A subemenda 106 propõe novos valores para esses fatores (ex: aumentar ou reduzir os percentuais de isenção de ODC, ou modificar os fatores de geração de UR). A base constitucional da medida inclui o art. 145, §1º, da CF (princípio da capacidade contributiva), que permite a graduação de tributos (e, por analogia, de incentivos) conforme a relevância social das atividades. A alteração da tabela não viola o princípio da isonomia, pois todos os empreendimentos da mesma tipologia e do mesmo período serão tratados igualmente. A medida também não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está definindo os parâmetros econômicos da OUS, e o Executivo apenas os aplicará. A existência de imagens (media/image3.png e media/image4.png) que não são legíveis em texto puro não torna a subemenda inconstitucional, apenas dificulta a análise material. Contudo, a técnica legislativa exige que os anexos sejam claros e acessíveis. A aprovação da subemenda dependerá da disponibilização da tabela em formato textual legível.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 106 é legal. O Anexo III original do Substitutivo (Emenda 34) estabelecia a seguinte estrutura: (i) Retrofit: Fator 1,5 (até 2 anos), 1,2 (2-4 anos), 0,8 (4-6 anos); (ii) EHIS: 1,5 constante; (iii) Finalização de obras abandonadas: 0,5, 0,4, 0,3; (iv) Substituição de estacionamentos: 0,5, 0,4, 0,3; (v) Substituição de galpões: 0,5, 0,4, 0,3; (vi) Edificações nos bairros da Subárea 1B: 0,6 constante. A subemenda 106 modifica essa tabela. A alteração de valores numéricos em anexo é uma prática legal, pois a medida está em linha com o art. 68, inciso IV, do Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), que exige que a lei da OUS preveja "os parâmetros urbanísticos, edílios e de posturas". A tabela do Anexo III é um desses parâmetros. A subemenda 106, ao alterar a tabela, está dentro da competência do legislador. A legalidade da alteração específica dependerá de a



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

nova tabela não conflitar com o Plano Diretor (ex: se conceder fatores excessivamente altos para tipologias de baixo impacto social). Em princípio, presume-se que a subemenda seja legal, cabendo ao Plenário avaliar a conveniência dos novos valores. A subemenda 106 também dialoga com o EVEF (Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira), que simulou diferentes cenários de fatores para calibrar a atratividade da OUS (fls. 189-195). A calibragem dos fatores é essencial para garantir que a OUS seja atrativa sem gerar rentabilidade excessiva (subsídio público desnecessário).

## **Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 106.**

**Subemenda 107/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Sargento Jalyson; Ver. Uner Augusto

Assunto: Acrescente-se o seguinte § 2º ao art. 12 do substitutivo-emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/25, renumerando os demais dispositivos: “Art. 12 - (...) § 2º - A desapropriação urbanística prevista no caput somente poderá ser instaurada após o Poder Executivo demonstrar, em processo administrativo fundamentado, que: I - ofereceu ao proprietário linha de crédito específica para viabilização do empreendimento incentivado; II - tentou, sem êxito, acordo para parceria público-privada ou consórcio imobiliário nos termos da legislação vigente. A indenização será prévia, em dinheiro e calculada com base no valor de mercado atualizado do imóvel.”

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 107 é constitucional, pois estabelece condições processuais e materiais para a deflagração da desapropriação urbanística no âmbito da OUS. O art. 12 da Emenda 34 (que corresponde ao art. 6º do PL original) trata da aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios e da desapropriação urbanística para imóveis que descumprirem a função social da propriedade. A subemenda 107 acrescenta um §2º que impõe dois requisitos prévios à desapropriação: (i) a oferta de uma linha de crédito específica ao proprietário para que ele mesmo possa viabilizar o empreendimento incentivado (inciso I); (ii) a tentativa frustrada de acordo para parceria público-privada (PPP) ou consórcio imobiliário (inciso II). A base constitucional dessa medida é o art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, que estabelece que a desapropriação por necessidade ou utilidade pública será indenizada prévia e justamente em dinheiro. A subemenda não viola esse dispositivo; pelo



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

contrário, adiciona garantias ao proprietário antes que o Estado possa desapropriar. A exigência de "processo administrativo fundamentado" (due process of law) está em linha com o art. 5º, inciso LIV (devido processo legal). A oferta de linha de crédito (inciso I) é uma medida que visa dar ao proprietário a oportunidade de cumprir a função social da propriedade por seus próprios meios, evitando a desapropriação. A tentativa de acordo para PPP ou consórcio imobiliário (inciso II) está em linha com o art. 46 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que prevê o consórcio imobiliário como forma de viabilizar a regularização fundiária e o cumprimento da função social. A indenização "prévia, em dinheiro e calculada com base no valor de mercado atualizado" atende ao comando constitucional da justa indenização (art. 5º, XXIV). A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está definindo as regras para a aplicação de um instrumento urbanístico.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 107 é legal e representa um significativo avanço na proteção do direito de propriedade no âmbito da OUS, ao condicionar a desapropriação urbanística à prévia tentativa de soluções consensuais. O caput do art. 12 da Emenda 34 já previa que "os imóveis objeto de empreendimentos incentivados por esta lei [...] poderão ser objeto dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios e de desapropriação urbanística". A subemenda 107 cria uma "cláusula de esgotamento de meios" antes da desapropriação. O inciso I exige que o Executivo ofereça ao proprietário "linha de crédito específica para viabilização do empreendimento incentivado". Isso significa que, antes de desapropriar, a Prefeitura deve tentar financiar o proprietário (por meio de bancos públicos ou privados, com garantias do Município) para que ele mesmo realize o retrofit, a substituição ou a construção de HIS. Essa linha de crédito pode ser operacionalizada por meio do Fundo da OUS (art. 5º) ou por parcerias com instituições financeiras (ex: BDMG, Caixa Econômica Federal). O inciso II exige que o Executivo tente "acordo para parceria público-privada ou consórcio imobiliário". O consórcio imobiliário está previsto no art. 46 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e regulamentado pela Lei nº 11.216/2020, art. 8º. Ele permite que o proprietário e o Município se unam para viabilizar o empreendimento, com partilha das mais-valias. A tentativa frustrada de acordo deve ser documentada no processo administrativo. O parágrafo final ("A indenização será prévia, em dinheiro e calculada com base no valor de mercado atualizado do imóvel") é uma repetição do comando constitucional (art. 5º,



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

XXIV), mas serve como cláusula de segurança jurídica. A medida está em linha com o princípio da eficiência (art. 37, caput, CF), pois a desapropriação é um instrumento extremo e custoso; a tentativa de soluções consensuais é mais econômica e menos traumática para o proprietário. A subemenda 107 também está em harmonia com a LINDB (art. 26, que exige a avaliação prévia das consequências da decisão administrativa).

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 107.**

**Subemenda 108/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Sargento Jalyson; Uner Augusto

Assunto: Acrescente-se o seguinte § 6º ao art. 5º do substitutivo-emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/25: “Art. 5º - (...) § 6º - A SMPU deverá manter portal eletrônico de acesso público, atualizado mensalmente, contendo: I - o estoque total de URs geradas, liberadas e vinculadas a receptores; II - a identificação dos empreendimentos geradores e receptores, com respectivos valores de ITBI e URs transacionadas; III - o saldo, as receitas e a destinação detalhada dos recursos do Fundo da OUS Somos Centro.”

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 108 é constitucional, pois impõe ao Poder Executivo (por meio da Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU) o dever de manter um portal eletrônico de acesso público com informações detalhadas sobre a gestão das Unidades de Regeneração (URs) e do Fundo da OUS Somos Centro. A base constitucional dessa medida é o art. 37, caput, da Constituição Federal (princípio da publicidade) e o art. 5º, inciso XXXIII, que garante a todos o direito de receber informações dos órgãos públicos. A Lei de Acesso à Informação (Lei nº 12.527/2011) estabelece, em seu art. 3º, inciso II, como diretriz a "divulgação de informações de interesse público, independentemente de solicitações". A subemenda 108, ao exigir a atualização mensal do portal, vai além do mínimo legal e estabelece uma obrigação de transparência ativa (o governo deve publicar as informações sem que o cidadão precise solicitá-las). O inciso I exige a divulgação do "estoque total de URs geradas, liberadas e vinculadas a receptores", o que permite o controle social sobre o mercado de URs (evitando manipulação ou acúmulo especulativo). O inciso II exige a "identificação dos empreendimentos geradores e receptores, com respectivos valores de ITBI e URs transacionadas". Essa é uma medida de alta transparência, que permite à sociedade saber quem está gerando e quem está



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

comprando potencial construtivo, bem como os valores envolvidos (evitando superfaturamento ou favorecimento). O inciso III exige a divulgação do "saldo, as receitas e a destinação detalhada dos recursos do Fundo da OUS Somos Centro", o que permite o controle sobre a aplicação dos recursos (se estão sendo aplicados na Subárea 1B, em HIS, etc.). A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois não interfere na organização administrativa do Executivo (a SMPU já tem competência para manter portais eletrônicos). A exigência de atualização mensal é factível e razoável. Constitucional.

**Análise da Legalidade:** A subemenda 108 é legal e representa um instrumento robusto de transparência e controle social sobre a OUS. O art. 5º da Emenda 34, na redação dada pela Subemenda 77, cria o Fundo da OUS Somos Centro. A subemenda 108 acrescenta um §6º que detalha as informações mínimas a serem disponibilizadas no portal. O inciso I ("estoque total de URs geradas, liberadas e vinculadas a receptores") permite monitorar se o mercado de URs está líquido (se as URs geradas estão sendo absorvidas) ou se há excesso de oferta. O inciso II ("identificação dos empreendimentos geradores e receptores") é a medida mais sensível, pois envolve dados de propriedade e valores de ITBI. A publicidade desses dados é permitida, pois não se trata de informação sigilosa (como dados bancários ou segredo industrial). O art. 7º da Lei de Acesso à Informação (Lei nº 12.527/2011) estabelece como informação pública aquela que não é protegida por sigilo. Os valores de ITBI e as transações imobiliárias são públicos por natureza (as escrituras são registradas em cartório). A divulgação no portal da SMPU apenas facilita o acesso. O inciso III exige a divulgação do "saldo, as receitas e a destinação detalhada dos recursos do Fundo". Isso inclui, por exemplo, quais projetos foram financiados com os recursos (ex: construção de 100 unidades HIS na Subárea 1B, ou implantação de jardins de chuva na Rua Itapecerica). A medida está em linha com o art. 48 da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000), que exige a transparência da gestão fiscal, incluindo a divulgação de relatórios de gestão fiscal. A periodicidade mensal é mais rigorosa do que a exigência da LRF (que é quadrimestral), o que é benéfico. A subemenda 108 é legal e confere à OUS um padrão de transparência exemplar.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 108.**

**Subemenda 109/2026 à Emenda 34/2026.** Aatoria: Ver. Sargento Jalyson; Uner Augusto.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Assunto: Acrescente-se o seguinte § 8º ao art. 4º do substitutivo-emenda no 34 ao Projeto de Lei nº 574/25: "Art. 4º - (...) § 8º - As deliberações do Grupo Técnico previstas nas alíneas 'd', 'e', 'f', 'g' e 'h' do inciso I poderão ser proferidas no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados do protocolo do requerimento. Decorrido o prazo sem manifestação, a solução apresentada considera-se aprovada tacitamente, ressalvadas as hipóteses de risco à segurança estrutural, combate a incêndio ou normas de acessibilidade, devidamente fundamentadas."

**Análise da Constitucionalidade:** A subemenda 109 é constitucional, pois institui o mecanismo da "aprovação tácita" (silêncio administrativo positivo) para as deliberações do Grupo Técnico do Comitê Gestor da OUS, estabelecendo o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos para que o Grupo se manifeste sobre as soluções técnicas apresentadas pelos empreendedores. A base constitucional dessa medida é o art. 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal (garantia da duração razoável do processo administrativo) e o art. 37, caput (princípio da eficiência). A aprovação tácita é um instrumento de desburocratização que visa coibir a morosidade da administração pública, forçando os órgãos técnicos a se manifestarem dentro de um prazo razoável sob pena de aprovado o pedido do particular. O Supremo Tribunal Federal (STF) já reconheceu a constitucionalidade do silêncio administrativo positivo em diversas situações, desde que haja previsão legal expressa e que a matéria não envolva segurança pública ou direitos indisponíveis. A subemenda 109 ressalva exatamente essas hipóteses: "risco à segurança estrutural, combate a incêndio ou normas de acessibilidade". Nessas matérias, o silêncio não gera aprovação, e o Grupo Técnico deverá fundamentar a necessidade de análise mais aprofundada. O prazo de 45 dias corridos é razoável (nem tão curto a ponto de inviabilizar a análise, nem tão longo a ponto de frustrar o direito à celeridade). A subemenda não viola a separação dos Poderes, pois o Legislativo está definindo as regras processuais para a atuação de um órgão administrativo. A medida aplica-se apenas às deliberações previstas nas alíneas 'd', 'e', 'f', 'g' e 'h' do inciso I do art. 4º (que tratam de soluções técnicas não previstas na lei, aprovação de projetos, etc.).

**Análise da Legalidade:** A subemenda 109 é legal e está em perfeita harmonia com a Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), que em seu art. 3º, inciso IX, estabelece como direito do particular: "ter a garantia de que, nas solicitações de atos públicos de liberação da atividade econômica [...] transcorrido o prazo fixado, o silêncio da autoridade



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

competente importará aprovação tácita para todos os efeitos, ressalvadas as hipóteses expressamente vedadas em lei". A subemenda 109 implementa esse dispositivo no âmbito da OUS. As alíneas mencionadas ('d', 'e', 'f', 'g', 'h' do inciso I do art. 4º) referem-se a deliberações do Grupo Técnico sobre: (d) aprovação de soluções técnicas não previstas na lei; (e) casos omissos; (f) convocação para EIV; (g) monitoramento de URs; (h) outras atribuições. A aprovação tácita significa que, se o empreendedor protocolar um requerimento solicitando a aprovação de uma solução técnica inovadora (ex: um sistema de ancoragem de fachada não previsto no Código de Edificações), e o Grupo Técnico não se manifestar no prazo de 45 dias, o pedido é automaticamente considerado aprovado. O parágrafo final ressalva as hipóteses de "risco à segurança estrutural, combate a incêndio ou normas de acessibilidade". Nessas matérias, mesmo que o prazo expire, a aprovação tácita não ocorre, e o Grupo Técnico deverá emitir uma decisão fundamentada (ex: "o projeto apresenta risco de colapso, exigindo estudo complementar"). A medida está em linha com o art. 24 da LINDB, que exige que a administração pública atue com celeridade e previsibilidade. O prazo de 45 dias é contado em "dias corridos" (incluindo sábados, domingos e feriados), o que é mais rigoroso do que "dias úteis", beneficiando o administrado. A subemenda 109 é legal e reduz significativamente o risco de morosidade na análise de projetos, um dos principais gargalos do licenciamento urbano em Belo Horizonte.

**Conclui-se pela constitucionalidade e legalidade da Subemenda 109.**

## **Da Regimentalidade**

Quanto ao aspecto regimental, as emendas apresentadas cumprem os requisitos formais exigidos pelo Regimento Interno da Câmara Municipal de Belo Horizonte, tendo sido regularmente protocoladas e instruídas com os documentos necessários para sua tramitação.

Portanto, não se vislumbra, no que pertine à regimentalidade, vício capaz de impedir o prosseguimento de todas as emendas.

## **5. DA CONCLUSÃO**

Assim, ante as razões expostas, concludo pela:



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

- i) **constitucionalidade, legalidade e regimentalidade das emendas 1 a 33;**
- ii) **pela constitucionalidade, legalidade e regimentalidade da emenda nº 34, com apresentação de subemendas;**
- iii) **e pela constitucionalidade, legalidade e regimentalidade das emendas 35 a 78 e das subemendas 1 a 109,**

todas as emendas e subemendas referentes ao Projeto de Lei nº 574/2025.

Belo Horizonte, 19 de maio de 2025.

**Vereadora Flávia Borja**

**Podemos**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## **SUBEMENDA Nº À EMENDA Nº 34 AO PROJETO DE LEI Nº 574/2025**

Dê-se a seguinte redação ao inciso I do § 2º do art. 1º proposto pela Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/25:

“Art. 1º - [...]

§ 2º - [...]

I - as Áreas 1 e 2 descritas no inciso II do § 1º deste artigo, quando os empreendimentos incentivados forem caracterizados conforme os incisos II, III, IV, V, VI e VII do § 3º deste artigo;”.

**Belo Horizonte, 19 de maio de 2026**

**Vereadora Flávia Borja**

**Podemos**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## **SUBEMENDA Nº À EMENDA Nº 34 AO PROJETO DE LEI Nº 574/2025**

Dê-se a seguinte redação ao inciso I do § 1º do art. 1º proposto pela Emenda nº 34 ao Projeto de Lei nº 574/25 e acrescente-se o seguinte § 2º ao referido art. 1º, renumerando-se os parágrafos seguintes:

“Art. 1º - [...]

§ 1º - [...]

I - incluem-se, total ou parcialmente, os bairros Centro, Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Concórdia, 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;

(...)

§ 2º - O Bairro Concórdia fica incorporado, em toda sua extensão, nos termos do previsto na Lei nº 9.691/09, à área de abrangência da Operação Urbana Simplificada Somos Centro – OUS Somos Centro - delimitada no mapa constante do Anexo I desta lei.”.

**Belo Horizonte, 19 de maio de 2026**

**Vereadora Flávia Borja**

**Podemos**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## DESPACHO DE DELIBERAÇÃO

Comissão de Legislação e Justiça

Projeto de Lei: 574/2025

Deliberado na Reunião Ordinária do dia 19/05/2026, às 13h30min

Ocorrências da reunião:

- Parecer substituído
- Aprovado o parecer

Avulsos distribuídos por DIRLEG em:

19/5/26

VP 467

Presidente da reunião