



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBEMENDA SUBSTITUTIVO

26 AO PROJETO DE LEI Nº 574/2025

Nº 112 À EMENDA Nº 34

Institui a Operação Urbana Simplificada Somos Centro.

## CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

II – a abrangência será identificada como:

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

b) Área 2, correspondente às demais porções.

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

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

I – as Áreas 1 e 2 descritas no inciso II, exceto para os casos de retrofit, hipótese em que o regramento da Área 1 prevalecerá em ambos os lados da via;

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

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

I – retrofit e reconversão, conforme regulamento;

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

51/5779



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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

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

V – substituição de galpão, conforme regulamento;

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

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

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

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

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

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

II – galpão.

§ 7º – Admite-se a aplicação do disposto nesta lei além da abrangência prevista no § 1º apenas quando houver previsão específica.

§ 8º – O Executivo irá estabelecer metas e indicadores de desempenho, para fins de monitoramento e avaliação da OUS Somos Centro, nos termos do regulamento.

§ 9º - O retrofit abrange a destinação da edificação a usos comerciais, residenciais e outros admitidos na zona em que esteja inserido o imóvel.

§ 10 – Inserem-se, ainda, no âmbito da OUS Somos Centro as áreas constantes dos Anexos I.1, I.2, I.3 e I.4, ficando sujeitos:

I – ao regramento da Subárea 1A os terrenos inseridos nos Anexos I.1 e I.2.

II – ao regramento da Subárea 1B os terrenos inseridos no Anexo I.3.

III – ao regramento da Área 2 os terrenos inseridos no Anexo I.4.

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

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

a) à aproximação das pessoas aos locais com mais empregos;

b) à redução da necessidade de deslocamentos pendulares;



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

c) à redução da pressão por ocupação de áreas ambientalmente frágeis e com menos infraestrutura;

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

e) à diversificação de usos e à dinamização econômica;

II – investimentos:

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

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

c) em iniciativas que visem inclusão social e valorização das identidades culturais do território.

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

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

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

I – a UR pode ser transferida e convertida em área líquida em outro empreendimento dentro ou fora da área de abrangência da OUS Somos Centro, observado o disposto no art. 21 e no Anexo IV;

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

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

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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

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

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

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

§ 5º – Para fins da vinculação prevista no § 4º, o valor-base de comercialização da UR é de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), que será atualizado anualmente, tendo como referência o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E.

§ 6º – O Executivo poderá, a cada dois anos após a entrada em vigor desta lei, encaminhar projeto de lei para revisão do valor-base previsto no § 5º.

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

I – Grupo técnico, com as atribuições de:

a) a pedido da SMPU, analisar projetos apresentados, emitir diretrizes e, se for o caso, propor alterações vinculativas, para garantir o atendimento aos objetivos previstos no art. 2º;

b) deliberar sobre eventuais casos omissos e quanto a dúvidas de interpretação no âmbito da OUS Somos Centro;

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

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

e) analisar o parecer previsto no § 2º do art. 12;

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

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

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

i) avaliar os estudos técnicos previstos no item 5.1 do Anexo II;



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

j) avaliar e aprovar as propostas de Área de Fruição Pública, nos termos do Anexo

III.

II – Grupo participativo, com as atribuições de:

a) acompanhar a implementação da OUS Somos Centro;

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

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

§ 2º – O Grupo técnico do Comitê Gestor previsto no *caput* será coordenado pela SMPU e composto por órgãos e entidades municipais responsáveis pelo licenciamento, nos termos do regulamento.

§ 3º – O Grupo participativo do Comitê Gestor previsto no *caput* será composto:

I – 10 (dez) representantes do Executivo e seus respectivos suplentes, nos termos do regulamento, garantida a coordenação da SMPU;

II – 10 (dez) representantes da sociedade civil e seus respectivos suplentes, sendo:

a) 3 (três) de entidades representativas do setor popular;

b) 3 (três) de entidades representativas do setor técnico;

c) 3 (três) do setor empresarial;

d) 1 (um) do Legislativo.

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

I – serão convocados mediante chamamento público;

II – deverão comprovar residência ou exercício de atividade econômica na área de abrangência da OUS Somos Centro, exceto aqueles previstos nas alíneas b' e d' do inciso II do § 3º.

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

§ 6º – A composição do Grupo participativo do Comitê Gestor previsto no *caput* poderá ser alterada por regulamento, desde que mantidos a paridade entre os representantes do Executivo e os da sociedade civil, os critérios de participação e o voto de qualidade da Coordenação.

§ 7º – Os membros do Comitê Gestor previsto no *caput* serão designados por ato do Prefeito.

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:



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

I – atender à Política Municipal de Habitação – PMH –, inclusive para locação social, priorizando o atendimento a famílias com renda correspondente à Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida ou outro que o substitua;

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

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

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

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

d) à economia popular, solidária e criativa;

e) a ações culturais;

f) ao fortalecimento de comunidades tradicionais.

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

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

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

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

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

III – do AMIS previsto no art. 6º, cabível nos termos do inciso II do § 2º do art. 15 e do parágrafo único do art. 23;

IV – da cobrança prevista no art. 28;

V – da multa prevista no art. 29;

VI – da comercialização das URs do Município.

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

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

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

a) em unidade residencial destinada à PMH;



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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

Parágrafo único – O AMIS é o instrumento destinado à produção de unidades habitacionais e a viabilizar recursos financeiros para atendimento de famílias beneficiárias da PMH, exclusivamente para atendimento a famílias com renda correspondente à Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida ou outro que o substitua.

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

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

§ 1º – O TCU estabelecerá obrigações, prazos e contrapartidas urbanísticas aplicáveis.

§ 2º – O extrato do TCU será publicado no Diário Oficial do Município.

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

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

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

§ 3º – A regularização fundiária a que se refere este artigo poderá ser ampliada para bairros contíguos ao perímetro da Subárea 1B, conforme critérios definidos em regulamento.

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

§ 1º – O cancelamento previsto no *caput* implica, no que tange à disponibilização prevista no inciso I do § 4º do art. 17, cumulativamente:

I – o cancelamento das URs que não tenham sido comercializadas;



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

II – o pagamento relativo às URs que tenham sido comercializadas, cumulativamente, do valor:

a) previsto no § 5º do art. 3º;

b) calculado conforme os critérios previstos na Lei nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005, quanto ao potencial construtivo utilizado pelo receptor.

§ 2º – O não pagamento dos valores previstos no inciso II do § 1º implicará a inscrição dos respectivos débitos em dívida ativa.

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

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

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

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

§ 1º – A desapropriação urbanística na Subárea 1B prevista no *caput* será destinada, preferencialmente, a empreendimentos habitacionais que atendam à PMH.

§ 2º – Destinação diversa da prevista no § 1º deverá ser justificada mediante parecer fundamentado, que será analisado pelo Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro.

Art. 13 – Subsidiariamente e no que couber, aplica-se a legislação municipal.

## CAPÍTULO II

### DOS PARÂMETROS E DOS BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS

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

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

II – quanto à cobrança da ODC prevista na Lei nº 11.216, de 2020, para a superação de Coeficiente de aproveitamento básico – CABas – até o Coeficiente de aproveitamento máximo –



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

C<sub>Amax</sub> – ou o Coeficiente de aproveitamento centralidade – C<sub>Acent</sub> –, aplica-se o percentual de desconto previsto no Anexo V;

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

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

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

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

a) C<sub>a</sub>: coeficiente de aproveitamento;

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

c) 1,7: um vírgula sete;

d) AT: área do terreno.

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

III – admite-se a superação do C<sub>Amax</sub> e C<sub>Acent</sub> em até 70% (setenta por cento), exclusivamente por meio da utilização da UR;

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

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

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

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

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

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

§ 4º – Para os empreendimentos de interesse social que atendam o art. 169 da Lei nº 11.181, de 2019, admite-se a aplicação dos parâmetros previstos no *caput* mesmo que não atendam o percentual previsto no § 1º.

§ 5º – Excetua-se do cálculo do inciso I do *caput* o disposto na letra f da Tabela 7.1 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019.



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Art. 16 – Aos empreendimentos incentivados que se enquadrarem no item 1 do Anexo III, no item 3 do Anexo III apenas quanto à finalização de obra inacabada, e aos que forem objeto de regularização:

I – não se aplicam:

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

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

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

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

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

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

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

§ 1º – Ressalvam-se do disposto na alínea “b” do inciso I, eventuais deliberações do CDPCM-BH quanto a revestimentos específicos.

§ 2º – Poderão ser aceitas soluções técnicas não previstas nesta lei para viabilizar a atualização de sistemas demandados por edificações existentes destinadas predominantemente ao uso coletivo ou industrial, mediante apresentação de requerimento fundamentado, sujeito à aprovação do Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro.

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

§ 1º – A geração prevista no *caput* deverá observar a razão de 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado) de potencial construtivo adicional para cada metro quadrado de área líquida a ser:

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

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

§ 2º – A autoaplicação prevista no *caput* é o instrumento utilizado para exceder o CAmáx ou CAcent até o limite disposto no inciso III do art. 15, aplicando-se a razão de 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado) de potencial construtivo adicional para cada metro quadrado de área líquida.

§ 3º – A área gerada transferível prevista no Anexo IV fica limitada ao resultado da multiplicação do CAmáx ou CAcent disposto na Lei nº 11.181, de 2019, pela área do terreno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II – à melhoria das calçadas, que pode abranger:

a) arborização;

b) soluções baseadas na natureza;

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

d) demais medidas de qualificação.

§ 1º – O Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro poderá avaliar justificativa técnica apresentada pelo responsável legal pelo empreendimento caso haja impossibilidade de atender o disposto no inciso I, e definir outro local para o plantio na Subárea 1B.



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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

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

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

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

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

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

I – se mantido em bom estado de conservação;

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

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

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

Art. 20 – Na área de abrangência da OUS Somos Centro, para imóveis com processo de tombamento aberto, admite-se a solicitação de geração de TDC desde que:

I – haja anuência de todos os proprietários quanto ao tombamento;

II – o tombamento seja concluído mediante procedimento simplificado, nos termos do regulamento;

III – a geração de TDC observe o previsto na Lei nº 11.216, de 2020.

Art. 21 – O potencial construtivo adicional adquirido por meio da UR disposta no art. 3º, poderá ser utilizado:

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

II – nas demais zonas do Município, para superação do CAmáx ou do CAcent em até 10% (dez por cento);

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

I – aplicar o disposto no item 5 do Anexo II;



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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

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

## CAPÍTULO III DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Art. 22 – Será isento do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5º – O Executivo poderá promover diligência fiscal destinada a apurar o efetivo início da construção no imóvel para o qual se pleiteia o benefício de que trata o inciso I do *caput*.

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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

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

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

Art. 23 – Serão remidos os créditos referentes ao IPTU constituídos até 31 de dezembro de 2021 para o imóvel caracterizado como empreendimento incentivado que se enquadre no item 2 do Anexo III, para o qual haja deferimento da comunicação do término de obra no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contado da emissão do respectivo alvará de construção.

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

Art. 24 – Após a publicação desta lei e durante 4 (quatro) exercícios consecutivos, fica isento do IPTU o imóvel localizado na Subárea 1B, com ocupação exclusivamente residencial, desde que, observados os parâmetros previstos na Lei nº 9.795, de 2009, possua, cumulativamente:

I – padrão de acabamento P1, P2 ou P3;

II – tipo construtivo casa, barracão ou apartamento;

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

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

Art. 25 – Fica isenta do ITBI a aquisição de imóvel:

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

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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

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

§ 3º – Enquanto persistir a suspensão da exigibilidade do crédito tributário prevista no § 2º, os serviços cartoriais competentes ficam autorizados a proceder à lavratura da respectiva escritura pública de compra e venda e ao registro correspondente à aquisição de que trata este artigo, mediante a apresentação de Certidão Positiva com Efeito de Negativa relativa ao tributo lançado.

§ 4º – Na hipótese da alienação do imóvel durante o período da moratória, o adquirente responde pelo ITBI suspenso, sem prejuízo da incidência dos tributos devidos em razão da nova transação imobiliária.

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

Art. 26 – Os empreendimentos enquadrados nos itens 1 e 2 do Anexo III na área de abrangência da OUS Somos Centro, e aqueles incentivados na Área 1, ficam isentos de taxas de:

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

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

Art. 27 – Para empreendimentos que se enquadrem no item 1 do Anexo III, não haverá cobrança de ônus urbanísticos para regularização de parâmetros urbanísticos que estejam em desconformidade com a legislação municipal, considerando a edificação existente até 18 de dezembro de 2024.

## CAPÍTULO IV DAS PENALIDADES

Art. 28 – Aos processos administrativos que se fundamentarem nesta lei aplicam-se as penalidades previstas nas legislações urbanísticas municipais.

§ 1º – A não comunicação do término de obra até o final da validade do alvará de construção dará ensejo à cobrança, do responsável legal, de 50% (cinquenta por cento) do valor do



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

metro quadrado de terreno apurado para fins de tributação pelo ITBI, para cada metro quadrado de potencial construtivo gerado pelo empreendimento incentivado.

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

Art. 29 – O descumprimento de cláusulas do TCU previsto no art. 8º poderá ensejar a aplicação de multa a ser destinada ao Fundo da OUS Somos Centro, nos termos do regulamento.

## CAPÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 30 – O prazo de vigência da OUS Somos Centro é de 12 (doze) anos, observado o seguinte:

I – em 6 (seis) anos, encerra-se a possibilidade de geração de UR;

II – em 12 (doze) anos, encerram-se as possibilidades de:

a) protocolar projetos que pretendam receber UR;

b) utilizar parâmetros urbanísticos previstos no Anexo II;

c) realizar demais protocolos que pretendam aplicar o disposto nesta lei, exceto no caso da revalidação prevista no inciso II do art. 11.

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

Art. 31 – Os processos em análise na SMPU quando da publicação desta lei, inclusive enquadrados em licenciamento de impacto, deverão protocolar novo projeto para que seja aplicável o disposto nesta lei.

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

Art. 32 – Na área de abrangência da OUS Somos Centro, para que seja aplicável o disposto nesta lei, projetos que tenham alvará de construção válidos quando da publicação desta lei, poderão protocolar projeto de modificação, ficando garantida a área aprovada por meio:

I – do CABas de transição, nos termos da Lei nº 11.181, de 2019;

II – de soluções projetuais de gentileza urbana, desde que mantido o atendimento às condições previstas na Lei nº 11.181, de 2019;

III – de ODC, nos termos da Lei nº 11.216, de 2020;

IV – da TDC já transferida.

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

§ 2º – Salvo se houver previsão específica, os valores pagos pelos projetos previstos no *caput* não serão devolvidos nem considerados para pagamento de novos débitos.

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

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

Art. 33 – Os protocolos que tenham como fundamento esta lei terão tramitação prioritária, nos termos do regulamento.

Art. 34 – O Executivo poderá promover interveniência em unidades residenciais vinculadas ao PMH, para garantir o atendimento ao direito à moradia.

Art. 35 – Fica revogada a Lei nº 11.783, de 6 de dezembro de 2024.

Art. 36 – Esta lei entrará em vigor em 90 (noventa) dias após a data de sua publicação ou na data de publicação de seu regulamento, o que ocorrer primeiro.

Belo Horizonte, 13 de agosto de 2026.

**DIEGO DE SOUZA** Assinado de forma digital  
por DIEGO DE SOUZA  
**SANCHES:092124** SANCHES:09212473628  
**73628** Dados: 2026.08.14  
09:31:31 -03'00'

---

Vereador Diego Sanches

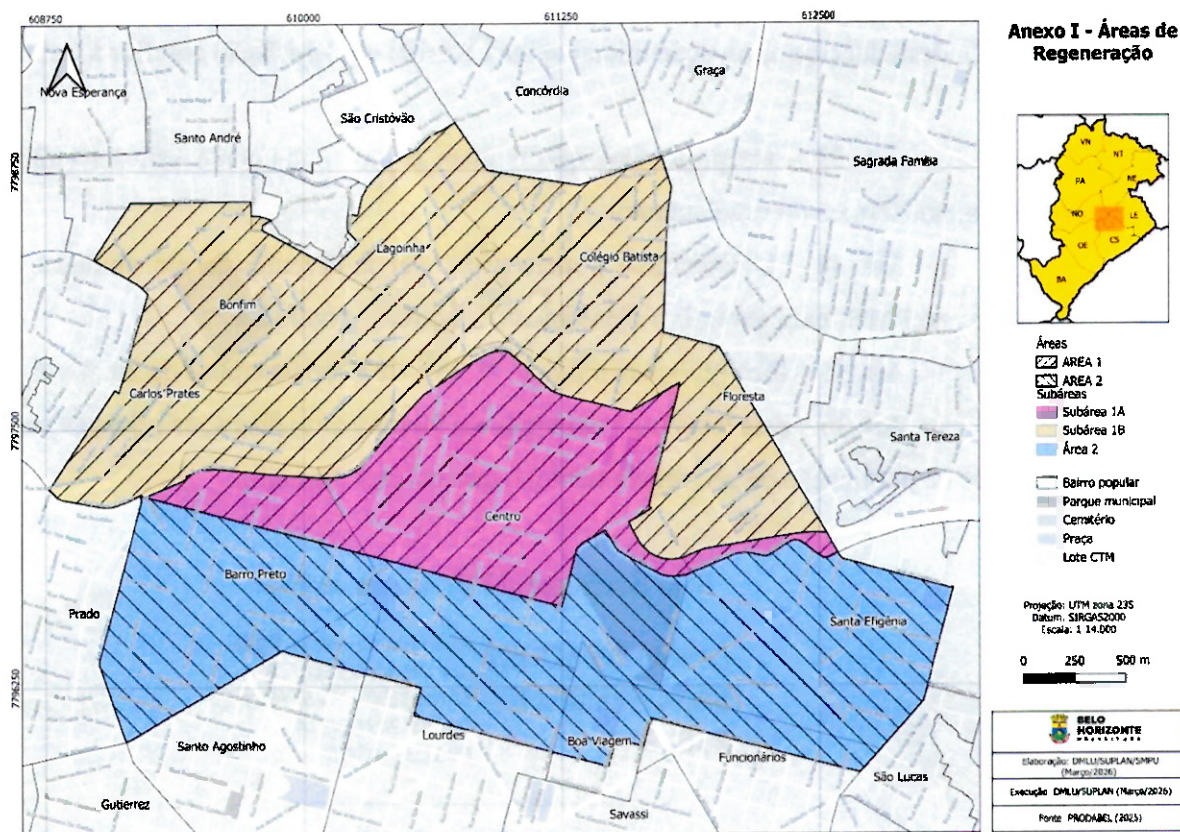
Solidariedade



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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

### ABRANGÊNCIA



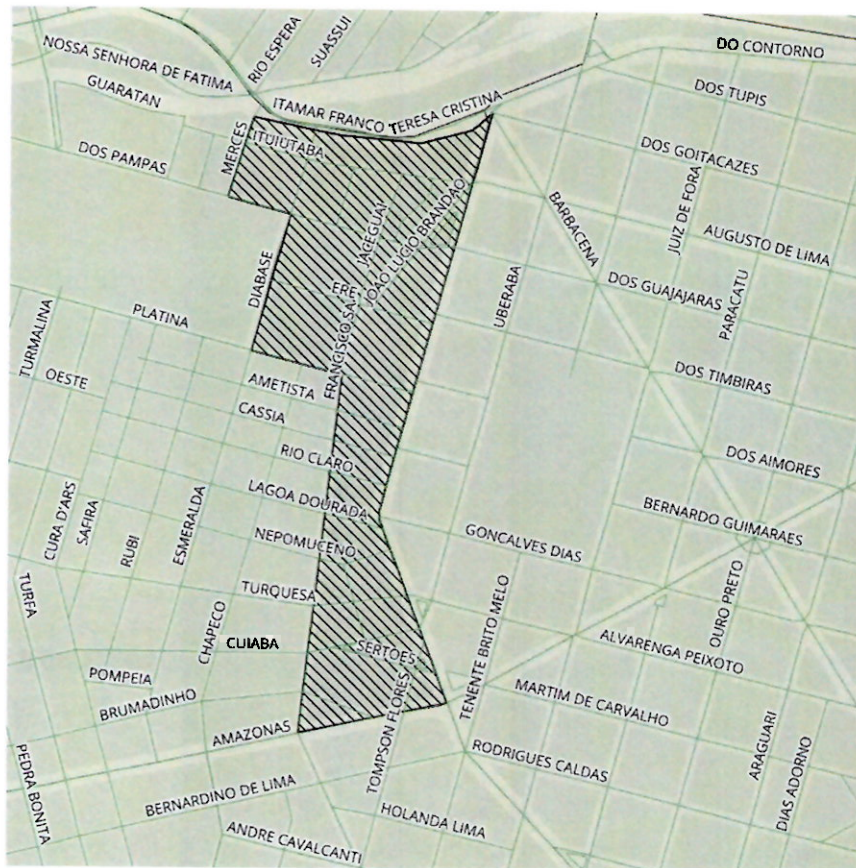


# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## ANEXO I.1

(a que se refere esta lei)

### ABRANGÊNCIA

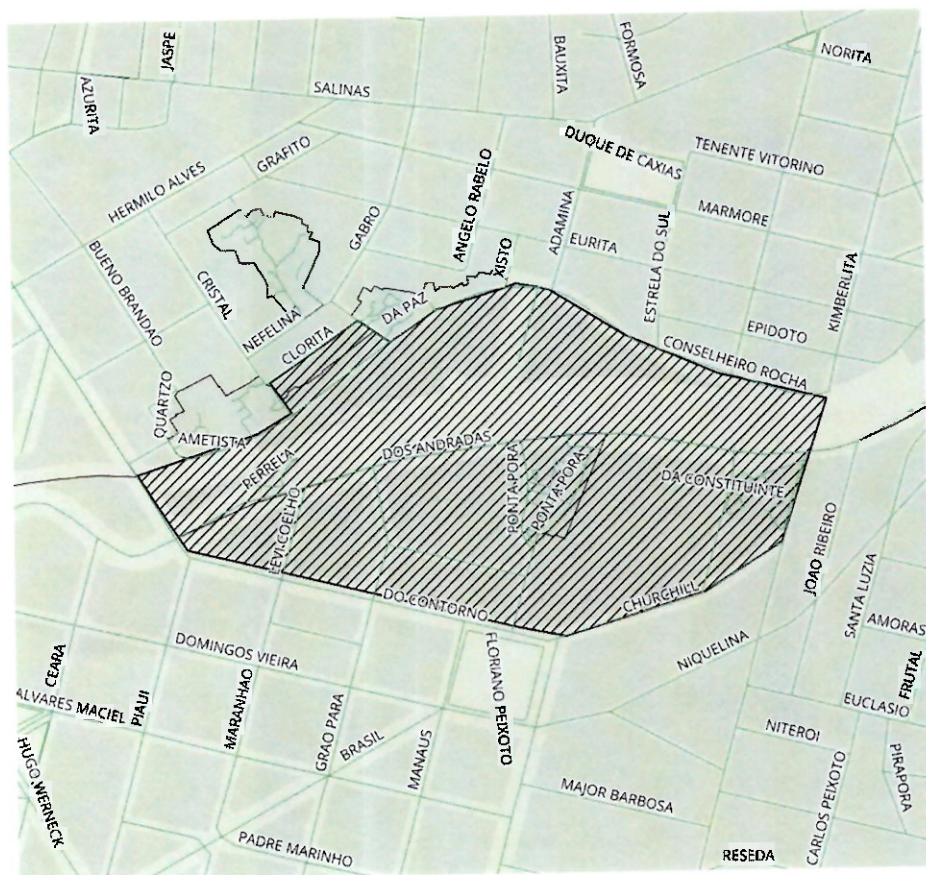


 SUBÁREA 1A

## ANEXO I.2

(a que se refere esta lei)

## ABRANGÊNCIA



SUBÁREA 1A 

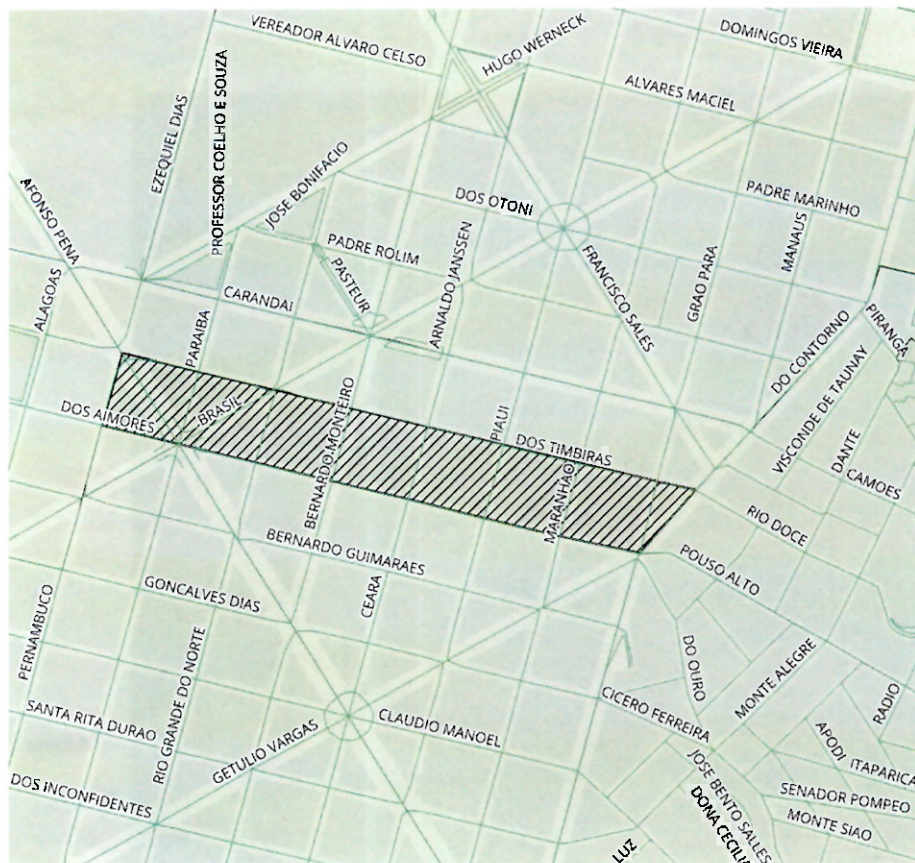




# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

ANEXO I.4  
(a que se refere esta lei)

## ABRANGÊNCIA



ÁREA 2



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## ANEXO II

(a que se refere esta lei)

### PARÂMETROS URBANÍSTICOS

|   |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |
|---|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1 | Afastamento frontal mínimo                                        | 1.1 Deve ser qualificado, conforme regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |
| 2 | Taxa de permeabilidade                                            | 2.1 Atendida a porcentagem prevista na Lei nº 11.181, de 2019, a qualificação para o seu cumprimento poderá ser flexibilizada, conforme regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
| 3 | Limite altimétrico                                                | 3.1 Apenas se aplicam aqueles deliberados pelo CDPCM-BH.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |
| 4 | Quota de terreno por unidade habitacional                         | 4.1 Nas zonas OP-3, Centralidade Regional, Áreas de Grandes Equipamentos de Uso Coletivo – Ageuc – e Áreas de Grandes Equipamentos Econômicos – Agee.<br>4.2 Em empreendimento de interesse social.                                                                                                                                                                                                             | Sem limite.     |
|   |                                                                   | 4.3 Nas demais Zonas, além das previstas no item 4.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 17 (dezessete). |
| 5 | Afastamentos lateral e de fundos mínimo e altura máxima na divisa | 5.1 Na área de abrangência da OUS:<br>5.1.1 Poderão ser dispensados, nas fachadas em que não houver aberturas ou vãos de iluminação. Havendo abertura, aplica-se o diâmetro de iluminação previsto na Lei nº 9.725, de 2009, nas respectivas fachadas.<br>5.1.2 Os afastamentos laterais e de fundos mínimos são calculados conforme a Tabela 4 do Anexo XII da Lei 11.181 de 2019 e como fator o B = 8 (oito). |                 |



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

|   |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                            | <p>5.2 Para os imóveis receptores de UR previstos no art. 21, localizados:</p> <p>5.2.1 Na OP-3 e nas Centralidades Regionais, os afastamentos laterais e de fundos mínimos serão fixos quanto ao resultado do cálculo previsto na Tabela 4 do Anexo XII da Lei 11.181 de 2019 para o pavimento integralmente inferior cuja área atingir Taxa de Ocupação, a ser definida em regulamento, garantidos os afastamentos mínimos de 2,30m (dois metros e trinta centímetros).</p> <p>5.2.2 Nas demais zonas do Município, aplica-se o 5.1.2.</p> <p>5.3 Em todos os casos, os parâmetros poderão ser flexibilizados, mediante apresentação de estudo técnico a respeito de iluminação e ventilação, a ser avaliado pelo Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro, com critérios definidos em regulamento.</p> |
| 6 | Número de vagas para veículos leves                                        | <p>6.1 Mínimo: dispensado o atendimento.</p> <p>6.2 Máximo:</p> <p>6.2.1 Subárea 1A: 1 (uma) vaga a cada 2 (duas) unidades residenciais e 1 (uma) vaga a cada 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) destinados ao uso não residencial.</p> <p>6.2.2 Subárea 1B e Área 2: 1 (uma) vaga a cada 1 (uma) unidade residencial e 1 (uma) vaga a cada 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) destinados ao uso não residencial.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 7 | Número mínimo de vagas para carga e descarga e para embarque e desembarque | <p>7.1 Será admitida a manutenção das vagas existentes, ou sua redução, desde que atendido o disposto na Lei nº 11.181, de 2019.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 8 | Distância entre blocos                                                     | <p>8.1 É obtida pela somatória dos afastamentos mínimos laterais e de fundo, calculados conforme a Tabela 4 do Anexo XII da Lei 11.181 de 2019 e como fator o B = 8 (oito).</p> <p>8.2 Independente do resultado do cálculo previsto no 8.1, poderá ser utilizada a distância entre blocos de no máximo 10 (dez) metros.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## ANEXO III (a que se refere esta lei)

### INCENTIVOS URBANÍSTICOS

#### III.1 – Empreendimentos Incentivados e Fatores de Regeneração

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

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

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

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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

## III.2 – Área de Fruição Pública (AFP)

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

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

III.2.3 – Poderão ser propostos equipamentos ou soluções adicionais, à exceção do atravessamento de quadra, que incluam estratégias inclusivas, notadamente voltadas a pessoas com deficiência e pessoas com Transtorno do Espectro Autista, para os quais, mediante avaliação do Comitê Gestor da OUS Somos Centro, admite-se o acréscimo de área líquida de +0,25 m², uma vez.

III.2.4 – Poderão ser propostos outros equipamentos ou soluções adicionais, para os quais, mediante avaliação do Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro, admite-se o acréscimo de área líquida de +0,25 m².

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

|        |        |
|--------|--------|
| Dirleg | Fl.    |
| 40     | 1849 f |

III.2.5 – O Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro poderá dispensar ou reduzir a área mínima relativa à implantação de AFP nos casos de:

III.2.5.1 – edificação consolidada;

III. 2.5.2 – usos incompatíveis;

III.2.5.3 – impossibilidade de compatibilização com os benefícios urbanísticos nesta lei;

III.2.5.4 – terrenos com condições físicas desfavoráveis.

III.3 – Ao implantar fachada ativa, nos termos da Lei nº 11.181, de 2019, será concedido o acréscimo de 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado) de área líquida, a cada 1,7m<sup>2</sup> (um vírgula sete metros quadrados) da Área Total Edificada do térreo, para a superação do CAbas até o limite do CAm<sub>ax</sub> ou CAcent, ressalvado o disposto no § 4º do art. 45 da Lei nº 11.181, de 2019.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## ANEXO IV (a que se refere esta lei)

### FÓRMULAS

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

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

IV.1.2 – A Área Autoaplicada (AAp);

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

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

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

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

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

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

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

IV.1.2.1.1 – AL: vide IV.1.1.1;

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

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

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

IV.1.3.1 – AL: vide IV.1.1.1;

IV.1.3.2 – AAp: vide IV.1.2.1;



IV.1.3.3 – FR: vide Tabela III.1 do Anexo III.

IV.1.4 – A Unidade de Regeneração (UR) converte a AGT em um valor padronizado, considerando o ITBI do terreno gerador e a escala de mil reais por m<sup>2</sup>, conforme a fórmula  $UR = AGT \times (ITBI_{ger} / 1000)$ , em que:

IV.1.4.1 – AGT: vide IV.1.3;

IV.1.4.2 – ITBI<sub>ger</sub>: valor do ITBI (IV.4.2.1) por m<sup>2</sup> do lote gerador ou (IV.4.2.2) da média ponderada por área dos lotes geradores.

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

IV.1.5.1 – UR: vide IV.1.4

IV.1.5.2 – ITBI<sub>rec</sub>: valor do ITBI (IV.5.2.1) por m<sup>2</sup> do lote receptor ou (IV.5.2.2) da média ponderada por área dos lotes receptores.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## ANEXO V

(a que se refere esta lei)

### PERCENTUAL DE ISENÇÃO DE ODC

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

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

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

Proposição Originária de  
Decisão da Comissão  
Relativa ao (a)  
Projeto de lei  
Nº 574 / 2026  
Protocolizado Conforme  
Portaria Nº 21.902/2024

Publicado em 14 / 8 / 26  
A-898  
Divato