

Operação Urbana
Simplificada

Regeneração dos Bairros do Centro

Assinatura do Projeto de Lei



BELO HORIZONTE
P R E F E I T U R A

trabalho
energia
coração

CONTEXTO

Lente dos problemas



Degradação do
Patrimônio
Histórico - Cultural



Fragmentação
Viária e Peatonal



Alta presença de
Galpões (1.183)



Concentração de
População em
Vulnerabilidade Social



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



Parque de Edificações
envelhecido com baixa
dinâmica imobiliária



Baixa dinâmica
econômica



Percepção de
insegurança,
degradação e sujeira



ALERTA LIGADO

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

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



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

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

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



BH tem 48 imóveis vagos largados pelo governo federal

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

Cedê Silva Publicado 06/11/2025 08:30



A Câmara - Vereadores - Atividade Legislativa -

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

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Degradação e abandono da Lagoinha são denunciados em dossiê popular

Considerada Área de Diretrizes Especiais, re
recebendo incentivos, segundo apontam mo

Seções ESTADO DE MINAS Gerais

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

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

COMUNIQUE-SE f t w s SIGA NO Google News



Seções

Início > Geleia Urbana

GELEIA URBANA

O ano acabou, e o Centro de BH também

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

PROGRAMA DE INCENTIVOS



URBANOS

- Empreendimentos e áreas incentivados
- Flexibilização de Parâmetros
- Isenção Temporária de OODC
- Ampliação CAmx
- Unidade de Regeneração
- Imóveis Tombados



FISCAIS

- IPTU
- ITBI
- TAXAS

OBJETIVO

- Requalificar, ampliar e diversificar a produção imobiliária nos Bairros do Centro promovendo repovoamento e dinamização urbana.

PERÍMETRO



DELIMITAR

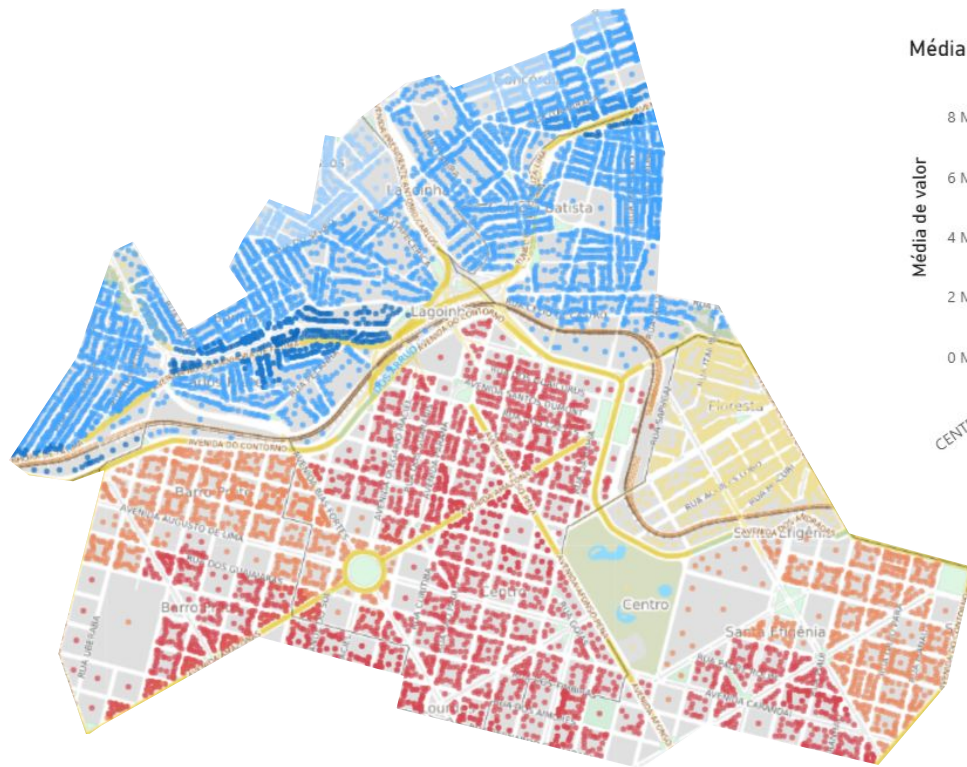
ÁREA : 8.5 Km²

POPULAÇÃO: 61.805 habitantes

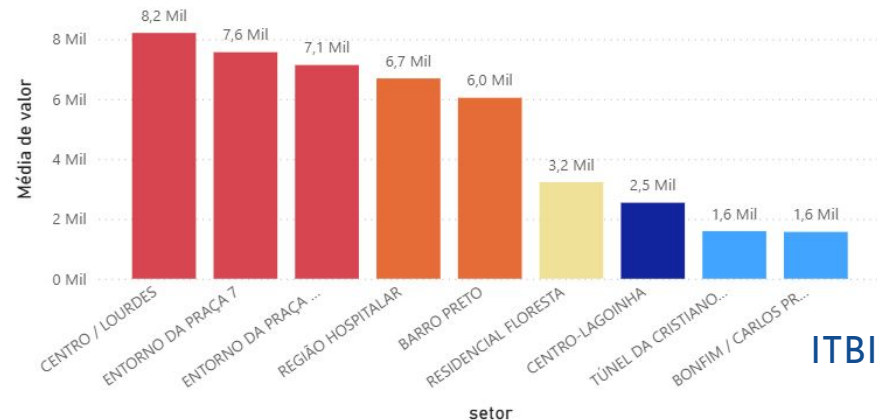


Prioridades:
seguridade social + retrofit +
moradia + ativação

VALOR DO M² DE TERRENO



Média de valor por setor



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

CONTEXTO IMOBILIÁRIO

Estagnação Imobiliária

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

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

A **Área 2**, 12 mil **(4,9% do total)**.

63% das transações da Contorno estão **FORA** do Perímetro da OUS



Baixa Arrecadação

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

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

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

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

Imóveis Envelhecidos

Média de idade dos imóveis de **50 anos**

INCENTIVOS FISCAIS

ECONOMIA & DINAMIZAÇÃO

IPTU

- Isenção durante a Obra
- Remissão de dívidas de IPTU de imóveis em más condições
- Isenção de 10 anos para Moradia Social

ITBI

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

INCENTIVOS FISCAIS

SITUAÇÃO ATUAL ITBI

Historicamente, a região apresenta um **volume muito baixo de transações imobiliárias, representando um resultado de arrecadação ITBI também muito pequeno.**

Nos últimos anos, o volume de transações foi:

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

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

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

A região apresenta importante desaquecimento de transações imobiliárias.

As propostas de isenção de ITBI possuem **baixo impacto financeiro e têm potencial de incrementar o volume de futuras transações**



INCENTIVOS FISCAIS

PROJEÇÕES IPTU

Cenário de 30% do potencial de transformação

Novos Apartamentos

(a partir de lotes atualmente vagos)

+44,7% Aumento

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

Substituição de Galpões

+82,3% Aumento

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

Substituição de Estacionamentos

+32,4% Aumento

Crescimento de
R\$ 842 mil no IPTU anual

Substituição de Casas Construídas até 1980

+542,6% Aumento

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

Substituição de Barracões construídos até 1980

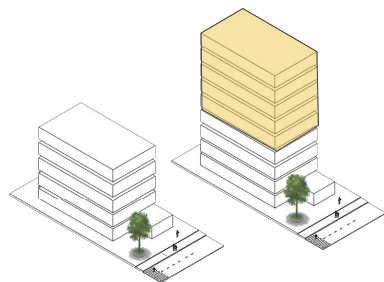
+722% Aumento

Crescimento de
R\$ 979 mil no IPTU anual

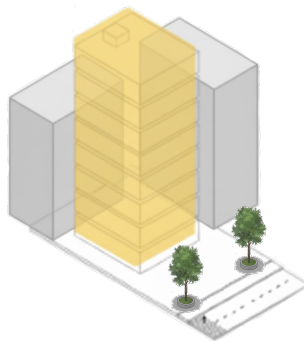
**+ R\$ 47
MILHÕES
anuais**

INCENTIVOS URBANOS

PARÂMETROS ESPECIAIS



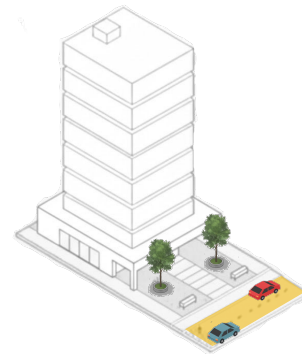
**Superação do CAMáx
(70%) e
Não Restrição de
Altimetria (ADEs)**



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



**Qualificação da
Taxa de
Permeabilidade**



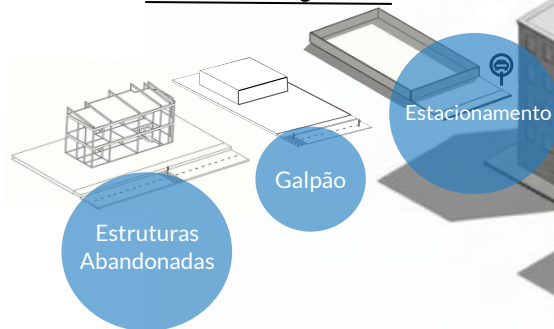
**Dispensa de número
mínimo de Vagas de
Garagem**

INCENTIVOS URBANOS

EMPREENDIMENTOS INCENTIVADOS



Substituições



Retrofit

Modernização e Novos Usos



Moradia Popular

Trazendo mais gente para morar perto do centro

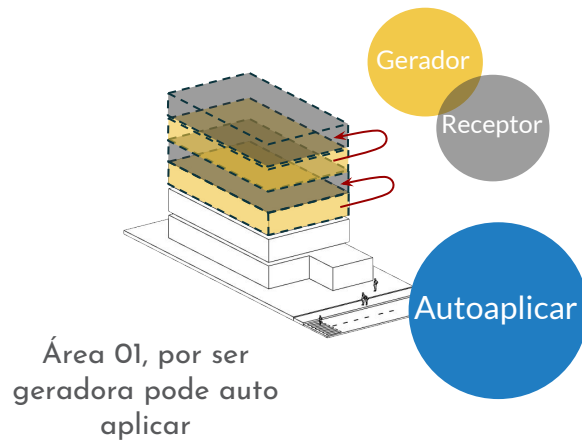
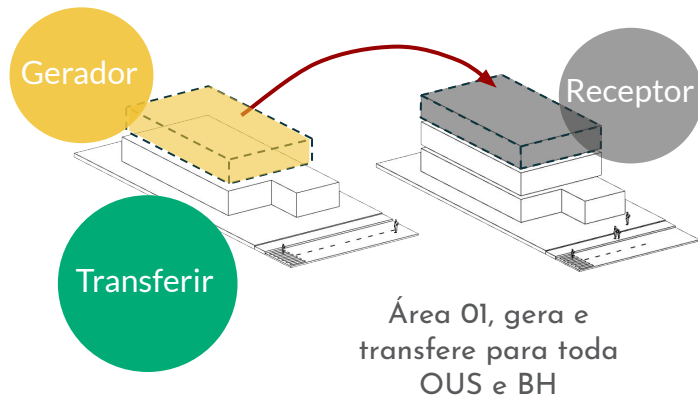
INCENTIVOS URBANOS

BAIRROS INCENTIVADOS



INCENTIVOS URBANOS

BÔNUS DE REGENERAÇÃO URBANA



Criação de uma **UNIDADE DE REGENERAÇÃO URBANA**.

Cada intervenção gera crédito em m² a partir da área de empreendimento multiplicada por um Fator conforme o tipo.

INCENTIVOS URBANOS

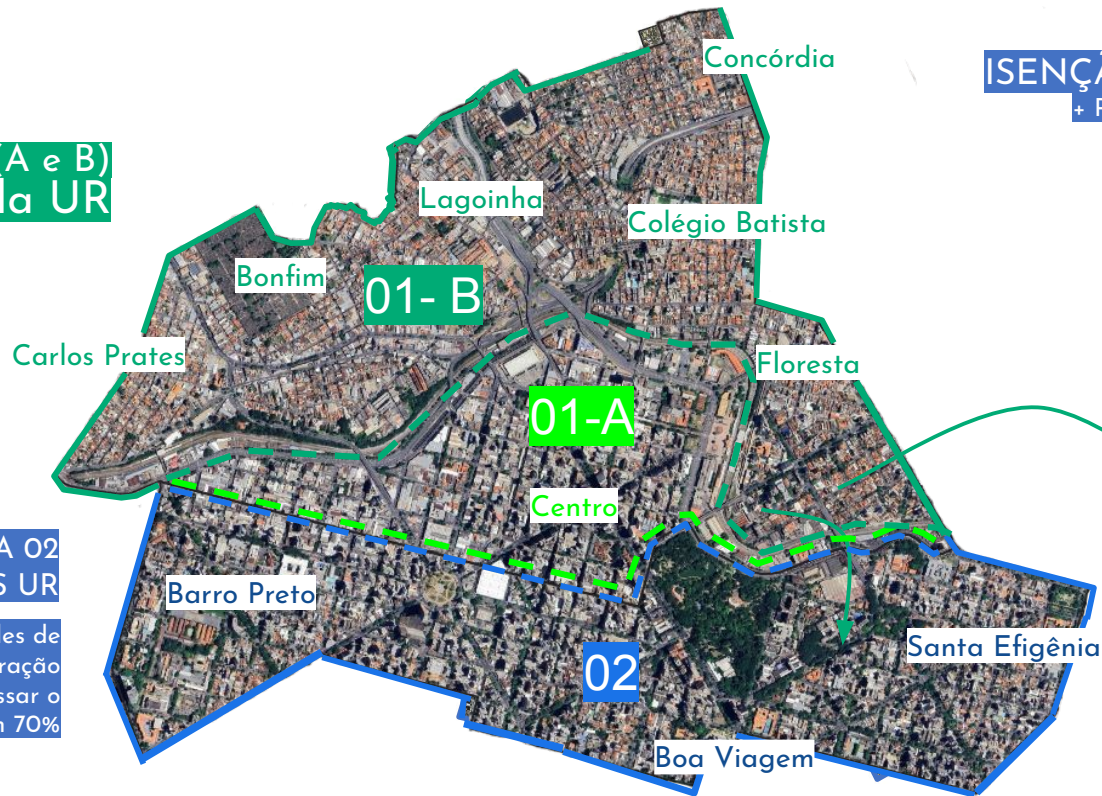
MOEDA DE REGENERAÇÃO

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

INCENTIVOS URBANOS

UNIDADE DE REGENERAÇÃO URBANA

Area 01 (A e B)
Geradora da UR



Áreas 01 e 02:
ISENÇÃO GRADUAL DE OODC
+ PARÂMETROS + CAmáx 70%

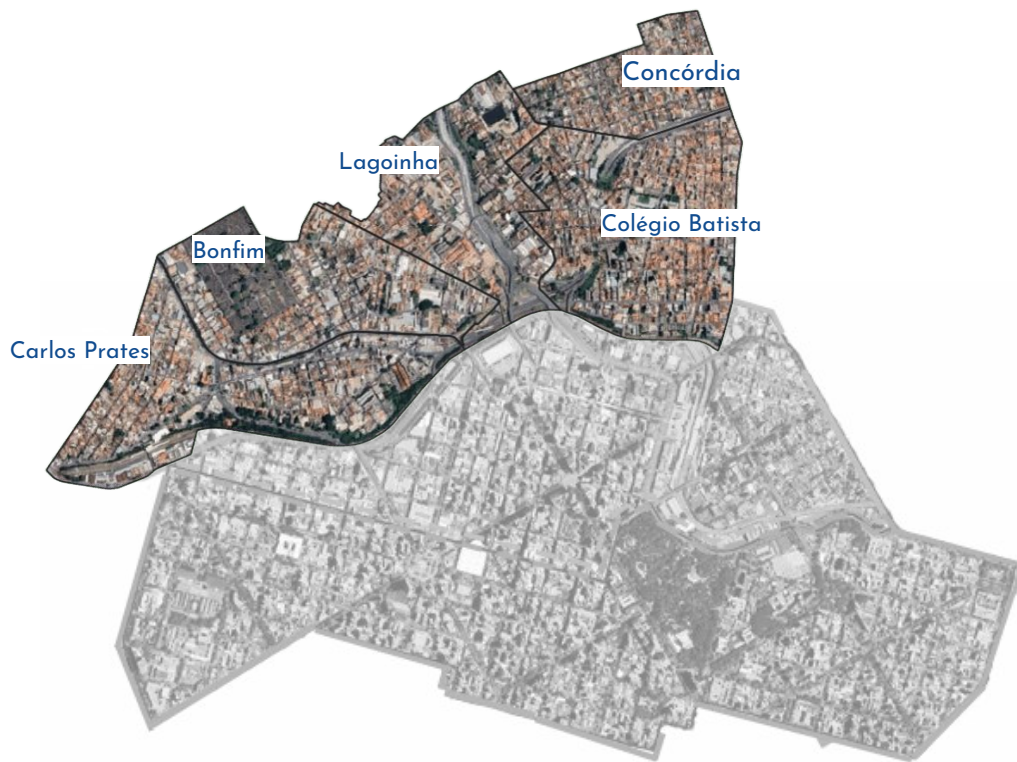
ÁREA 02
RECEPTORA DAS UR

Pode usar Unidades de
Regeneração
geradas na 01 para ultrapassar o
CAmax em 70%

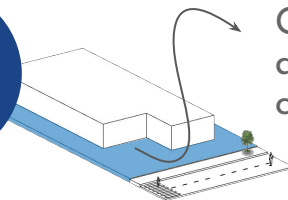
Qualquer área de BH
pode comprar U.R para
superar em 10% o
Camáx/cent
+
Avenida do Contorno e
Centralidades Regionais
podem
para superar em 20%
CAmax/cent

INCENTIVOS URBANOS

IMÓVEIS TOMBADOS - TDC

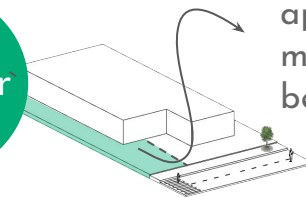


Transferir



Geração sem
desconto da área
construída

Autoaplicar



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



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA

trabalho energia coração

BAIRROS DO CENTRO

REGENERAR
REOCUPAÇÃO & HABITAÇÃO

REDINAMIZAR
ECONOMIA & ATIVAÇÃO

REIMAGINAR
IDENTIDADE & PRESENÇA



**BELO
HORIZONTE**
P R E F E I T U R A

trabalho energia coração