

PBH.GOV.BR

Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR

EXCLUSÃO DE ZEIS

Vila São Tomaz

Nº do Processo: 31.00531177/2025-05

Interessado:URBEL/PBH



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

trabalho energia coração

EXCLUSÃO DE ZEIS

APRESENTAÇÃO

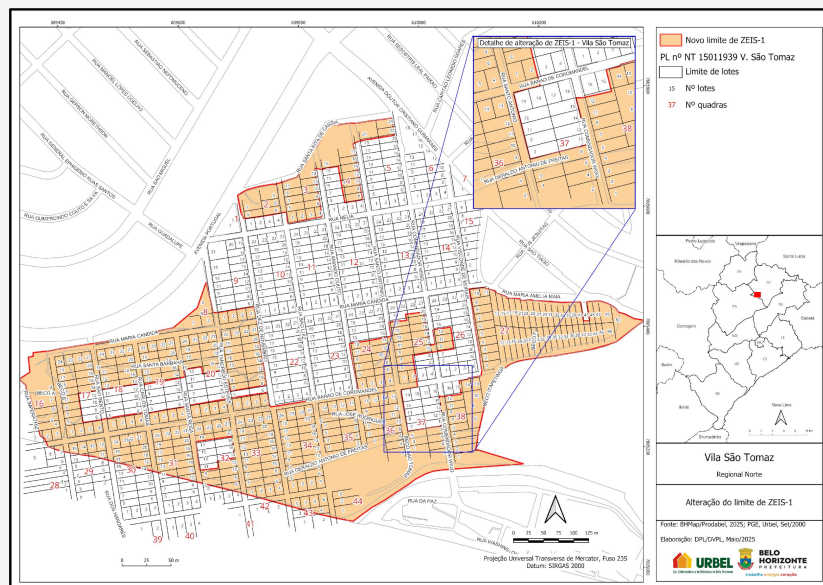


Figura 01: Trecho da Planta com destaque para a alteração do limite de ZEIS-1. Fonte: URBEL/PBH, 2025.

Trata se de solicitação de exclusão de imóvel de área classificada como Zoneamento de Interesse Social 1 (Zeis-1), encaminhada pela Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - URBEL. Após emissão do parecer favorável da Urbel, a definição de zoneamento do lote deve ser apreciada pelo Compur, nos termos dos artigos 99 e 100 da Lei 11.181/19 e do Decreto 17.273/20.

Art. 99 - O Executivo poderá promover, a qualquer tempo, revisões nos perímetros das Zeis em áreas que forem objeto de programas públicos que alterem significativamente o desenho urbano da região, mediante a realização de estudo técnico específico e a aprovação do Compur

Parágrafo único Na hipótese de exclusão de áreas de Zeis, o Compur deverá definir o novo zoneamento incidente sobre a porção territorial

Art 100 O Executivo poderá determinar a exclusão de áreas inseridas nas Zeis, obedecidas regras a serem definidas em regulamento, que

- I - não tenham sido ocupadas por população de baixa renda
- II - sejam caracterizadas como área vazia

EXCLUSÃO DE ZEIS

APRESENTAÇÃO

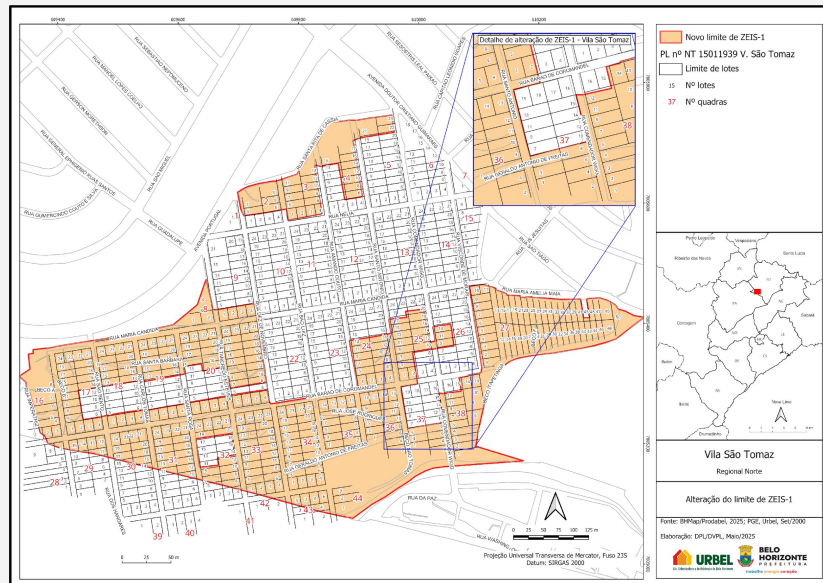


Figura 01: Trecho da Planta com destaque para a alteração do limite de ZEIS-1. Fonte: URBEL/PBH, 2025.

Já de acordo com o Art. 62 do Decreto 17.273/20, tem-se que:

Art. 62 – O procedimento para revisão de zoneamentos de interesse social deverá ser solicitado à Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – Urbel.

Parágrafo único – Na hipótese de exclusão de áreas inseridas em Zeis ou Aeis-2, prevista no art. 99 e nos §§ 2º e 3º do art. 107, da Lei nº 11.181, de 2019, a definição de zoneamento pelo Compur deverá ser acompanhada de definição da taxa de permeabilidade.

Dessa forma, fez-se necessário a elaboração de parecer técnico para subsidiar a decisão do COMPUR acerca da solicitação apresentada pelo requerente.

EXCLUSÃO DE ZEIS

ANÁLISE



Figura 02: Limite atual de ZEIS-1 e proposta de alteração na área em análise. Fonte: BHMap, 2025.

O objetivo da solicitação é a exclusão de terreno do perímetro de ZEIS-1, a saber: terreno situado entre as ruas Santo Antônio, Geraldo Antônio de Freitas e Comendador Wigg e o fundo dos lotes 13 e 15 do quarteirão 37 (Figura 02).

Segundo a URBEL, a área em análise foi objeto de intervenções urbanísticas do Programa Vila Viva São Tomaz/Aeroporto, que promoveu importantes intervenções para a qualificação física e ambiental das vilas. A proposta apresentada é remover do perímetro de ZEIS-1 a área atualmente desocupada e desapropriada, onde está prevista a instalação da Unidade de Recebimento de Pequenos Volumes (URPV) São Tomaz.

A Prefeitura tem o projeto de implantação desse equipamento público para atendimento não só das vilas adjacentes, mas também das comunidades circunvizinhas ao empreendimento.

EXCLUSÃO DE ZEIS

ANÁLISE

A área do terreno em análise é de cerca de 2.500 m². A ocupação do entorno é predominantemente residencial. A legislação vigente (Lei 11.181/19) classifica o terreno como ZEIS-1, por estar inserido em área ocupada desordenadamente e de forma espontânea.

Art. 96 - São classificadas como Zeis as porções do território municipal ocupadas predominantemente por população de baixa renda, nas quais há interesse público em promover a qualificação urbanística por meio da implantação de programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária.

Parágrafo único - As Zeis dividem-se nas seguintes zonas:

- I - Zeis-1: áreas ocupadas desordenadamente e de forma espontânea;
- II - Zeis-2: áreas ocupadas em que o Executivo tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social.

O entorno da Vila São Tomás está classificado Ocupação Moderada 2, que, de acordo com a Legislação vigente:

Art. 94 - São classificadas como zonas de ocupação moderada as porções do território municipal cuja possibilidade de ocupação sofre restrições em função de:

- I - baixa capacidade de suporte local ou de sua saturação;
- II - inserção em bairros tradicionais ou conjuntos urbanos com relevância cultural e simbólica;
- III - busca pela manutenção de modelo de ocupação destinado ao uso habitacional de interesse social ou de mercado popular.

Parágrafo único - As porções do território descritas no inciso I do caput deste artigo classificam-se em OM-1, OM-2, OM-3 e OM-4, de acordo com a qualidade da infraestrutura, das características físicas do terreno, das condições de acessibilidade local e da necessidade de manutenção de baixas ou médias densidades.

De acordo com as informações elencadas, indica-se, como novo zoneamento para o lote, a sua classificação como Ocupação Moderada 2 (OM-2) em decorrência do zoneamento presente no entorno, adotando os parâmetros urbanísticos deste zoneamento.

EXCLUSÃO DE ZEIS

CONCLUSÃO SUPLAN

Diante das informações apresentadas e analisadas, o parecer da SUPLAN é favorável à solicitação da URBEL para a exclusão do terreno em análise da Zona de Interesse Social – 2 (ZEIS-2). Dessa forma, indica-se a alteração do zoneamento urbanístico do lote para Ocupação Moderada 2 (OM-2), com taxa de permeabilidade de 20%.

Nota: Para os processos de regularização e ou licenciamento de edificações e atividades existentes ou a serem incluídas no local, todos os ritos para o cumprimento de parâmetros previstos pela Legislação Urbanística vigente deverão ser cumpridos, principalmente aqueles relacionados à manutenção de taxas mínimas de permeabilidade do solo e averiguação da possibilidade de manutenção e ou supressão arbórea.

Belo Horizonte, 17 de setembro de 2025.



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

trabalho energia coração