

SECRETARIA MUNICIPAL
DE POLÍTICA URBANA

PREFEITURA DE
BELO HORIZONTE

Estudos OUS Bairros do Centro



Objetivos da Operação Urbana

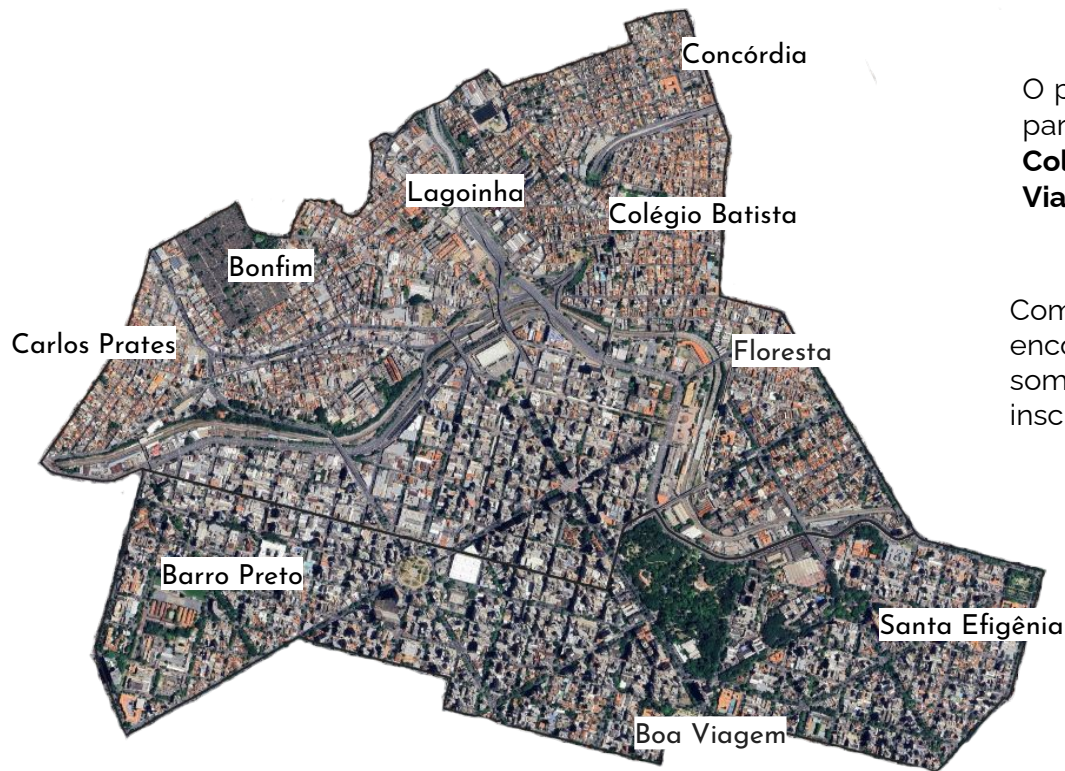
A Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro objetiva reconhecer e desenhar com clareza o território para orientar incentivos capazes de repovoar e requalificar espaços, além de reconectar percursos urbanos. Ao mesmo tempo, busca ativar cultura, comércio, serviços e a economia criativa.

Em síntese, os objetivos da OUS Bairros do Centro se expressam por três eixos principais:

1. **Regenerar:** com foco em reocupação e habitação, visando requalificar, ampliar e diversificar a oferta habitacional no território, promovendo repovoamento, inclusão social e dinamização urbana.
2. **Redinamizar:** com foco em economia e ativação, busca fortalecer comércio, gastronomia, serviços e economia criativa, gerando empregos, ampliando a vitalidade econômica e a atratividade territorial.
3. **Reimaginar:** com foco em identidade e presença, pretende reposicionar a área central como lugar de encontro, cultura e inovação, valorizando o patrimônio e requalificando o espaço urbano para pedestres e conexões cotidianas.

Perímetro do projeto

Operação Urbana Simplificada (OUS) Bairros do Centro



O perímetro da OUS abrange cerca de 8,5 km² e envolve parte dos bairros **Bonfim, Carlos Prates, Lagoinha, Colégio Batista, Barro Preto, Centro, Floresta, Boa Viagem, Santa Efigênia e Concórdia.**

Com aproximadamente **61.805** habitantes, **15.518** se encontram em situação de maior vulnerabilidade somando população em situação de rua (**7.713**) e famílias inscritas no CadÚnico com endereço no perímetro (**7.805**)

Perímetro do projeto

Operação Urbana Simplificada (OUS) Bairros do Centro

A delimitação resulta do **monitoramento contínuo da política urbana e do uso de dados abertos pela Subsecretaria de Planejamento Urbano**. Com um método baseado em evidências, identificamos onde a combinação entre forma urbana, dinâmica imobiliária e condições territoriais indica maior potencial (e necessidade) de regeneração.

Utilizamos um Painel BI que integrou: tipologia de ocupação, potencial de renovação, idade do estoque, valores de m² (ITBI) e transações imobiliárias. A análise espacial e a normalização de indicadores revelaram setores com subutilização, baixa liquidez e envelhecimento, indicando prioridade para incentivos e requalificação.

O perímetro definido não é arbitrário, mas resultado da convergência entre dados e território, concentrando a OUS onde os instrumentos urbanísticos e os investimentos públicos podem gerar maior impacto urbano e social nos Bairros do Centro.





Diagnóstico do projeto transformador



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



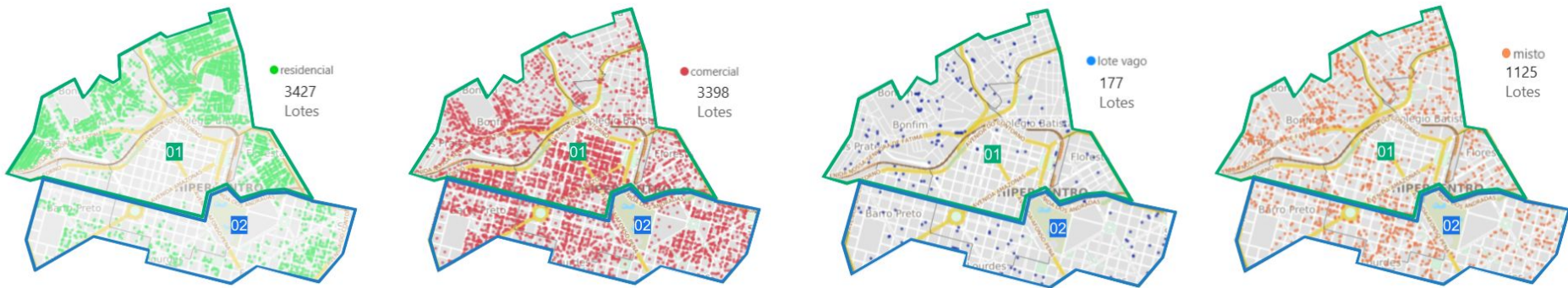
Baixa dinâmica
econômica



Percepção de
insegurança,
degradação e sujeira

USOS, VAZIOS E POTENCIAIS DE REGENERAÇÃO

A leitura da tipologia de ocupação do perímetro da OUS Bairros do Centro evidencia um desencaixe entre funções urbanas que ajuda a explicar a perda de vitalidade, notadamente no Hipercentro.



Essa metodologia permite reconhecer o estoque construído com menor aproveitamento do potencial construtivo, indicando os imóveis com maior viabilidade para substituição ou requalificação e, portanto, com maior potencial de transformação urbana

USOS, VAZIOS E POTENCIAIS DE REGENERAÇÃO



São 2.993 imóveis que apresentam elevado potencial para intervenções de retrofit e requalificação funcional.

1190 galpões e 19 estacionamentos em superfície que produzem grandes frentes cegas e vazios na paisagem urbana, reduzindo a vitalidade, a sensação de segurança e a atratividade para novos investimentos produtivos e residenciais.

A soma desses dois grupos evidencia um território marcado por vastas porções de solo urbano subutilizado.

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

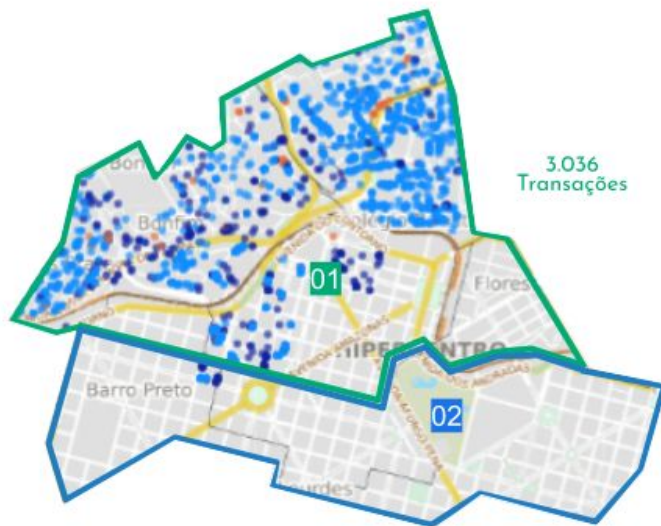
A Área 2 respondeu por 16,0% (R\$ 17 MI)

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

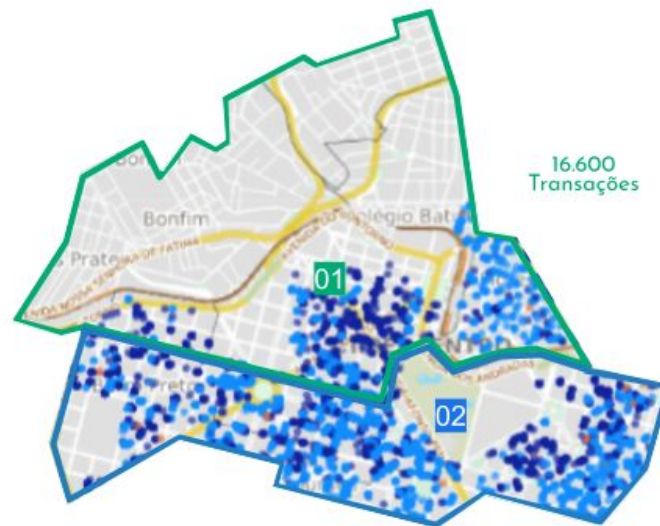
Imóveis Envelhecidos

Média de idade dos imóveis de 50 anos

TRANSAÇÕES E VALORES IMOBILIÁRIOS

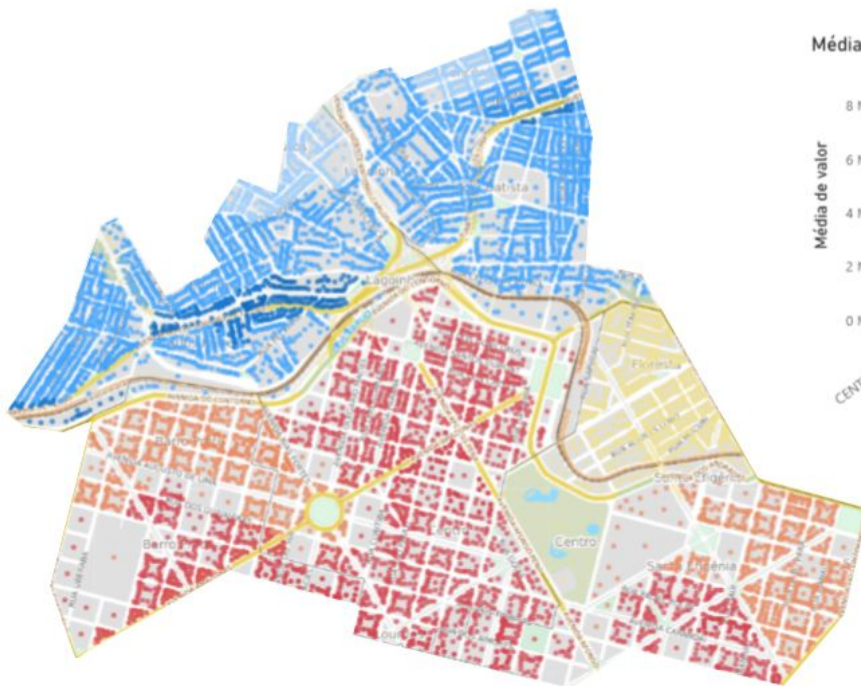


Transações de parte dos bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Centro, Concórdia e Colégio Batista entre 2008 e 2025.

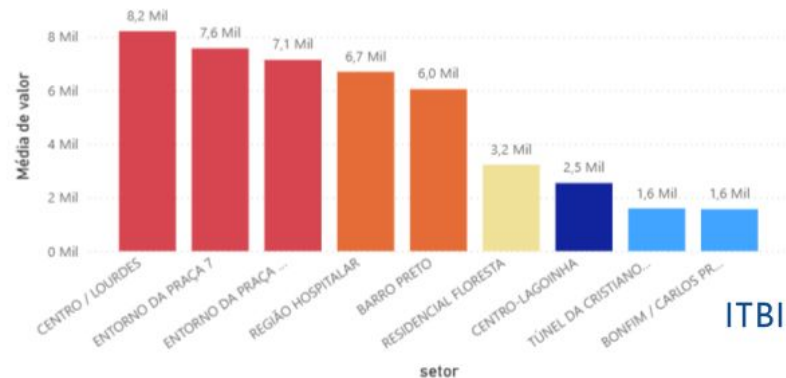


Transações de parte dos bairros Centro, Barro Preto, Lourdes, Santa Efigênia e Floresta 2008 e 2025.

Essa diferença expressiva entre as transações na área 01 do perímetro em comparação a área 02, evidencia uma forte concentração das dinâmicas de compra e venda em setores específicos do centro, enquanto os bairros da área 01 apresentam um mercado imobiliário pouco ativo e com baixa rotatividade.



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

Os indicadores de transações imobiliárias confirmam a estagnação

Essa diferença distorce decisões de investimento, empurra projetos para fora do núcleo central e aprofunda a ociosidade no centro da cidade

Idade dos imóveis no limite da OUS Bairros do Centro na última década



Imóveis entre 50 e 110 anos



Imóveis entre 15 e 45 anos



Imóveis entre 0 e 10 anos

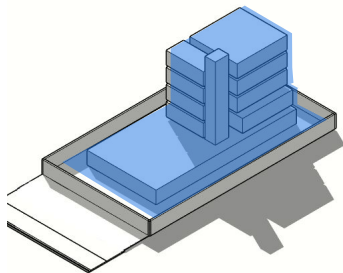
pouquíssima movimentação de compra e venda na região central

A idade média elevada das edificações, com grande parte dos imóveis ultrapassando 50 anos de construção, há um predomínio de edificações antigas o que dificulta a atração de novos empreendimentos e moradores.

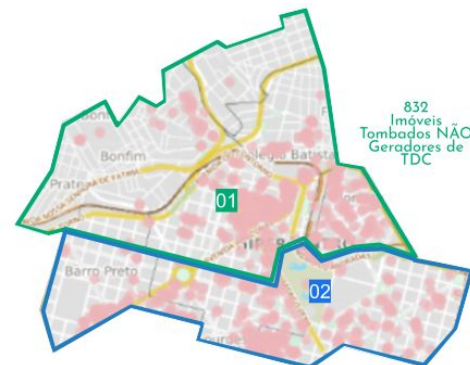
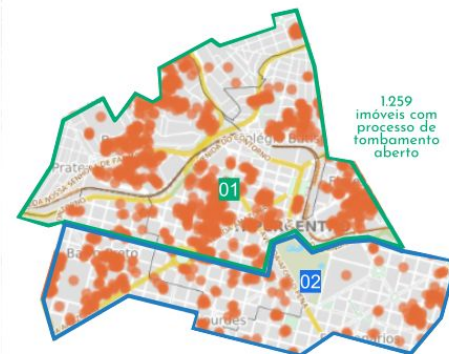
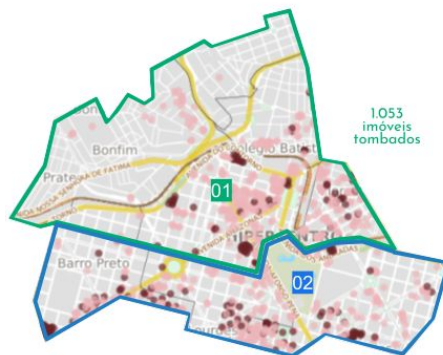
PATRIMÔNIO CULTURAL

Um dos espaços mais significativos da formação histórica e simbólica de Belo Horizonte

1.053 imóveis tombados
1.259 com processo de
tombamento

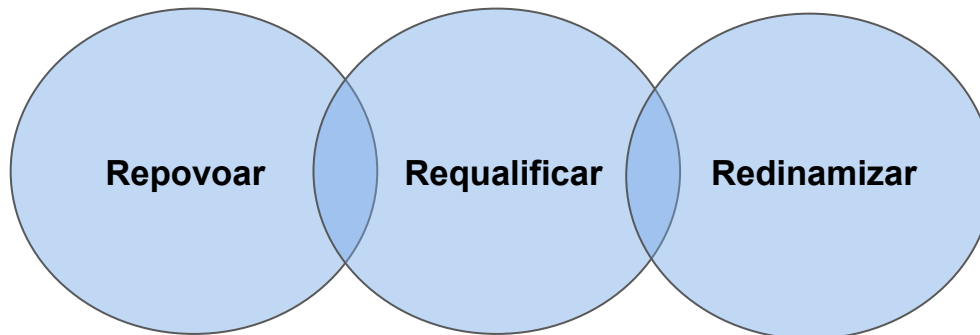


Não há nenhum imóvel tombado gerador de TDC nos bairros mais antigos como Lagoinha, Bonfim e Concórdia, reconhecidos pelo seu valor histórico na cidade.



DIRETRIZES URBANÍSTICAS

A OUS é desenhada como resposta territorial para repovoar, requalificar e redinamizar esse trecho da cidade, em sintonia com o Projeto Transformador Bairros do Centro.



Proporcionar um adensamento qualificado com usos mistos, melhorar as condições ambientais e de habitabilidade. Implementar fachadas ativas que contribuam para a vitalidade da rua, além de áreas permeáveis qualificadas. Reduzir a necessidade de deslocamentos longos, estabilizar o comércio de proximidade ao longo do dia e aumentar a presença permanente de pessoas na rua, reforçando segurança, diversidade de uso e apropriação do espaço público. Melhoria da Transferência do Direito de Construir (TDC), promovendo a preservação do patrimônio histórico municipal.

CONSULTA PÚBLICA

6 perguntas desenvolvidas

O PROGRAMA DE INCENTIVOS PRETENDE:

- Reverter o ciclo de degradação urbana
- Impulsionar a economia local com novas oportunidades
- Transformar a região em um lugar mais vivo e atrativo para todos

BH + Participativa
4470 participações
e 13.852 votos

BELO HORIZONTE
trabalho energia coração

1. Você se incomoda com o número de imóveis degradados ou com usos que não são muito adequados para lugares com potencial para outras possibilidades, como galpões e lotes vagos? O que podemos fazer para melhorar esse cenário?
2. Você acha importante que mais pessoas venham morar perto do Centro e que haja mais ofertas de comércio, serviços e infraestrutura? Como podemos fazer isso acontecer e deixar os bairros próximos à área central mais dinâmicos?
3. O patrimônio faz parte da história da cidade e precisamos recuperá-lo para não apagar momentos que construíram nossa Belo Horizonte. Como podemos torná-lo parte da transformação que queremos na região sem que ele se perca?
4. Muitas lojas do Centro e bairros próximos fecharam durante a pandemia e nosso comércio ainda não se recuperou totalmente. O que podemos fazer para apoiar novos empreendedores na área?
5. A maioria dos imóveis dessa região tem mais de 50 anos e identificamos pouquíssima movimentação de compra e venda, indicando pouco interesse em morar e investir em uma área com grande potencial de se morar e empreender bem. Como podemos melhorar esse cenário?
6. A degradação na região afeta também a sensação de quem vive na cidade, sendo observados lugares em que as calçadas são estreitas e oferecem poucos espaços e oportunidades para encontro e aproveitamento do espaço urbano. Neste sentido, que ações são possíveis para a melhoria desta situação?

CONSULTA PÚBLICA

Análise das Perguntas

Pergunta 1 - 2140 votos, registrou-se **98,27%** como sendo manifestações favoráveis ao programa, distribuídas entre quatro principais alternativas de ação: reaproveitamento ou substituição das obras inacabadas “esqueletos” por novas edificações; incentivar que os atuais galpões e obras não concluídas sejam substituídas por novas moradias, comércio e serviços; oferecer incentivos fiscais e urbanísticos para viabilizar a recuperação desses espaços e estimular a transformação dos estacionamentos que operam em lote vago sejam melhor aproveitados.

Pergunta 2 - 2905 votos, forte apoio à ideia de incentivar a moradia nas áreas centrais (**97,26%**), associada à ampliação do comércio, serviços e infraestrutura urbana, de modo a tornar esses bairros mais atrativos e funcionais para quem vive e trabalha na região.

Pergunta 3 - 2355 votos, houve divisão equilibrada entre as quatro primeiras alternativas que concentraram **98,26%** das respostas: **26,2%** apoiam a recuperação e conservação dos edifícios históricos; **25,05%** optaram por integrar o patrimônio à vida cotidiana com usos que trazem movimento e renda; **24,59%** apresentam-se de acordo com a iniciativa de incentivar novos usos que convivam e que potencializam o patrimônio; **22,4%** dizem-se a favor de criar incentivos específicos para a manutenção de imóveis tombados.

CONSULTA PÚBLICA

Análise das Perguntas

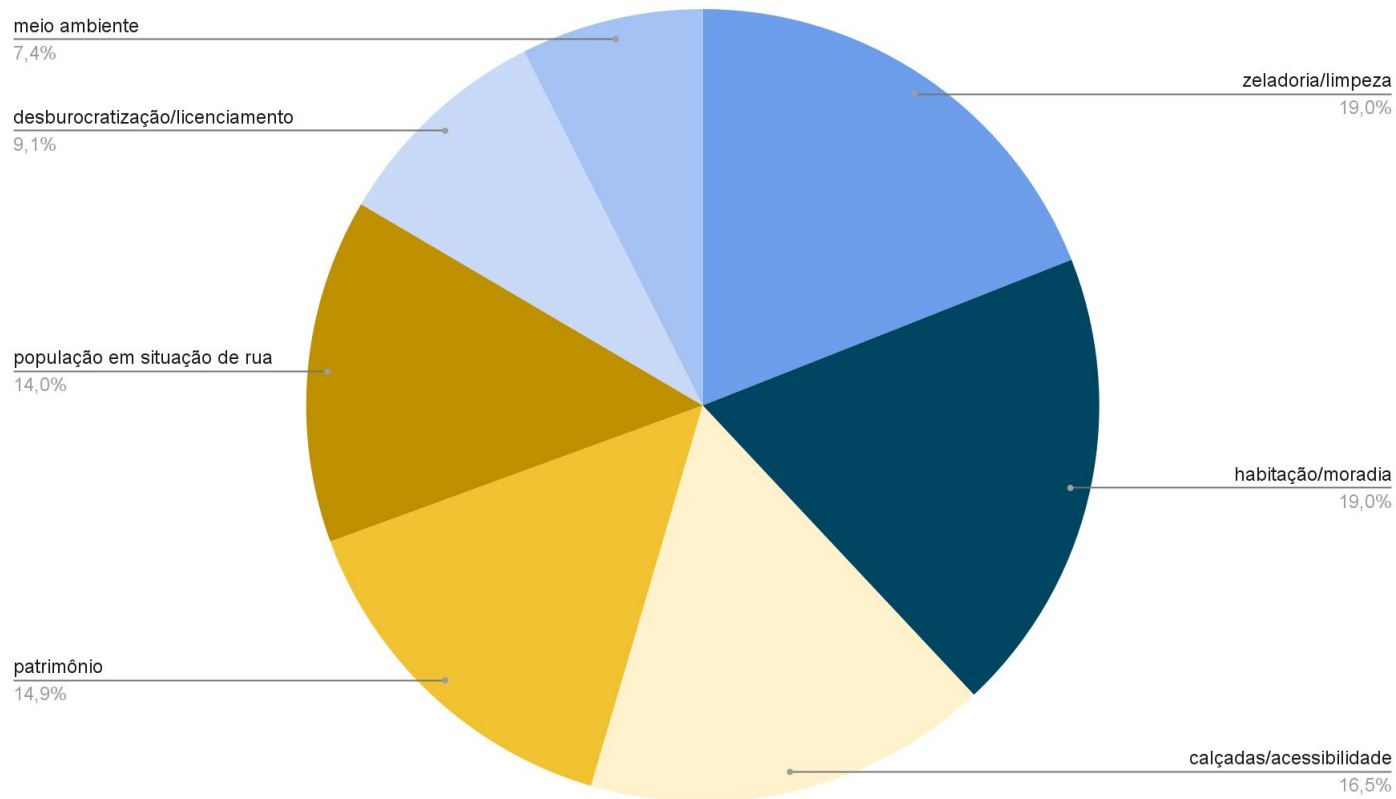
Pergunta 4 - **2038** votos, a principal alternativa escolhida foi a de priorizar a análise de projetos estratégicos para a região (**26,5%**), demonstrando o desejo de que o poder público acelere a aprovação de iniciativas que possam impulsionar a economia urbana e gerar novos negócios

Pergunta 5 - Dentre os **2149** votos, apenas **2,28%** optaram por manter o status atual ou se posicionaram contra as intervenções propostas, enquanto **97,72%** das escolhas foram favoráveis às propostas apresentadas.

Pergunta 6 - Os registros apontam a aceitação do projeto, com **98,54%** das opções apoiando as medidas propostas, enquanto **1,46%** preferiram conservar a situação atual ou se manifestaram contrariamente.

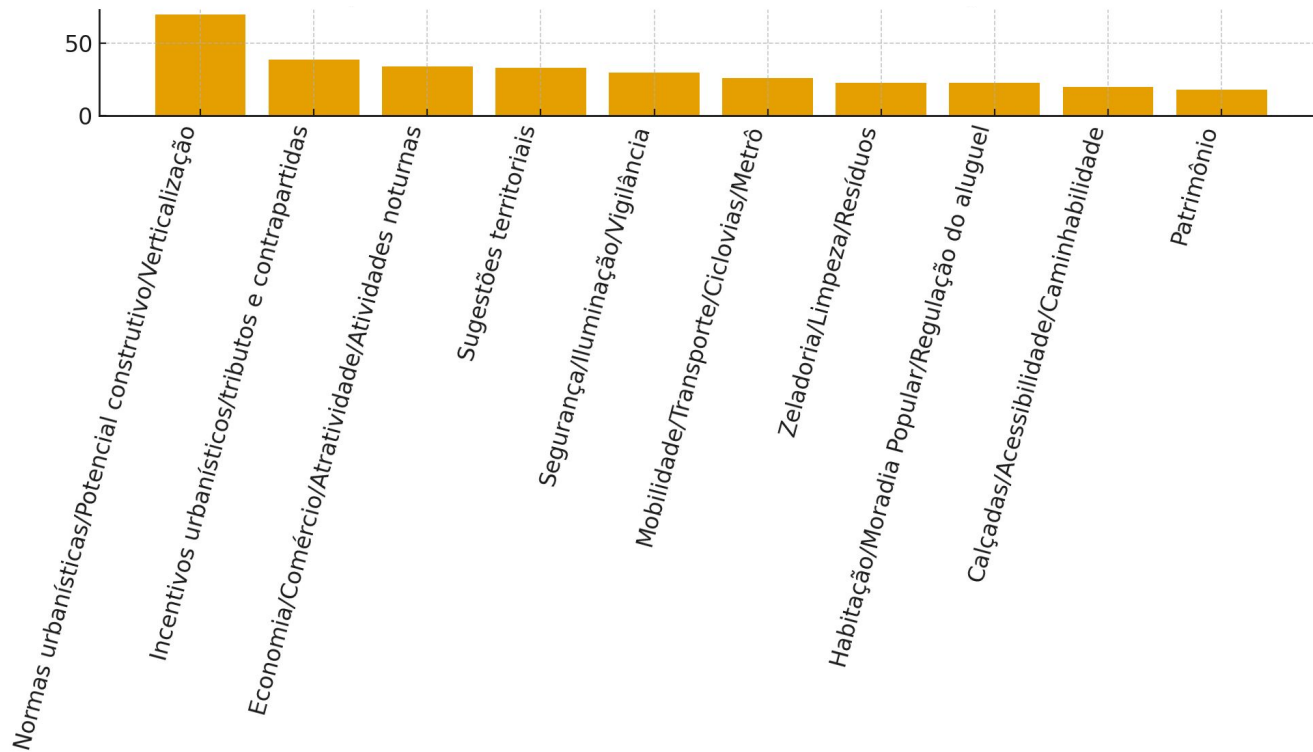
CONSULTA PÚBLICA

Análise Qualitativa dos Comentários



CONSULTA PÚBLICA

Análise Qualitativa dos Comentários



REPERCUSSÕES URBANÍSTICAS

- **Novo ciclo de ocupação e vitalidade urbana**

A OUS incentiva a volta de moradores e atividades variadas, ocupando vazios, ativando frentes comerciais e trazendo vida para ruas hoje pouco dinâmicas.

- **Melhoria da experiência urbana**

Mais moradia, mais gente circulando, mais comércio de bairro e maior sensação de segurança ao longo do dia e da noite.

- **Uso mais inteligente da infraestrutura já existente**

Aproveita redes, equipamentos e transporte que já estão instalados, aumentando eficiência sem grandes expansões de custo público.

- **Conexão entre oportunidades e centralidade**

Reaproxima trabalho, estudo, serviços e moradia, evitando deslocamentos longos..

REPERCUSSÕES URBANÍSTICAS

- **Renovação do estoque urbano**

Substituição e retrofit de edifícios antigos ou subutilizados, com nova oferta habitacional, usos mistos e diversidade tipológica.

- **Valorização equilibrada**

Incremento gradual dos valores imobiliários, acompanhado de instrumentos de inclusão (HIS, locação social, incentivos), garantindo permanência e diversidade social.

- **Requalificação do espaço público**

Ambientes de melhor qualidade com mais arborização, calçadas ativas, fachadas vivas e mais espaços de convivência.

- **Sustentabilidade urbana**

Adensamento bem orientado reduz emissões, fortalece mobilidade ativa e estimula uma forma urbana mais compacta e eficiente.

Cenários possíveis

AValiação de Viabilidade Econômica e Financeira e Contrapartidas

1. O Cenário Pessimista (Inércia) atua como um alerta crítico. Ele demonstra que a simples existência de instrumentos financeiros, como as Unidades de Regeneração (UR), não garante a criação de um mercado líquido.
2. O Cenário Moderado (Racional) válida a lógica econômica central da OUS. Este cenário materializa o objetivo primário da OUS: criar um ciclo virtuoso de financiamento onde a requalificação em uma área (geração de URs) é capitalizada pelo adensamento em outra (consumo de URs)
3. O Cenário Otimista (Atração Regional) revela o potencial mais ambicioso da OUS: atuar como um polo de atração de capital que gera um incremento líquido na atividade econômica. O comportamento de amplificação — onde o mercado consome simultaneamente URs e ODC — é economicamente significativo.

CONCLUSÃO

A OUS Bairros do Centro estabelece um **regime especial temporário** para **induzir reocupação qualificada, modernizar o parque edificado e reativar a economia urbana** do centro expandido.

O instrumento combina **parâmetros urbanísticos próprios, incentivos tributários temporários** (IPTU, ITBI, taxas), **Unidades de Regeneração** e estímulos a **HIS, locação social, retrofit e usos mais intensivos** em áreas já providas de infraestrutura. Essa lógica cria um ambiente favorável para destravar investimentos, **renovar edifícios obsoletos**, recompor frentes ativas e aproximar moradia de emprego e serviços.

Mais que acelerar aprovações, a OUS funciona como uma **transformação territorial**:

- **Regenera** o tecido urbano, atualizando o parque construído e protegendo o patrimônio com instrumentos de equivalência.
- **Redinamiza** a economia local ao atrair moradores, negócios, cultura e vida nas ruas.
- **Reimagina** o Centro como território contemporâneo, compacto, habitado e sustentável.

É um instrumento desenhado para mobilizar investimentos, orientar decisões e produzir mudanças concretas, alinhando interesse público e iniciativa privada. A OUS Bairros do Centro oferece um caminho concreto para **repovoar, regenerar e reequilibrar a área central de Belo Horizonte**.



Obrigada
smpu@pbh.gov.br

