

SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

MONITORAMENTO DA POLÍTICA URBANA
PLANO DIRETOR - NOVA AGENDA URBANA

PUBLICADO EM 07/2025 * SUPLAN/SMPU

2º BOLETIM ANUAL

PATRIMÔNIO CULTURAL

**FONTE DE DADOS: LICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÕES; GERAÇÃO E
RECEPÇÃO DO INSTRUMENTO DE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO
DE CONSTRUIR (TDC); TOMBAMENTO DE IMÓVEIS**



PREFEITURA
BELO HORIZONTE



2º BOLETIM ANUAL PATRIMÔNIO CULTURAL

PUBLICADO EM 07/2025 * SUPLAN/SMPU

O que é e do que trata a dimensão?

As dimensões podem ser definidas como temáticas abordadas pelo Plano Diretor, que inclui conceitos, instrumentos e parâmetros norteadores da política urbana atrelados à NAU (Nova Agenda Urbana), de forma a estabelecer o comprometimento do Município com os compromissos globais.

Neste boletim são apresentados os resultados do monitoramento da política urbana de Belo Horizonte orientadas para o **PATRIMÔNIO CULTURAL**.

Qual é o objetivo geral?

Fomentar a valorização do patrimônio cultural para o desenvolvimento urbano sustentável, promovendo o uso inovador de monumentos e sítios arquitetônicos a partir da restauração e da adaptação responsáveis, bem como do envolvimento de comunidades locais na promoção e disseminação de conhecimento do patrimônio cultural material e imaterial (XIII, Art.4º, Lei nº 11.181/2019).

Quais são as estratégias?

- a) definição de regramento específico para Áreas de Diretrizes Especiais - ADEs de interesse cultural;
- b) aplicação da Transferência do Direito de Construir - TDC - como forma de subsidiar a recuperação de imóveis de interesse cultural;

Conceitos importantes



- A aplicação do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC) busca fomentar a valorização do patrimônio cultural para o desenvolvimento urbano sustentável, como forma de subsidiar a recuperação de imóveis tombados pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCMBH.

- O Coeficiente de Aproveitamento básico (CABas) é um índice que define o potencial construtivo inerente ao terreno. Para construir acima do CABas é preciso adquirir potencial construtivo adicional, por meio de um ou mais instrumentos legais, dentre os quais, destaca-se a TDC. Os imóveis urbanos considerados necessários ao atendimento do interesse cultural são passíveis de geração de TDC (Art. 52, da Lei 11.181/2019).



- A correspondência entre a área transferida do imóvel gerador e a área recebida pelo imóvel receptor é feita em Unidades de Transferência do Direito de Construir- UTDCs. Essa unidade de medida existe porque os valores de metros quadrados podem ser diferentes entre os lotes geradores e receptores (Art 19 Lei nº 11.216/2020).

- Tombamento é o instrumento de proteção que recai sobre bens materiais, móveis ou integrados, possuidores de valor histórico, arquitetônico, cultural, simbólico e/ou afetivo para a cidade. Com o tombamento, são estabelecidas, pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte (CDPCM-BH), diretrizes específicas para a proteção e preservação das características essenciais do bem cultural (**PBH**).

Para entender outros conceitos e mais sobre os indicadores estratégicos e de cenário, acesse a [Metodologia do Monitoramento](#). A seguir são apresentados os resultados dos **Indicadores da Dimensão Patrimônio Cultural (PC)** que mais se destacaram em 2024 e 2025. Para uma análise completa dos indicadores apresentados neste boletim e da série histórica, os dados estão disponíveis nos painéis de monitoramento da política urbana através deste [link](#).

INDICADORES EM DESTAQUE

Indicadores Estratégicos IN_PCa03 e IN_PCa04

Os indicadores IN_PCd03 e IN_PCd04 mostram o número de projetos licenciados com uso de TDC (Transferência do Direito de Construir) e seu percentual em relação aos projetos aprovados, por ano da baixa de construção (Lei 11.181/19). Na Figura 01 são apresentados os resultados dos dois indicadores para os anos de 2023 e 2024 junto a variação e taxa de crescimento do período.

IN_PCa03 e IN_PCa04					
	2023	2024	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
Nº PROJETOS	6	15	9 e 150%	▲	▲
% PROJETOS	2,73%	4,24%	1,51% e 55,31%	▲	▲

Figura 1: Síntese e tendências dos indicadores IN_PC03 (número de projetos licenciados com uso de Transfência do Direito Construir por ano da baixa de construção) e N_PC04 (percentual de projetos licenciados com uso de Transferência do Direito de Construir - TDC em relação aos projetos aprovados, por ano da baixa de construção, conforme a Lei 11.181/19).

Fonte: [Painel de Patrimônio Cultural \(PC\) \(2025\)](#).

Observa-se que houve uma variação positiva do IN_PCa03 entre 2023 e 2024, com incremento de nove projetos licenciados com uso de TDC por ano da baixa de construção, o que se refletiu em uma variação positiva de 9 projetos e uma taxa de crescimento anual de 150% (Figura 01).

Da mesma forma, o IN_PCa04 também indicou uma variação percentual positiva de 1,51% dos projetos licenciados com uso de TDC em relação ao total de projetos aprovados por ano da baixa de construção, com uma taxa de crescimento de 55,31% de 2023 para 2024 (Figura 01).

Os valores positivos apresentados por estes indicadores sugerem que, nos últimos dois anos, a TDC tem sido mais utilizada, conforme o inciso XIII do Art. 4º da Lei nº 11.181/2019.

Indicadores Estratégicos IN_PCd05 e IN_PCd06

Os indicadores IN_PCd05 e IN_PCd06 tratam das áreas transferidas pelos imóveis geradores e áreas recebidas pelos imóveis receptores de UTDC (Unidades de Transferência do Direito de aprovação da transferência).

Os resultados do indicador IN_PCd05 apontam que, de 2023 para 2024, houve uma redução de áreas transferidas por imóveis geradores de UTDC equivalente a -6.588,55 m², o que representou uma taxa de crescimento negativa de -20,33% (Figura 02).

Já o indicador IN_PCd06, ao contrário do anterior, mostra que as áreas recebidas por imóveis receptores de UTDC aumentaram em 2.901,32 m² entre 2023 a 2024, o que significou uma taxa de crescimento de 4,1% do período. Tais resultados indicam que, durante o período analisado, houve menos transferência de áreas e maior recebimento de áreas pelos imóveis geradores de UTDC, sugerindo que há uma possível descentralização no uso de UTDC para terrenos receptores com valor de ITBI menores que os geradores.

IN_PCa05 e IN_PCa06					
	2023	2024	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
ÁREA TRANSFERIDA	38.990,65 m²	32.402,1 m²	-6.588,55 m² e -20,33%	▼	▲
RECEBIDA	71.155,41 m²	74.056,73 m²	2.901,32 m² e 4,1%	▲	▲

Figura 02: Síntese e tendências dos indicadores IN_PCd05 - Área transferida pelos imóveis geradores de Unidades de Transfência do Direito de Construir (UTDC), por ano da aprovação da transferência) e IN_PCd06 (área recebida pelos imóveis receptores de Unidades de Transferência do Direito de Construir - UTDC, por ano da aprovação da transferência, conforme a Lei 11.181/19).

onte: [Painel de Patrimônio Cultural \(PC\) \(2025\)](#).

INDICADORES EM DESTAQUE

Os resultados do indicador IN_PCd07, representados pela Figura 03, apontam que os imóveis geradores de UTDC com áreas transferidas aprovadas em 2023 gastaram mais o seu saldo do que os imóveis geradores de UTDC aprovados em 2024, representando uma variação de -9,2% entre 2023 para 2024, e uma taxa de decréscimo de -23,7% para o mesmo período (Figura 03).

Em suma, apesar do inciso XIII do Art. 4º da Lei nº 11.181/2019 não estabelecer uma expectativa para o sentido da variação percentual, a análise da Figura 03 revela uma redução no percentual de área transferida via UTDC entre 2023 e 2024.

Indicador Estratégico IN_PCd07

IN_PCd07				
2023	2024	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
38,9%	29,7%	-9,2% e -23,7%	▼	-

Figura 03: Síntese e tendências do indicador IN_PCd07 - Percentual de área transferida pelos imóveis geradores de Unidades de Transferência do Direito de Construir (UTDC) em relação ao saldo inicial dos imóveis geradores de UTDC, por ano da aprovação do imóvel gerador, conforme a [Lei 11.181/19](#).

Fonte: Painel de Patrimônio Cultural (PC) (2025).

Indicador Estratégico IN_PCd10

IN_PCd10				
2023	2024	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
80,6%	84,6%	3,9% e 4,8%	▲	▼

Figura 04: Síntese e tendências do indicador IN_PCd10 - Percentual dos imóveis que tiveram antecipação de 1/3 do saldo Unidades de Transferência do Direito de Construir - UTDC, em relação ao número de imóveis geradores de UTDC aprovados, por ano da aprovação do imóvel gerador, conforme a [Lei 11.181/19](#).

Fonte: Painel de Patrimônio Cultural (PC) (2025).

A análise dos dados indicador IN_PCd10 referente aos anos de 2023 e 2024, mostra um aumento de 3,9% no percentual dos imóveis que tiveram antecipação de 1/3 do saldo de Unidades de Transferência do Direito de Construir (UTDC) em relação ao número de imóveis geradores de UTDC aprovados (Figura 04). Essa variação positiva representa uma taxa de crescimento de 4,8% no percentual do indicador durante o período analisado (Figura 04), conforme o inciso XIII do Art. 4º da Lei nº 11.181/2019. Isso mostra que está havendo a necessidade de maior aprovação de TDC em imóveis que não estão em bom estado de conservação e/ou em irregularidade urbanística.

Indicador Estratégico IN_PCd13

O indicador IN_PCd13 representa o percentual de imóveis geradores com liberação dos 2/3 do saldo de Unidades de Transferência do Direito de Construir (UTDC) em relação ao número de imóveis com antecipação de 1/3 do saldo de UTDC, por ano da aprovação do imóvel gerador. Na Figura 05 são apresentados os resultados desse indicador para os anos de 2023 e 2024.

Através da Figura 05 observa-se que, entre os anos de 2023 e 2024, o indicador IN_PCd13 apresentou uma redução significativa de -19,7 pontos percentuais, o que corresponde a uma taxa de crescimento negativa de -51,97%. Isso indica que, em 2024, a proporção de imóveis geradores que obtiveram a liberação dos 2/3 do saldo de UTDC em relação aos que anteciparam 1/3 do saldo foi consideravelmente menor em comparação com o ano anterior. Ressalta-se que essa redução de percentual não significa necessariamente uma tendência de queda da liberação do saldo (ou que ela não esteja sendo efetiva), mas que, provavelmente, não houve tempo hábil para execução das melhorias nos imóveis (Inciso XIII do Art. 4º da Lei nº 11.181/2019).

IN_PCd13				
2023	2024	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
37,9%	18,2%	-19,7% e -51,97%	▼	-

Figura 05: Síntese e tendências do indicador IN_PCd13, conforme a [Lei 11.181/19](#).
Fonte: Painel de Patrimônio Cultural (PC) (2025).

INDICADORES EM DESTAQUE

Indicador Estratégico IN_PCd15

O indicador IN_PCd15 se refere ao número de imóveis geradores de Unidades de Transferência do Direito de Construir (UTDC), por ano da aprovação do imóvel gerador. Na Figura 06, a seguir, são apresentados os resultados desse indicador para os anos de 2023 e 2024.

IN_PCd15				
2023	2024	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
36	13	-23 e -63,9%	▼	-

Figura 06: Síntese e tendências do indicador IN_PCd15 - Número de imóveis geradores de Unidades de Transferência do Direito de Construir (UTDC), por ano da aprovação do imóvel gerador, conforme a [Lei 11.181/19](#).

Fonte: [Painel de Patrimônio Cultural \(PC\) \(2025\)](#).

A partir da análise da Figura 06, observa-se que, entre 2023 e 2024, o indicador IN_PCd15 apresentou uma queda significativa, com uma variação negativa de -23, representando uma redução de - 63,9% do número de imóveis geradores de UTDC. Alinhado a estes resultados, o sentido da variação é de redução (seta vermelha). Contudo, importante frisar que não há um sentido desejado (ou fixado) pelo Inciso XIII do Art. 4º da Lei nº 11.181/2019, o que sugere que, o uso desse instrumento é uma opção a depender dos fatores e objetivos relacionados a estes imóveis.

Imóveis geradores de TDC com antecipação de 1/3 do saldo de UTDC 47

Imóveis geradores de TDC com liberação dos 2/3 do saldo restantes 19

Indicador Estratégico IN_PCd18

O indicador IN_PCd18 mostra percentual de imóveis tombados (não públicos) geradores de Unidades de Transferência do Direito de Construir (UTDC) em relação ao número de imóveis tombados (não públicos). Até 2024, 34,04% dos imóveis tombados não públicos são geradores de UTDC.

Outra informação relevante é sobre a variabilidade espacial dos imóveis tombados no município de Belo Horizonte. A regional Centro-Sul é que concentra a maior quantidade de imóveis tombados (257), sendo 194 deles geradores de UTDC. Na regional Leste foram registrados 80 imóveis tombados, e 17 são geradores de UTDC. Nas regionais Noroeste, Pampulha, Nordeste e Barreiro o número de imóveis tombados correspondem, respectivamente, a 21, sete, três e um, porém não são geradores de UTDC. Na regional Oeste, dos seis imóveis tombados, dois deles são geradores de UTDC. E na regional Norte há o registro de apenas um imóvel tombado (Figura 07).

IN_PCd18	Regional	Imóveis Tombados	Imóveis Tombados geradores de UTDC
Percentual de imóveis tombados (não públicos) geradores de UTDC em relação ao total de imóveis tombados (não públicos). 	Centro-sul	257	194
	Leste	80	17
	Noroeste	21	0
	Pampulha	7	0
	Oeste	6	2
	Nordeste	3	0
	Barreiro	1	0
	Norte	1	0

Figura 07: Síntese do indicador IN_PCd18 - Percentual de imóveis tombados (não públicos) geradores de Unidades de Transferência do Direito de Construir (UTDC) em relação ao número de imóveis tombados (não públicos), conforme a [Lei 11.181/19](#).

onte: [Painel de Patrimônio Cultural \(PC\) \(2025\)](#).

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Os cartões abaixo apresentam outros quantitativos (números totais e percentuais) dos bens culturais não públicos tombados em relação aos bens culturais imóveis até o ano de 2024 no município de Belo Horizonte.



A figura abaixo apresenta informações gerais sobre a área total, transferida e recebida, pelos imóveis geradores e receptores de Unidades de Transfência do Direito de Construir (UTDC), o número total de projetos aprovados e o número total de projetos aprovados com uso de Transferência do Direito Construir - TDC até 31/12/2024:

DADOS GERAIS	Até 31/12/2024
Área total transferida pelos imóveis geradores de Unidades de Transfência do Direito de Construir (UTDC)	159.773,79 m²
Área total recebida pelos imóveis receptores de Unidades de Transfência do Direito de Construir (UTDC)	267.143,35 m²
Nº total de projetos aprovados	17.856
Nº total de projetos aprovados com uso de Transferência do Direito Construir - TDC	1315

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Esta publicação faz parte do trabalho de Monitoramento da Política Urbana - Plano Diretor- Nova Agenda Urbana (NAU), que está organizado em 4 publicações distintas:



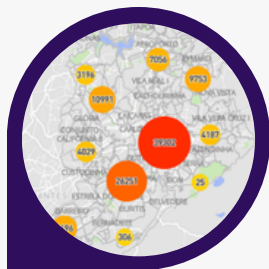
METODOLOGIA

Detalha a forma de organização, objetivos, cronograma de atendimento seguindo diretrizes do Plano Diretor e as dimensões de monitoramento.



PAINÉIS INDICADORES

Painéis que estruturam a divulgação dos indicadores em função de cada Dimensão do Monitoramento. Os indicadores respondem às estratégias propostas no Plano Diretor para a superação dos desafios urbanos e são estruturados em Dimensões de Monitoramento. A lista completa dos indicadores já publicizados pode ser consultada clicando aqui.



PAINÉIS EXPLORATÓRIOS

Painéis para explorar e interagir em função de cada demanda. Mapas e gráficos interativos permitem que o dado seja filtrado em função de diferentes interesses.



BOLETIM

Documento periódico que trata do monitoramento da política urbana por meio do que está previsto no Plano Diretor à partir das premissas da Nova Agenda Urbana e dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável 11 (ODS11).

**EQUIPE RESPONSÁVEL
E CONTATOS**

Secretaria Municipal de Política Urbana

Leonardo Amaral Castro

Subsecretaria Municipal de Planejamento Urbano

Renata Nogueira Herculano

**Diretoria de Monitoramento da Legislação
Urbanística**

Guilherme Pereira de Vargas

Diretoria de Pesquisa e Análise Aplicada

Camila Diniz Bastos

Equipe Urbanístico-Ambiental

Cristiano Uzeda Teixeira

Cyleno Reis Guimaraes

Geruza Lustosa de Andrade Tibo

Guilherme Pereira de Vargas

Hebert Guilherme de Azevedo

Rafael Lemieszek Pinheiro

Regina Paula Benedetto de Carvalho

Rosiane Pereira de Jesus

Estagiários

Eduardo José Paraguai Oliveira

Sol Gonçalves de Paiva

Jeysla Ketlen Romão Soares Pereira

Contato

Para registrar dúvidas, críticas ou sugestões acesse o formulário por meio [deste link](#).

DMLU-SUPLAN/SMPU dmlu@pbh.gov.br

DIPA- SUPLAN/SMPU dipa@pbh.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

**MONITORAMENTO DA POLÍTICA URBANA
PLANO DIRETOR - NOVA AGENDA URBANA**