

SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

MONITORAMENTO DA POLÍTICA URBANA
PLANO DIRETOR - NOVA AGENDA URBANA

PUBLICADO EM 07/2025 * SUPLAN/SMPU

2º BOLETIM ANUAL

**HABITAÇÃO SUSTENTÁVEL, ADEQUADA,
SEGURA E ECONOMICAMENTE ACESSÍVEL**

**FONTE DE DADOS: LICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÕES, URBEL,
SISTEMA ORÇAMENTÁRIO FINANCEIRO, IMPOSTO PREDIAL
TERRITORIAL URBANO**



**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**

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 em relação à **HABITAÇÃO SUSTENTÁVEL, ADEQUADA, SEGURA E ECONOMICAMENTE ACESSÍVEL**.

Qual é o objetivo geral?

Trata do monitoramento da orientação da política urbana por meio da destinação dos recursos da ODC ao Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP, do incentivo à produção de Habitação de Interesse Social - HIS - nas áreas centrais e nas centralidades, dos instrumentos de política urbana para subsidiar a produção de unidades habitacionais de interesse social e por fim, da conversão de edificações existentes na área central para o uso residencial ou em outras regiões.

Quais são as estratégias?

- Destinação dos recursos da ODC ao Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP;
- Reconhecimento dos assentamentos informais por meio da delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e de Áreas de Especial Interesse Social - AEIS;
- Definição de parâmetros urbanísticos específicos para incentivar a produção de Habitação de Interesse Social - HIS nas áreas centrais e nas centralidades;
- Utilização de instrumentos de política urbana para subsidiar a produção de unidades habitacionais de interesse social;
- Reservas de terras para a implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social por meio da delimitação de AEIS-1.
- Definição de condição especial de Outorga do Direito de Construir - ODC para empreendimentos de interesse social;
- Definição de parâmetros urbanísticos específicos para conversão de edificações existentes na área central para o uso residencial, estendendo-os para outras regiões da cidade que apresentarem contexto de subutilização de imóveis edificados.



Conceitos importantes

Zoneamentos de especial interesse social, refere-se aos seguintes zoneamentos da Lei 11.181/2019: AEIS-1 (Área de Especial Interesse Social - 1), AEIS-2 (Área de Especial Interesse Social - 2), ZEIS-1 (Zona de Especial Interesse Social - 1) e ZEIS-2 (Zona de Especial Interesse Social - 2).

Aeis-1 (Área de Especial Interesse Social -1): porções do território municipal destinadas à implantação de empreendimentos de interesse social, compostas de áreas vazias e edificações existentes, subutilizadas ou não utilizadas (Art. 105º, Lei 11.181/2019).

A área de cada delimitação de AEIS-1 foi classificada em faixas correspondentes a quantidade de módulos. Para o monitoramento, cada módulo corresponde a 1,000 m². Ex: uma área classificada como faixa "Entre 1 e 5 módulos" no gráfico possui área correspondente a até 5 módulos, ou seja, tem entre 1.000 m² e 5,999 m² de área.

Conjuntos habitacionais são conjuntos de condomínios de prédios ou casas originados de produção habitacional de interesse social, por iniciativa pública ou em parceria, viabilizados após a implementação da Política Municipal de Habitação (1993). Podem estar situados dentro das Vilas e Favelas ou na cidade formal no município de Belo Horizonte.

Empreendimento de Interesse Social - EIS (Art. 164, Lei 11.181/2019) é aquele que contempla a implantação de habitação de interesse social, podendo combinar os usos residencial e não residencial.

Termo de Conduta Urbanística (TCU): Documento firmado pelo empreendedor e proprietário do imóvel, perante a Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - Urbel e a Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU como condição para utilização de benefícios e parâmetros previstos na legislação vigente, referentes ao licenciamento de empreendimentos enquadrados em programa de financiamento habitacional de interesse social público.

A produção habitacional por meio de Empreendimento de Interesse Social - EIS, via assinatura do TCU, acompanha os seguintes enquadramentos:

- Faixa I (renda até 3 Salários Mínimos) / Faixa II (renda até 6 Salários Mínimos / Unidades de livre comercialização) - TCUs firmados com base nas Leis 7.166/96 e 9.814/2010;
- HIS-1 (renda até 2,5 Salários Mínimos) / HIS-2 (renda até 5 Salários Mínimos) / Unidades de livre destinação - TCUs firmados com base nas Leis 11.181/2019 e 9.814/2010, alterada pela lei 11.305/21

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 Espaços Públicos Seguros, Inclusivos, Acessíveis e Verdes que mais se destacaram em 2024. Para uma análise completa dos indicadores apresentados neste boletim e de outros indicadores desta dimensão com a série histórica, os dados estão disponíveis nos painéis de monitoramento da política urbana através deste [link](#) e deste [link](#).

O indicador IN_HBh01 aborda as receitas oriundas da Outorga Onerosa do Direito de Construir no Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP). Dessa forma, é possível verificar a evolução temporal dos fundos e a origem dos recursos para acompanhamento pormenorizados das informações disponíveis.

Os dados são extraídos do Sistema Orçamentário Financeiro (SOF) do município de Belo Horizonte. A Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (URBEL) é o órgão gestor do Fundo.

A Figura 1 apresenta os valores arrecadados destinados ao FMHP por ano de arrecadação e origem dos recursos para os anos de 2023 e 2024. Em 2023, o valor de R\$ 16,8 milhões, sendo 11,5 milhões originados da ODC. Em 2024, o valor chega a R\$ 15,8 milhões, sendo 10 milhões com originados da ODC. Na variação entre os dois anos existe um decréscimo na arrecadação de cerca de R\$ 0,95 milhões.

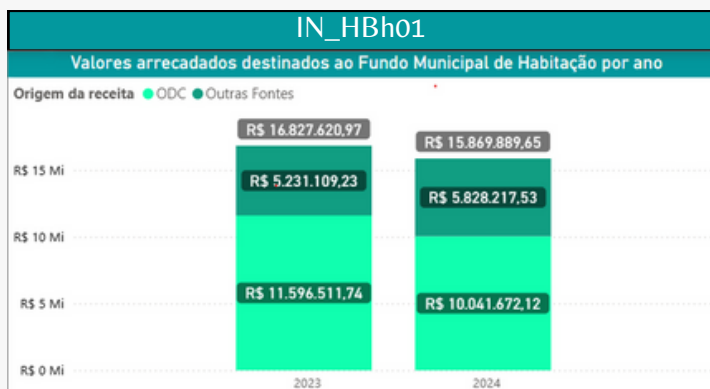


Figura 1: Valor arrecadado pelo instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) destinados ao Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP).
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

O Gráfico 02 mostra os valores arrecadados por origem da receita. Observa-se que a maior parte dos valores, 66,2%, é oriunda do instrumento urbanístico Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

As outras fontes representam 33,8% do valor arrecadado que referem-se a rendimentos de aplicações financeiras, recebimento de parcelas de financiamento habitacional e alienação de imóveis por exercício.

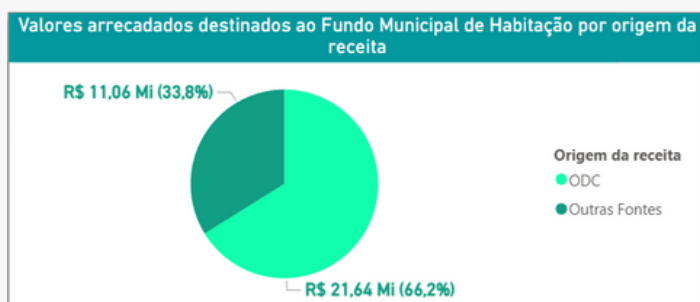


Figura 2: Valores arrecadados destinados ao Fundo Municipal de Habitação por origem da receita.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

Os dados apontam para uma redução dos valores arrecadados destinados ao FMHP entre os anos de 2023 e 2024. Trata-se de uma variação relativamente pequena em relação aos valores já alcançados, mas que demonstra uma mudança na tendência dos anos anteriores de crescimento da arrecadação destinada ao Fundo, conforme apresentado no [boletim de 2024](#). Por outro lado, como demonstra a Figura 2 existe um predomínio crescente da participação da Outorga do Direito de Construir nas fontes de receitas do FMHP, demonstrando a importância desse instrumento no aporte de recursos para a execução da política habitacional.

O indicador IN_HBh02 mostra os valores pagos pelo Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP) por período e agrupamento das despesas definido pela Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (URBEL).

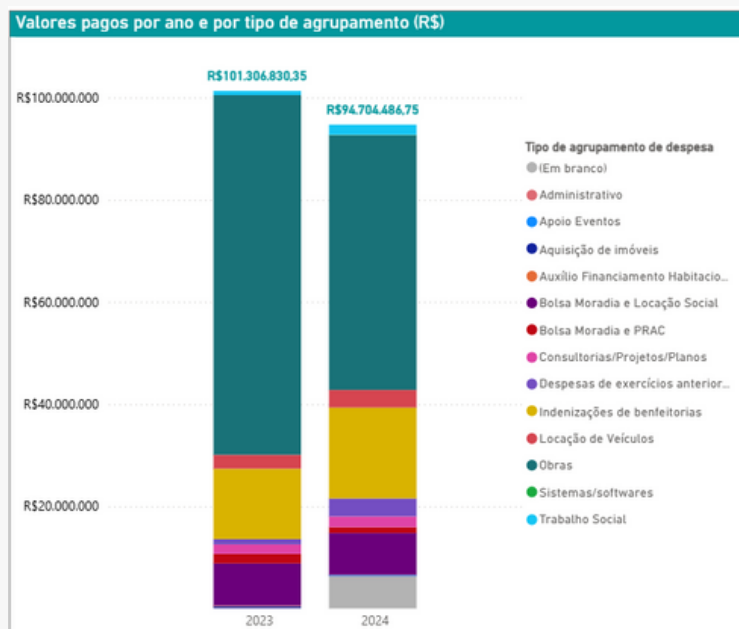


Figura 3 - Valores pagos pelo Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP) por período e agrupamento das despesas definido pela Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (URBEL).
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

Trata-se dos valores financeiros processados no orçamento público municipal por agrupamento de atividades previstas na política municipal de habitação. O agrupamento foi definido conforme a natureza de despesa e foi definido pela URBEL com o objetivo de facilitar a identificação dos recursos utilizados do FMHP.

Conforme mostra o Figura 03, em 2023 e 2024 a maior parte dos valores foi destinadas à execução de obras, seguida de indenização de benfeitorias e bolsa moradia e locação social. Os gastos diminuíram no ano de 2024, cerca R\$ 6,6 milhões passando de pouco mais de R\$ 101,3 milhões para R\$ 94,7 milhões. A proporção dos gastos por agrupamento de despesa se mantiveram nas mesmas proporções, no entanto houve uma redução em relação a participação das obras nos investimentos em geral.

A Figura 4 apresenta os valores pagos pelo FMHP considerando apenas a ODC como fonte de recursos. Ao comparar com os valores apresentados na Figura 3, percebe-se que os recursos da outorga onerosa ainda são pouco aplicados nas despesas do Fundo. Dos R\$ 94,7 milhões pagos apenas R\$ 1,2 milhões tiveram como origem essa fonte, sendo destinados a Consultorias/Projetos/Planos, Indenização de Benfeitorias e Obras. As despesas com recursos da ODC ocorreram apenas no ano de 2024.

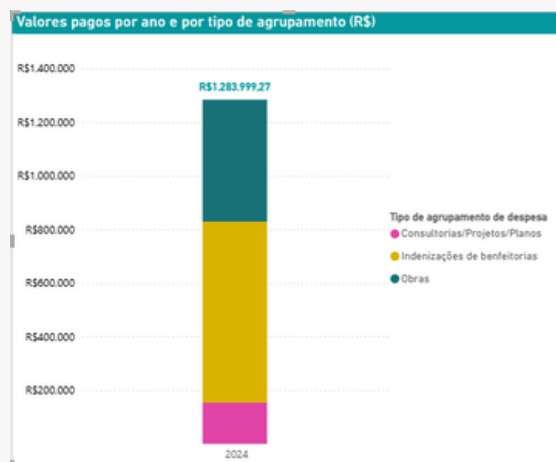


Figura 4 - Valores pagos pelo Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP) por período e agrupamento das despesas definido pela Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (URBEL).
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

INDICADORES EM DESTAQUE

Indicadores Estratégicos IN_HBh03 e IN_HBh04

Os indicadores apresentam o número de conjuntos habitacionais na área central e nas centralidades (IN_HBh03) e o percentual de conjuntos habitacionais nessas áreas em relação ao número de conjuntos habitacionais em 2024 em Belo Horizonte (IN_HBh04).

Os valores apresentados na figura 5 mostram que do total de 415 conjuntos habitacionais existentes em Belo Horizonte, 78 encontram-se na área central ou em centralidades.

Isto significa que 18,80% do total de conjuntos habitacionais do município estão localizados na área central ou em centralidades.

Ao acessar o [painel interativo](#) pode-se perceber o quantitativo e o percentual dos conjuntos habitacionais por centralidade local (logradouro) bem como sua localização no mapa.

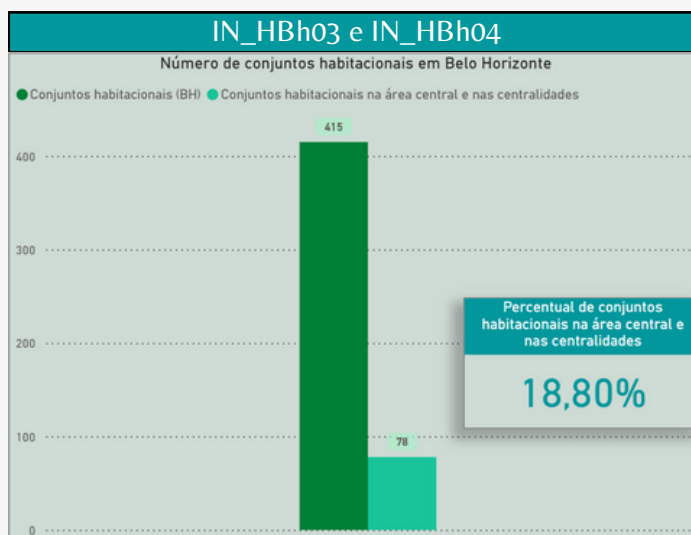


Figura 5: IN_HBh03 - Número de conjuntos habitacionais na área central e nas centralidades. IN_HBh04 - Percentual de conjuntos habitacionais na área central e nas centralidades em relação ao número de conjuntos habitacionais. Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

Indicadores Estratégicos IN_HBh05 e IN_HBh06

O indicador apresenta número de unidades habitacionais na área central e nas centralidades (IN_HBh05) e o percentual de conjuntos habitacionais nessas áreas em relação ao número de unidades habitacionais em 2024 em Belo Horizonte (IN_HBh06).

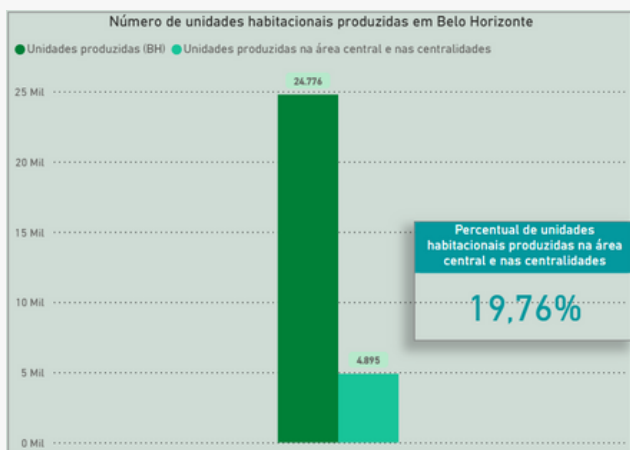


Figura 6: IN_HBh05 - Número de unidades habitacionais na área central e nas centralidades. IN_HBh06 - Percentual de unidades habitacionais na área central e nas centralidades em relação ao número de conjuntos habitacionais. Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

Os valores apresentados na figura 6 mostram que do total de 24.776 unidades habitacionais em conjuntos existentes em Belo Horizonte, 4.895 encontram-se na área central ou em centralidades.

Isto significa que 19,76% do total de conjuntos habitacionais do município estão localizados na área central ou em centralidades.

Ao acessar o [painel interativo](#) pode-se observar o quantitativo e o percentual das unidades habitacionais por centralidade local (logradouro) bem como sua localização no mapa.

Indicadores Estratégicos IN_HBa08

O indicador apresenta número de projetos licenciados destinados a EIS na área central e nas centralidades, por ano da baixa de construção. Os zoneamentos avaliados são OP-3 (Ocupação Preferencial-3), CR (Centralidade Regional) e CL (Centralidade Local).

Em 2023 e 2024, a cidade de Belo Horizonte não apresentou projetos licenciados com baixa de construção na área central (OP-3) e nas Centralidades Regionais.

No entanto, nas Centralidades Locais, houve o licenciamento de dois projetos em 2024. Devido à ausência de projetos licenciados com baixa de construção em 2023, a taxa de crescimento em 2024 foi de 100% nessas centralidades.

IN_HBa08					
	2023	2024	Variação / Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
OP-3	0	0	0/0%	-	▲
CR	0	0	0/0%	-	▲
CL	0	2	2 / 100%	▲	▲

Figura 7: Número de projetos licenciados destinados a EIS na área central e nas centralidades, por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

Indicadores Estratégicos IN_HBa10

O indicador apresenta o percentual de projetos licenciados destinados a EIS na área central e nas centralidades em relação ao número de projetos licenciados destinados a EIS, por ano da baixa de construção. Os zoneamentos avaliados são OP-3 (Ocupação Preferencial-3), CR (Centralidade Regional) e CL (Centralidade Local).

A cidade de Belo Horizonte não apresentou nenhum projeto na área central (OP-3) e nas Centralidades Regionais em 2023 e 2024. Portanto, a variação do indicador para essas áreas é de 0%.

No entanto, nas Centralidades Locais, houve o licenciamento de dois projetos em 2024, representando 66,7% do total de projetos licenciados destinados a EIS, em toda série histórica.

Os dados de licenciamento de projetos apontam para um baixo índice de aprovações de projetos destinados a EIS na área central e nas centralidades.

IN_HBa10					
	2023	2024	Variação	Sentido	Sentido esperado
OP-3	0,0%	0,0%	0%	▲	▲
CR	0,0%	0,0%	0%	▲	▲
CL	0,0%	66,7%	66,7%	▲	▲

Figura 8: Percentual de projetos licenciados destinados a EIS na área central e nas centralidades em relação ao número de projetos licenciados destinados a EIS, por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

Indicadores Estratégicos IN_HBa12

O indicador apresenta o número de unidades licenciadas destinadas a EIS localizadas na área central (área delimitada como zoneamento Ocupação Preferencial 3 - OP-3) e nas centralidades (zoneamento Centralidade Regional - CR e Centralidades Locais - CL), por ano da baixa de construção.

A cidade de Belo Horizonte não apresentou nenhuma unidade licenciada destinada a EIS na área central (OP-3) e nas Centralidades Regionais em 2023 e 2024. Portanto, a taxa de crescimento para essas áreas é de 0%.

No entanto, nas Centralidades Locais, houve o licenciamento de 16 unidades em 2024. Nesta caso, como em 2023 não houve unidade licenciada, a taxa de crescimento em 2024 foi de 100%.

IN_HBa12					
	2023	2024	Variação / Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
OP-3	0	0	0 / 0%	-	▲
CR	0	0	0 / 0%	-	▲
CL	0	16	16 / 100%	▲	▲

Figura 9: Número de unidades licenciadas destinadas a EIS localizadas na área central (área delimitada como zoneamento Ocupação Preferencial 3 - OP-3) e nas centralidades (zoneamento Centralidade Regional - CR e Centralidades Locais - CL), por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

Indicadores Estratégicos IN_HBa14

O indicador apresenta o percentual de unidades licenciadas destinadas a EIS localizadas na área central (área delimitada como zoneamento Ocupação Preferencial 3 - OP-3) e nas centralidades (zoneamento Centralidade Regional - CR e Centralidades Locais - CL) em relação ao número de unidades licenciadas destinadas a EIS, por ano da baixa de construção.

A cidade de Belo Horizonte não apresentou nenhuma unidade licenciada destinada a EIS na área central (OP-3) e nas Centralidades Regionais em 2023 e 2024. Portanto, o percentual de unidades licenciadas neste zoneamentos é de 0%.

Já as Centralidades Locais, apresentou um percentual de 13,33% do total de unidades licenciadas destinadas a EIS, em 2024. Nesta caso, como em 2023 o percentual foi de 0%, variação de 2023 para 2024 também foi de 13,33%.

IN_HBa14					
	2023	2024	Variação	Sentido	Sentido esperado
OP-3	0	0	0%	-	▲
CR	0	0	0%	-	▲
CL	0	13,33%	13,33%	▲	▲

Figura 10: Percentual de unidades licenciadas destinadas a EIS localizadas na área central (área delimitada como zoneamento Ocupação Preferencial 3 - OP-3) e nas centralidades (zoneamento Centralidade Regional - CR e Centralidades Locais - CL) em relação ao número de unidades licenciadas destinadas a EIS, por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

Indicador Estratégico IN_HBi15

O indicador apresenta o número de Empreendimentos de Interesse Social (EIS) com Termo de Conduta Urbanística (TCU) assinado por enquadramento, por ano da assinatura do TCU.

Conforme os dados apresentados na Figura 11, Belo Horizonte registrou, em 2022, 5 Empreendimentos de Interesse Social com Termo de Conduta Urbanística (TCU) assinado. Em 2024, esse número aumentou para 10, o que representa um acréscimo de 5 novos empreendimentos e uma taxa de crescimento de 100%.

Considerando especificamente o zoneamento AEIS-1, foram contabilizados 4 Empreendimentos de Interesse Social em 2022 e 6 em 2024, indicando uma variação positiva de 2 empreendimentos e uma taxa de crescimento de 50%.

IN_HBi15					
	2022*	2024	Variação / Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
BH	5	10	5 / 100%	▲	▲
AEIS-1	4	6	2 / 50%	▲	▲

Figura 11: Número de Empreendimentos de Interesse Social (EIS) com Termo de Conduta Urbanística (TCU) assinado por enquadramento por ano da assinatura do TCU.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).
*Neste indicador serão utilizados, para efeito de comparação, os dados de 2022 devido ausência de EIS em 2023

Indicador Estratégico IN_HBi16

O indicador apresenta o número de unidades previstas no TCU por enquadramento por ano da assinatura do TCU.

Em 2022, conforme mostram os dados da figura 12, Belo Horizonte apresentou 858 unidades habitacionais com Termo de Conduta Urbanística (TCU) assinado. Em 2024 esse número subiu para 1429, o que representa uma variação positiva de 571 unidades, ou seja, uma taxa de crescimento de 60%.

Quando considerado o zoneamento AEIS-1, são contabilizados 532 unidades habitacionais em 2022 e 709 em 2024, o que significa uma variação positiva de 177 empreendimentos e uma taxa de crescimento de 75%.

IN_HBi16					
	2022	2024	Variação / Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
BH	858	1429	571 / 60%	▲	▲
AEIS-1	532	709	177 / 75%	▲	▲

Figura 12: O indicador apresenta o número de unidades previstas no TCU por enquadramento por ano da assinatura do TCU.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).
*Neste indicador serão utilizados os dados de 2022 devido ausência de EIS em 2023

Os dados apresentados nos indicadores IN_HBi15 e IN_HBi16 apontam para um aumento tanto no número de Empreendimentos de interesse Social (EIS) quanto para o número de unidades habitacionais previstas em Termos de Ajustes de Conduta (TCU).

Indicador Estratégico IN_HBa24

O indicador apresenta o percentual de áreas delimitadas como zoneamento AEIS-1 com projetos licenciados em relação ao número de áreas delimitadas com esse zoneamento por ano da baixa de construção.

Em 2023, 13,62% das áreas delimitadas como zoneamento AEIS-1 tiveram projetos licenciados com baixa de construção.

Em 2024, esse percentual apresentou um aumento de 0,93% em relação ao ano anterior, atingindo 14,55%.

Este resultado aponta para um aumento da regularização nas AEIS-1.

IN_HBa24					
	2023	2024	Variação	Sentido	Sentido esperado
AEIS-1	13,62%	14,55%	0,93%	▲	▲

Figura 13: Percentual de áreas delimitadas como zoneamento AEIS-1 com projetos licenciados em relação ao número de áreas delimitadas com esse zoneamento por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

Indicador Estratégico IN_HBa51

O indicador apresenta percentual de áreas delimitadas como zoneamento AEIS-1 com projetos licenciados por faixa de área de AEIS-1 em relação ao número de AEIS-1 por faixa de área.

A Figura 14 detalha a distribuição das áreas delimitadas como AEIS-1, categorizadas por módulos de área. Pode-se observar que a faixa entre 1 e 5 módulos apresenta o maior número de áreas, totalizando 215, o que corresponde a 9,6% do total.

As faixas entre 11 e 15 módulos e entre 16 e 20 módulos registraram os menores quantitativos, com 13 e 12 áreas, respectivamente. Esses números representam aproximadamente 0,6% do total de áreas para cada uma dessas faixas.

As faixas com áreas menores que 1 módulo, entre 6 e 10 módulos e com mais de 20 módulos, exibem quantitativos intermediários de áreas.

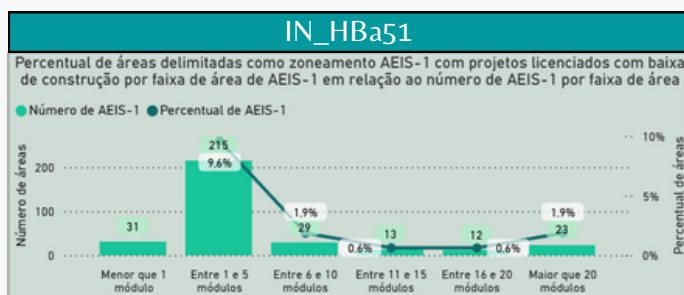


Figura 14: Percentual de áreas delimitadas como zoneamento Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1) com projetos licenciados com baixa de construção por faixa de área de AEIS-1 em relação ao número de AEIS-1 por faixa de área

O indicador apresenta o número de projetos licenciados com baixa de construção em áreas delimitadas como zoneamento AEIS-1 por faixa de área da AEIS-1.

A Figura 15 detalha a distribuição dos projetos licenciados com baixa de construção em áreas delimitadas como AEIS-1, por faixa de área de AEIS-1. Pode-se observar que a faixa entre 1 e 5 módulos apresenta o maior número de projetos licenciados, totalizando 41 projetos. As faixas entre 11 e 15 módulos e entre 16 e 20 módulos registraram os menores quantitativos, com 2 projetos licenciados cada.

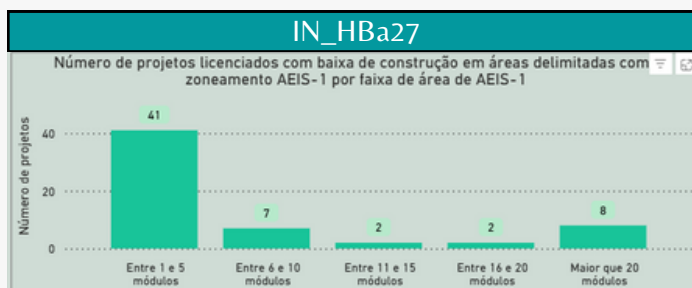


Figura 15: Número de projetos licenciados com baixa de construção em Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1) por faixa área de AEIS-1

As faixas entre 6 e 10 módulos e com mais de 20 módulos, exibem quantitativos intermediários de projetos licenciados.

Indicador Estratégico IN_HBa29

O indicador apresenta o número de unidades licenciadas com baixa de construção em áreas delimitadas como zoneamento AEIS-1 por faixa de área da AEIS-1.

A Figura 16 detalha a distribuição das unidades licenciadas com baixa de construção em áreas delimitadas como AEIS-1, por faixa de área de AEIS-1. Pode-se observar que a faixa entre 1 e 5 módulos apresenta o maior número de unidades licenciadas, totalizando 1122 unidades. As faixas entre 16 e 20 módulos e entre 6 e 10 módulos registraram os menores quantitativos, com 244 e 390 unidades licenciadas, respectivamente.

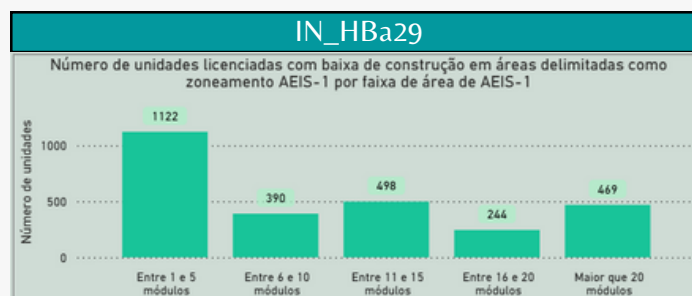


Figura 16: Número de unidades licenciadas com baixa de construção em Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1) por faixa de área de AEIS-1

As faixas entre 11 e 15 módulos e com mais de 20 módulos, exibem quantitativos intermediários de unidades licenciadas.

Ao comparar os gráficos do número de projetos licenciados e do número de unidades, observa-se que as colunas indicam uma mesma tendência de oscilação, com exceção da faixa entre 11 e 15 módulos. Nesta faixa, apesar de o número de projetos ser o mesmo da faixa entre 16 e 20 módulos (dois projetos), o número de unidades alcança 498. Por outro lado, na faixa entre 16 e 20 módulos, o número de unidades é de 244.

O indicador representa a razão entre a área construída tributada em Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1) e área da AEIS-1 (coeficiente de aproveitamento bruto).

A Figura 17 demonstra uma variação positiva na razão entre a área construída tributada em Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1) e a área total da AEIS-1. Entre 2023 e 2024, observa-se uma variação de 0,025 em uma escala de 0 a 1, onde o valor 1 indica que toda a área da AEIS-1 está tributada.

Essa variação positiva representa uma taxa de crescimento de 0,7%.

IN_HBa30					
	2023	2024	Variação / Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
AEIS-1	0,364	0,389	0,025/0,7%	▲	▲

Figura 17: Razão entre a área construída tributada em Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1) e área da AEIS-1 (coeficiente de aproveitamento bruto).
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

Indicadores Estratégicos IN_HBa32 e IN_HBa34

Os indicadores apresentam o número e o percentual de projetos licenciados destinados a EIS localizados em AEIS-1 por ano da baixa de construção.

Os dados apresentados na Figura 18 indicam uma queda no número de projetos licenciados destinados a Empreendimentos de Interesse Social (EIS) localizados em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS-1) por ano de baixa de construção. Em 2023, foram licenciados 2 projetos nessa condição. Em 2024, não houve projetos licenciados, o que representa uma taxa de crescimento de -100%.

Com relação ao percentual de projetos licenciados destinados a EIS localizados em AEIS-1 em relação ao número total de projetos licenciados destinados a EIS, por ano de baixa de construção, apresentados na figura 6, 66,7% foram licenciados em 2023. Esse índice foi de 0% em 2024, indicando uma variação negativa.

IN_HBa32					
	2023	2024	Variação / Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
AEIS-1	2	0	-2 / -100%	▼	▲

Figura 18: Número de projetos licenciados destinados a EIS localizados em AEIS-1 por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

IN_HBa34					
	2023	2024	Variação	Sentido	Sentido esperado
AEIS-1	66,7%	0%	-66,7%	▼	▲

Figura 19: Percentual de projetos licenciados destinados a EIS localizados em AEIS-1 em relação ao número de projetos licenciados destinados a EIS, por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

Indicadores Estratégicos IN_HBa36 e IN_HBa38

Os indicadores apresentam o número e o percentual de unidades licenciadas destinadas a Empreendimento de Interesse Social (EIS) em Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1), por ano da baixa de construção.

Os dados apresentados na Figura 20 indicam uma queda no número de unidades licenciadas destinadas a Empreendimentos de Interesse Social (EIS) localizados em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS-1) por ano de baixa de construção. Em 2023, foram licenciadas 156 unidades nessa condição. Em 2024, não houve unidades licenciadas, o que representa uma taxa de crescimento de -100%.

Com relação ao percentual de unidades licenciadas destinadas a EIS localizados em AEIS-1 em relação ao número total de unidades licenciadas destinados a EIS, por ano de baixa de construção, 44,8% foram licenciadas em 2023. Esse índice foi de 0% em 2024, indicando uma variação negativa.

IN_HBa32					
	2023	2024	Variação / Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
AEIS-1	156	0	-156 / -100%	▼	▲

Figura 20: Número de unidades licenciadas destinadas Empreendimento de Interesse Social (EIS) em Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1), por ano da baixa de construção. Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

IN_HBa38					
	2023	2024	Variação	Sentido	Sentido esperado
AEIS-1	44,8%	0%	-44,8%	▼	▲

Figura 21: Percentual de unidades licenciadas destinadas a Empreendimento de Interesse Social (EIS) em Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1), em relação ao número de unidades licenciadas destinadas a EIS por ano da baixa de construção. Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

Indicadores Estratégicos IN_HBa40 e IN_HBa42

Os indicadores apresenta número de projetos licenciados destinados a EIS localizados fora de zoneamentos de especial interesse social por ano da baixa de construção (IN_HBa40) e o percentual de projetos licenciados destinados a EIS localizados fora de zoneamentos de especial interesse social em relação ao número de projetos licenciados destinados a EIS, por ano da baixa de construção (IN_HBa42).

Em 2023, foi licenciado apenas 1 projeto destinado a EIS localizado fora de zoneamentos de especial interesse social com baixa de construção, enquanto em 2024 houve o licenciamento de 4 projetos, o que representa uma taxa de crescimento de 300%.

A porcentagem de projetos licenciados para EIS fora de zoneamentos de especial interesse social em relação ao total de projetos licenciados para EIS aumentou de 33,3% em 2023 para 50% em 2024, um incremento de 16,7%.

IN_HBa40					
	2023	2024	Variação / Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
EXCETO AEIS-1	1	4	3 / 300%	▲	▲

Figura 22: Número de projetos licenciados destinados a EIS localizados fora de zoneamentos de especial interesse social por ano da baixa de construção. Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

IN_HBa42					
	2023	2024	Variação	Sentido	Sentido esperado
EXCETO AEIS-1	33,3%	50%	16,7%	▲	▲

Figura 23: Percentual de projetos licenciados destinados a EIS localizados fora de zoneamentos de especial interesse social em relação ao número de projetos licenciados destinados a EIS, por ano da baixa de construção. Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

Indicadores Estratégicos IN_HBa44 e IN_HBa46

O indicador apresenta o número de unidades licenciadas destinadas a EIS localizadas fora de zoneamentos de especial interesse social por ano da baixa de construção (IN_HBa44) e o percentual de unidades licenciadas destinadas a EIS localizadas fora de zoneamentos de especial interesse social em relação ao número de unidades licenciadas destinadas a EIS, por ano da baixa de construção (IN_HBa46).

Os zoneamentos de interesse social abrangem as Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS -1 e ZEIS-2) e as Áreas de Especial Interesse Social (AEIS-1 e AEIS-2)

Em 2023, foram licenciados 192 unidades destinadas a EIS localizado fora de zoneamentos de especial interesse social com baixa de construção, enquanto em 2024 houve o licenciamento de 88 unidades, o que representa uma taxa de crescimento de -46%.

A porcentagem de unidades licenciados para EIS fora de zoneamentos de especial interesse social em relação ao total de projetos licenciados para EIS aumentou de 55,2% em 2023 para 73,3% em 2024, um incremento de 18,1%.

Analisando os dados comparativos entre as unidades licenciadas destinadas a EIS dentro e fora das Áreas de Especial Interesse Social (AEIS-1), no período de 2023 a 2024, observa-se uma queda no número de unidades com essas características.

Em relação ao licenciamento de unidades habitacionais e o impacto nos zoneamentos de interesse social, observa-se que nenhuma unidade destinada a Empreendimentos de Interesse Social (EIS) foi licenciada dentro dos zoneamentos de interesse social em 2024.

Das 88 unidades habitacionais destinadas a EIS, licenciadas em 2024, todas estão localizadas fora dos zoneamentos de interesse social.

Comparando aos indicadores da página anterior, relativos também ao licenciamento de EIS mas dentro do zoneamento de AEIS-1 percebe-se uma queda nos números nos dois cenários: dentro e fora do zoneamento de interesse social. Este fato sugere uma diminuição da produção habitacional, nos dois quadros, entre 2023 e 2024. Também é possível observar que a existência desses zoneamentos de interesse social não está influenciando, dentro do período analisado, a produção habitacional como preconizado nos objetivos da Lei 11.181/2019. No entanto, é importante ressaltar que as escolhas relativas a localização dos empreendimentos são bastante complexas e outros fatores podem estar relacionados ao quadro apresentado.

IN_HBa44				
2023	2024	Variação / Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
192	88	104 / -46%%	▼	▲

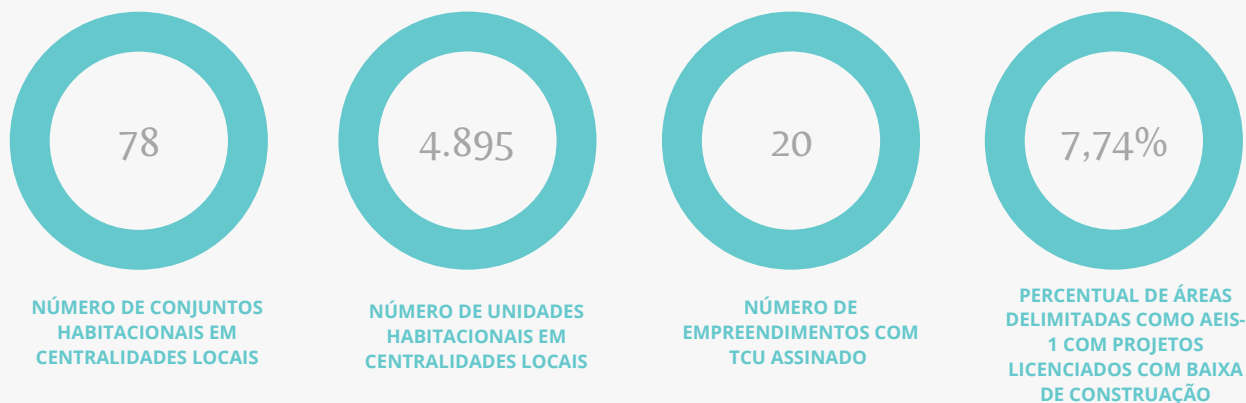
Figura 24: Número de unidades licenciadas destinadas a EIS localizadas fora de zoneamentos de especial interesse social por ano da baixa de construção. Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

IN_HBa46				
2023	2024	Variação	Sentido	Sentido esperado
55,2%	73,3%	18,1%	▲	▲

Figura 25: Percentual de unidades licenciadas destinadas a EIS localizadas fora de zoneamentos de especial interesse social em relação ao número de unidades licenciadas destinadas a EIS, por ano da baixa de construção. Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2025).

INDICADORES COMPLEMENTARES

Os cartões abaixo apresentam o quantitativo de projetos licenciados com baixa de construção bem como suas unidades habitacionais para toda a série histórica analisada nas centralidades locais. Também são apresentados o número dos empreendimentos com Termos de Ajustes de Condutas (TCU) assinados, e ainda os percentuais das áreas delimitadas como AEIS-1 com projetos licenciados com baixa de construção.



A figura abaixo apresenta informações gerais sobre os projetos aprovados, incluindo aqueles com certidão de baixa de construção e os que utilizaram a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) para exceder o coeficiente de aproveitamento básico.

LICENCIAMENTOS

Entre a entrada em vigor da Lei 11.181/19 e 31/12/2024

01/01/2024 a 31/12/2024

Projetos aprovados*

3.589

1.294

Projetos licenciados com baixa de construção

372

330

Projetos aprovados com presença de Outorga Gratuita do Direito de Construir (ODC gratuita*)

659

256

Área aprovada *

6.123.787,29 m²

2.747.215,01 m²

Área licenciada com baixa de construção**

607.738,66 m²

499.275,80 m²

Número de projetos licenciados com baixa de construção em AEIS-1

35

42

*Dados referentes ao licenciamento totais -com e sem baixa de construção- por ano da aprovação do projeto

** Dados referentes ao licenciamento com baixa de construção por ano da baixa de construção.

Observação: Só estão contemplados os projetos licenciados na Lei 11.181/19. Nos licenciamentos com licença de baixa de construção estão vinculados os com licença total ou parcial. Área do projeto aprovado total com presença de gentileza urbana licenciada pela Lei 11.181/19.

SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

MONITORAMENTO DA POLÍTICA URBANA
PLANO DIRETOR - NOVA AGENDA URBANA

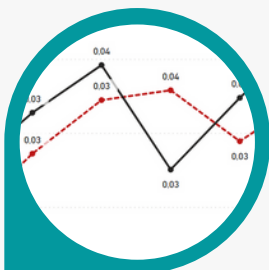
INFORMAÇÕES IMPORTANTES

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 ONDE ENTRAR EM CONTATO**

Secretaria Municipal de Política Urbana

Leonardo Amaral Castro

Subsecretaria Municipal de Planejamento Urbano

Pedro de Freitas Maciel Pinto

**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 Guimarães

Geruza Lustosa de Andrade Tibo

Guilherme Pereira de Vargas

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**