

SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA
MONITORAMENTO DA POLÍTICA URBANA
PLANO DIRETOR - NOVA AGENDA URBANA

PUBLICADO EM 06/2025 * SUPLAN/SMPU



4º BOLETIM ANUAL **URBANIZAÇÃO INCLUSIVA**

FONTE DE DADOS: LICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÕES



PREFEITURA
BELO HORIZONTE

4º BOLETIM ANUAL URBANIZAÇÃO INCLUSIVA

PUBLICADO EM 06/2025 * 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 orientada para a URBANIZAÇÃO INCLUSIVA.

Qual é o objetivo geral?

Promover a captura e o compartilhamento do incremento no valor da terra e da propriedade decorrente de processos de desenvolvimento urbano, projetos de infraestrutura e investimentos públicos, colocando em prática medidas para prevenir sua captura exclusivamente privada. (VII, Art.4º, Lei nº 11.181/2019).

Quais são as estratégias?

- a) definição de coeficiente de aproveitamento básico - CABas - igual a 1,0 (um inteiro) para todo o Município;
- b) aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- c) desenvolvimento de operações urbanas.

Conceitos importantes



- A Lei 11.18/19 em seu artigo 48 diz que a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é o instrumento de política urbana que permite o exercício do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento básico (CABas), mediante contrapartida do responsável legal pelo projeto licenciado ao Executivo em função do ônus decorrente da carga adicional na estrutura urbana.



- A área superada corresponde aquela que ultrapassou o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas), seja com Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), Outorga Gratuita do Direito de Construir (ODC gratuita) e/ou Transferência do Direito de Construir (TDC).
- A Certidão de Baixa de Construção é o documento necessário para a legalização oficial de toda edificação e é um dos documentos exigidos pelo Cartório de Registro de Imóveis para averbação de um imóvel. Para obter esse documento, é necessário uma análise de relatório fotográfico ou a realização de uma vistoria, seja por videoconferência ou presencial, a depender da modalidade da baixa de construção, conforme critérios definidos pela Portaria SMPU nº 11, de 2021.

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 Urbanização Inclusiva 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](#).

Indicadores Estratégicos IN_Ula15 e IN_Ula24

Os indicadores IN_Ula15 e IN_Ula024 apresentam, neste boletim, informações relativas a área (m²) que ultrapassa o Coeficiente de Aproveitamento básico (CABas) do terreno, em Belo Horizonte, nos anos de 2023 e 2024. Estas informações são analisadas por ano da baixa de construção.

Observa-se, na Figura 1, um aumento significativo na área que ultrapassa o Coeficiente de Aproveitamento básico (CABas) entre os anos de 2023 e 2024. Neste período houve uma variação de 12.008,04m², o que corresponde a um aumento percentual de 221,3%.

Ao analisar a área que ultrapassa o CABas em relação à área licenciada com baixa de construção, também se verifica um aumento entre os anos de 2023 e 2024. Neste período, o crescimento foi de 3,09%, conforme ilustrado na Figura 2.

Os valores positivos apresentados por estes indicadores sugerem que, nos últimos dois anos, houve uma efetiva captura do incremento no valor da terra, em conformidade com o disposto no inciso VII do Art. 4º da Lei nº 11.181/2019.

IN_Ula15				
2023	2024	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
5.426,13m²	17.434,53m²	12.008,04m² / 221,3%	▲	▲

Figura 1: Síntese e tendências do indicador IN_Ula15 - Área que ultrapassa o Cabas (m²), por ano da baixa de construção (Lei 11181/19)
Fonte: Painel de Urbanização Inclusiva (UI) (2024).

IN_Ula24				
2023	2024	Variação do indicador	Sentido	Sentido esperado
7,53%	10,62%	3,09%	▲	▲

Figura 2: Síntese e tendências do indicador IN_Ula24 - Percentual da área que ultrapassa o Coeficiente de Aproveitamento básico (Cabas) em relação a área licenciada por ano da baixa de construção (Lei 11.181/19)
Fonte: Painel de Urbanização Inclusiva (UI) (2025).

Indicador Estratégico IN_Ule12

O indicador IN_Ula012 apresenta, neste boletim, a destinação do valor arrecadado, via Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), em função da contrapartida financeira para a superação do Coeficiente de Aproveitamento básico (CABásico) nos anos de 2023 e 2024.

IN_Ule12					
	2023	2024	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
FMHP	R\$ 15.752.239,50	R\$ 11.141.947,24	R\$ -4.610.292,26/ -29,27%	▼	▲
FC	R\$ 865.348,28	R\$ 4.845.228,50	R\$ 3.979.880,22/ 459,92%	▲	▲

Figura 3: Síntese e tendências do indicador IN_Ule12 - Destinação do valor arrecadado via Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).
1 - FC (Fundo de desenvolvimento urbano das centralidades)
2 - FMHP (Fundo municipal de habitação popular).
Fonte: Painel de Urbanização Inclusiva (UI) (2025).

A Figura 3 apresenta a variação e a taxa de crescimento do valor arrecadado através da OODC entre os anos de 2023 e 2024, segmentada por destinação dos recursos.

Para o Fundo municipal de habitação popular (FMHP) houve uma variação negativa da taxa de crescimento de -29,27%. Em contraste, o valor destinado Fundo de desenvolvimento urbano das centralidades (FC) apresentou uma variação positiva com taxa de crescimento de 459,92%.

Embora apresente taxas negativas por destinação, o valor total de arrecadação vem aumentando nos últimos anos (ver painel).

A tendência de aumento da arrecadação reforça o disposto no inciso VII do Artigo 4º da Lei nº 11.181/2019 acerca da captura e do compartilhamento do incremento no valor da terra, resultante de processos de desenvolvimento urbano.

Os indicadores IN_Ula20 e IN_Ula21 tratam do número total dos projetos licenciados que superaram o CABas e dos instrumentos utilizados para superação, por ano da baixa de construção. Abaixo serão apresentadas as variações e as taxas de crescimento do total de projetos e por instrumento.

IN_Ula20 e IN_Ula21					
	2023	2024	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
Nº PROJETOS	33	79	46 139%	▲	▲
OODC	6	8	2 33,3%	▲	▲
TDC	15	53	7 700%	▲	▲
ODC gratuita	24	55	31 129,2%	▲	▲

Figura 4: Síntese e tendências dos indicadores IN_Ula20 - Número de projetos licenciados com superação de potencial construtivo, por ano da baixa de construção (Lei 11.181/19), e IN_Ula21 - Número de projetos licenciados com superação de potencial, por tipo de instrumento (OODC - TDC - ODC Gratuita), por ano da baixa de construção (Lei 11.181/19)

Fonte: Painel de Urbanização Inclusiva (UI) (2025).

Em relação ao número total de projetos licenciados que superaram o CABas, observa-se uma variação positiva no indicador IN_Ula20 entre os anos de 2023 e 2024 (Figura 4). A variação foi positiva em 46 projetos o que significa uma taxa de crescimento de 139%. Essa variação está alinhada com o previsto no Plano Diretor, mais especificamente o VII, Art. 4º da Lei nº 11.181/2019, e possibilita a identificação da captura do incremento no valor da terra, detalhadas por instrumento, também na Figura 4. Observa-se que a soma dos projetos por tipo de instrumento apresentado na Figura 4, não equivale necessariamente ao total de projetos, pois um mesmo projeto pode optar por mais de um instrumento.

A utilização do instrumento de OODC para a superação do potencial construtivo demonstrou uma variação positiva de 33,3% de 2023 para 2024. Essa variação também está em consonância com o previsto na alínea b, inciso VII, do Art. 4º da Lei nº 11.181/2019. Este dispositivo legal estabelece a OODC como uma das estratégias para a captura do incremento no valor da terra.

O instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC), utilizado para a superação do potencial construtivo apresentou uma variação positiva de 7 projetos ou taxa de crescimento de 700% em 2024. Já a Outorga do Direito de Construir - Gratuita (ODC Gratuita) apresentou uma variação positiva de 31 projetos ou taxa de crescimento de 129,2% em 2024, Embora tanto a TDC quanto a ODC Gratuita não estejam previstas como estratégias para a captura do incremento no valor da terra, elas tem sido utilizadas como alternativas para a superação do potencial construtivo.

Os indicadores IN_Ula26 e IN_Ula28 tratam da área líquida adicional e do percentual de área líquida aprovada, com superação de potencial, por tipo de instrumento (OODC- TDC - ODC gratuita), por ano da baixa de construção. Abaixo serão apresentadas as variações e as taxas de crescimento do total da área líquida, por instrumento.

IN_Ula26					
	2023	2024	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
PROJETOS	-	-	-	▲	▲
OODC	433,83m²	589,97m²	156,14m² ou 26,47%	▲	▲
TDC	172,68m²	9.509,73m²	9.337,05m² ou 5.407,14%	▲	▲
ODC gratuita	4.708,02m²	7.354,63m²	2.646,61m² ou 56,2%	▲	▲

Figura 5: Síntese e tendências dos indicadores IN_Ula26 - Área líquida adicional aprovada, com superação de potencial, por tipo de instrumento (OODC- TDC - ODC gratuita), por ano da baixa de construção.
Fonte: Pannel de Urbanização Inclusiva (UI) (2025).

Em relação área dos projetos licenciados que superaram o CABas, observa-se uma variação positiva no indicador IN_Ula26 para todos os instrumentos utilizados, entre os anos de 2023 e 2024 (Figura 5).

A utilização do instrumento da OODC para a superação do potencial construtivo demonstrou uma variação positiva de 156,14m² ou 26,47% em 2024. Essa variação está em consonância com o previsto na alínea b, inciso VII, do Art. 4º da Lei nº 11.181/2019. Este dispositivo legal estabelece a OODC como uma das estratégias para a captura do incremento no valor da terra (Figura 5).

O instrumento TDC, utilizado para a superação do potencial construtivo, apresentou uma variação positiva de 9.337,05m² ou taxa de crescimento de 5.407,14% em 2024. Já a Outorga do Direito de Construir - Gratuita (ODC Gratuita) apresentou uma variação positiva de 2464,61m² ou taxa de crescimento de 56,2% em 2024 (Figura 5).

IN_Ula28					
	2023	2024	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
PROJETOS	-	-	-	▲	▲
OODC	8%	3,38%	-4,62%	▼	▲
TDC	3,18%	54,48%	51,3%	▲	▲
ODC gratuita	86,77%	42,14%	-44,63%	▼	▲

Figura 6: Síntese e tendências dos indicadores IN_Ula28 - Percentual de área líquida adicional aprovada, com superação de potencial, por tipo de instrumento (OODC- TDC - ODC gratuita), por ano da baixa de construção.
Fonte: Pannel de Urbanização Inclusiva (UI) (2025).

Embora tanto a TDC quanto a ODC Gratuita não estejam previstas como estratégias para a captura do incremento no valor da terra, elas tem sido utilizadas como alternativas para a superação do potencial construtivo.

Sobre o indicador IN_Ula28, verifica-se que, o percentual do instrumento OODC para a superação do potencial construtivo demonstrou uma variação negativa de -4,62% em 2024. Essa variação demonsntra uma desaceleração deste dispositivo legal que estabelece a usado como uma estratégia para a captura do incremento no valor da terra (Figura 6). O instrumento TDC, apresentou uma variação positiva de 51,3% em 2024. Já ODC Gratuita apresentou uma variação positiva de 44,63% em 2024 (Figura 6).

Embora o OODC seja usada como estratégia para captura do incremento do valor da terra, nos anos de 2023 e 2024 predominou o uso do OODC gratuita e do TDC para superação do potencial construtivo.

INDICADORES COMPLEMENTARES

Os cartões abaixo apresentam a proporção de projetos aprovados com baixa de construção e superação de potencial construtivo por zoneamento no ano de 2024. As zonas de Especial Interesse Social registraram a maior proporção deste tipo de projeto, alcançando 50%. Em seguida, destacam-se: Zonas de Ocupação Preferencial (39,2%); Área Central (35,3%) e Zonas de Ocupação Moderada (18%).



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 11.1818/19 e 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024
Projetos aprovados	3.589	1294
Projetos com baixa de construção	372	330
Projetos aprovados com baixa de construção que ultrapassaram o coeficiente de aproveitamento básico (CABas).	43	73
Área aprovada	6.123.787,29 m ²	2.747.215,01 m ²
Área aprovada com certidão de baixa de construção	607.738,66 m ²	499.275,80 m ²
Área dos projetos aprovados que utilizaram a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)	17.614,57 m ²	7.067,79 m ²

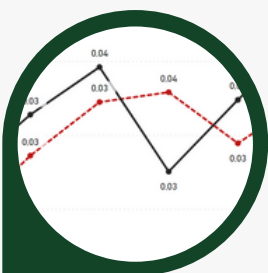
INFORMAÇÕES IMPORTANTES

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



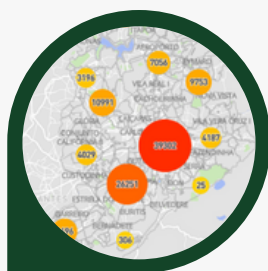
METODOLOGIA

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

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