

ASSUNTO: Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro - OUS Bairros do Centro

INTERESSADO: Prefeitura de Belo Horizonte

PROCESSO: 31.00824813/2025-31

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

Belo Horizonte, concebida no fim do século XIX, vive no seu núcleo histórico um paradoxo: a área que já foi sinônimo de inovação urbanística perdeu, nas últimas décadas, moradores, dinamismo econômico e qualidade do espaço público. Para reverter essa trajetória e recolocar o centro no mapa das oportunidades urbanas, sociais e econômicas, a Operação Urbana Simplificada (OUS) Bairros do Centro foi desenhada como resposta integrada e como uma das ações-âncora do Projeto Transformador Bairros do Centro.

O Projeto Transformador parte de um diagnóstico claro: degradação do patrimônio, fragmentação das conexões de pedestres, presença de galpões e vazios, queda de valor do solo em áreas estratégicas, envelhecimento do estoque construído e fechamento de lojas. A percepção de insegurança, sujeira e desordem agrava o círculo vicioso de ociosidade, desvalorização e evasão de investimentos.

Ao mesmo tempo, o território reúne ativos poderosos como um patrimônio histórico que pode ancorar novas centralidades culturais, ótima infraestrutura instalada de transporte e serviços, grande potencial subutilizado em imóveis e vazios, fluxo de pessoas, identidades de bairro fortes e movimentos locais de resistência e cuidado do território. Diante disso, ao Projeto combina ações imediatas e transformações estruturais em três frentes: Delimitar & Concentrar (priorizar subzonas e eixos de impacto), Regenerar & Redinamizar (repovoar, requalificar espaços, reconectar percursos e ativar cultura e economias locais) e Mobilizar & Gerir (governança, pactos territoriais e monitoramento). O Projeto Transformador parte do princípio de que é preciso transformar esses ativos em motores de reabilitação urbana, gerando resultados perceptíveis rapidamente, mas acoplados a uma transformação estrutural que se sustente no tempo.

Nesse arranjo, a OUS Regeneração dos Bairros do Centro atua como ação-âncora do eixo REhabita (Reocupação & Habitação), oferecendo a base normativa, urbanística e econômico-financeira para destravar retrofit, substituição estratégicas e novos empreendimentos, inclusive de interesse social. Ela organiza parâmetros e incentivos, integra o licenciamento com metas de ativação de térreos e qualificação do espaço público e cria condições reais de viabilidade para recolocar gente morando e vivendo no centro, com mais presença nas ruas e melhor desempenho urbano.

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. Nessa área vivem aproximadamente 61.805 habitantes, dos quais 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).



Figura 1: Perímetro do Projeto. Fonte: SUPLAN, 2025

A delimitação do perímetro da Operação Urbana Simplificada (OUS) Bairros do Centro foi conduzida como desdobramento direto do trabalho contínuo de monitoramento da política urbana realizado pela Subsecretaria de Planejamento Urbano. Partimos de uma cultura institucional de avaliação sistemática, transparência e dados abertos, para responder a uma pergunta simples e crucial: onde, nos bairros do centro, a combinação entre forma construída, dinâmica imobiliária e condições urbanas evidencia maior potencial (e necessidade) de regeneração? Para isso, estruturamos um fluxo de análise que integra base normativa e estatística com leitura espacial: atualização e qualificação de dados, tratamento geográfico e validações técnicas sucessivas, assegurando que o perímetro resultante fosse tecnicamente justificável e transparente.

Em Belo Horizonte, essa cultura de monitoramento e transparência é consolidada e reconhecida nacionalmente. A capital ocupa posição de destaque no Índice de Dados Abertos para Cidades (ODI 2023), alcançando o primeiro lugar no ranking geral, tecnicamente empatada com São Paulo, mas com maior qualidade dos dados publicados. São 11 dimensões analisadas, 212 indicadores divulgados, 28 boletins publicados e 301 novos indicadores propostos, refletindo o compromisso da Prefeitura com a gestão baseada em evidências.

O suporte principal foi um Painel de Business Intelligence (BI) dedicado aos bairros da área central, concebido para cruzar, no espaço e no tempo, indicadores imobiliários e urbanísticos. A partir dele, produzimos leituras integradas de: tipologia de ocupação (residencial, comercial, uso misto e lotes vagos), que revela padrões de adensamento, diversidade funcional e subutilização;

potencial de renovação urbana, estimado por gabarito (edificações até 5 pavimentos dentro da Avenida do Contorno e até 3 pavimentos fora são consideradas passíveis de substituição/reciclagem); transações imobiliárias, por setor, tipologia construtiva e séries históricas, para capturar a direção do mercado; valor médio do m² (ITBI), por tipo de ocupação e por ano, como sinal de atratividade e pressão econômica; e idade média do estoque edificado, indicador de propensão a retrofit, reconversão ou substituição.

Essas camadas foram normalizadas e analisadas em conjunto, permitindo identificar setores de convergência entre subutilização, liquidez reduzida, envelhecimento do parque e oportunidades de reintrodução da moradia e de usos mistos. A leitura espacial destacou eixos e bolsões onde vazios urbanos, edifícios de baixa altura e frentes comerciais pouco ativas se sobrepunham a tendências de mercado tímidas ou declinantes, sinalizando prioridade para políticas de incentivo e requalificação do espaço público. Em paralelo, a análise dos valores do solo e das transações indicou trechos com descolamento entre infraestrutura disponível e investimento efetivo, reforçando a necessidade de concentrar esforços em subáreas com maior capacidade de resposta.

Com base nessa evidência, delineamos um perímetro que não é arbitrário, mas resultado da interação entre dados e território: abrange os trechos onde a OUS pode produzir efeitos mais rápidos e duradouros e onde os instrumentos urbanísticos e de fomento têm maior probabilidade de destravar o ciclo de investimentos privados, em sinergia com obras e serviços públicos. Em suma, a área da OUS nasce de um método: monitorar, integrar indicadores, ler o espaço e priorizar; e se orienta por um objetivo claro: alocar recursos e regras onde eles geram o maior retorno urbano e social para os Bairros do Centro.



Figura 2: Áreas da Operação Urbana Simplificada Bairros do Centro. Fonte: SUPLAN, 2025

SETORES



Figura 3: Setores da Operação Urbana Simplificada Bairros do Centro. Fonte: SUPLAN, 2025

Embora exista base econômica relativamente bem distribuída, a oferta residencial permanece aquém do desejável, e a subutilização de imóveis é visível. A reocupação de prédios, a reconversão de usos e o adensamento habitacional nas proximidades de empregos e serviços são chaves para alterar a dinâmica da rua, ampliar a presença de pessoas ao longo do dia e qualificar a percepção de segurança. O território apresenta diferentes “potenciais”: de requalificação e

reconversão (edifícios tombados, equipamentos e edificações consolidadas), de ativação (galpões e lotes vagos), de renovação (edificações de baixa densidade e subaproveitadas) e de novidades (novas propostas ou ampliações), o que exige instrumentos calibrados por tipologias.

A assimetria de valores do solo explicita o desequilíbrio territorial: mesmo lado a lado e servidos por infraestrutura, os preços do m² dentro da Av. do Contorno podem ser até cinco vezes superiores aos praticados em áreas imediatamente externas. Essa diferença distorce decisões de investimento, empurra projetos para fora do núcleo central e aprofunda a ociosidade no miolo da cidade. Enfrentar a defasagem de valor é condição para destravar o ciclo de regeneração urbana.

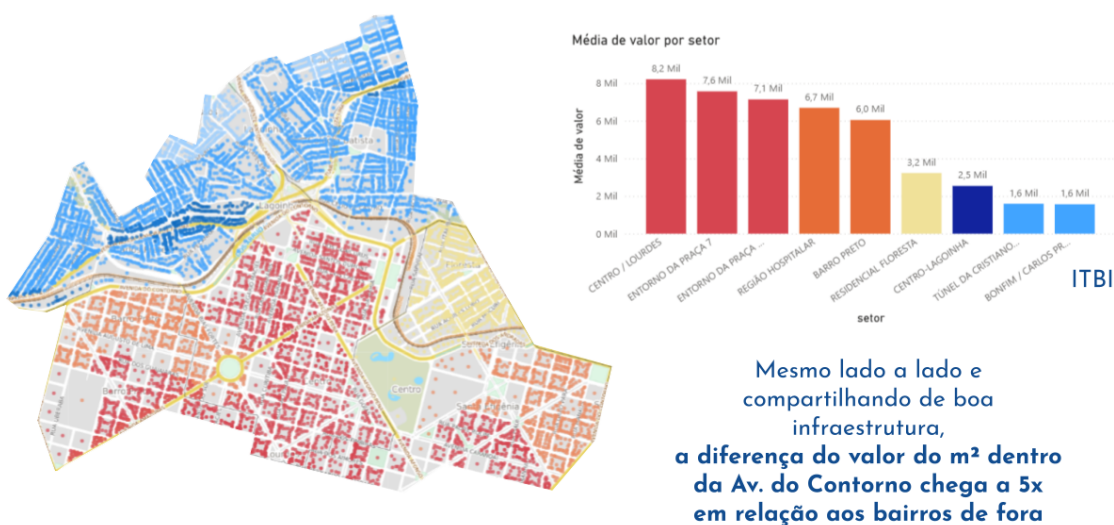


Figura 4: Valor do m² de terreno OUS Bairros do Centro. Fonte: SUPLAN, 2025

Os indicadores de transações imobiliárias confirmam a estagnação. Na última década, Belo Horizonte registrou cerca de 243 mil transações imobiliárias (ITBI); desse total, a “Área 1” respondeu por apenas 3 mil operações (1,2%) e a “Área 2”, por 12 mil (4,9%). Mesmo dentro do anel da Contorno, 63% das transações ocorreram fora do perímetro da OUS, um sinal de fuga do investimento justamente onde a infraestrutura já está disponível. Na arrecadação de Outorga Onerosa (OODC) dos últimos cinco anos somando aproximadamente R\$ 106 milhões no município, a Área 1 contribuiu com apenas 3,8% (c. R\$ 4 milhões, menos de R\$ 1 milhão ao ano) e a Área 2 com 16% (R\$ 17 milhões), enquanto a faixa da Contorno fora da OUS concentrou 58,5% da receita da cidade, evidenciando baixa captura de mais-valias urbanas no território alvo da operação.

A fotografia recente do ITBI reforça o desaquecimento: em 2023 foram 126 transações (R\$ 3,91 milhões), em 2024 foram 98 (R\$ 2,35 milhões) e, em 2025, apenas 35 até o momento (R\$ 1,13 milhão). Nesse contexto, propostas de isenção de ITBI têm baixo impacto fiscal imediato e alta capacidade de induzir novas operações, funcionando como alavanca para reanimar um mercado hoje morno e, assim, recompor a base arrecadatória no médio prazo por meio do aumento do volume transacionado e de efeitos multiplicadores sobre a atividade econômica local.

A partir de análises de frentes distintas realizadas pelos dados do Monitoramento da Política Urbana foram definidos os limites e os subsetores da OUS que serão descritos mais detalhadamente a seguir.

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. Para isso, visa promover um pacto entre atores públicos e privados, projetando o território como referência de urbanidade e elevando o orgulho coletivo. A estratégia combina oferta e demanda: no curto prazo, melhorar a percepção do lugar, facilitar ações e atrair interesse; no estrutural, ampliar o estoque residencial e a atratividade econômica, com ênfase em segurança e convivência.

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.

No conjunto, a Operação Urbana Simplificada Bairros do Centro não é apenas um pacote de benefícios: é um método territorial para alinhar instrumentos de indução econômica, organizar prioridades e pactuar parcerias, com metas de repovoamento, recomposição do valor do solo e fortalecimento das redes de comércio e cultura, revertendo a espiral de declínio para inaugurar um novo ciclo de urbanidade no coração de Belo Horizonte.

1.1. 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 no miolo central.

O uso exclusivamente residencial (figura x) concentra-se majoritariamente fora da Avenida do Contorno, com baixíssimo número de edifícios residenciais dentro do anel, o que revela uma especialização histórica do hipercentro em comércio e serviços em detrimento da moradia.

Já o uso exclusivamente comercial (figura x) se espalha por toda a área da OUS, adensando-se no entorno da Praça Sete e ao longo dos eixos Afonso Pena, Amazonas e Augusto de Lima. Essa configuração reflete a consolidação do hipercentro como polo de atividades econômicas, comércio e serviços, em contraposição ao vazio habitacional observado nas mesmas áreas. Tal padrão reforça a vocação histórica do núcleo central como espaço de trabalho e circulação, mas também evidencia a necessidade de reintroduzir o uso residencial e diversificar as funções urbanas como estratégia de revitalização e equilíbrio do território.

O uso misto (figura x) é mais difuso, com presença marcante no Bonfim, Colégio Batista e Floresta, onde o tecido é mais heterogêneo.

Por fim, chama atenção o volume e a localização estratégica dos lotes vagos (figura x), predominantes nas bordas da Contorno (Barro Preto, Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates). Esses vazios urbanos podem desempenhar papel importante no processo de renovação do centro, configurando frentes potenciais para novos empreendimentos residenciais e de uso misto.

TIPOLOGIAS

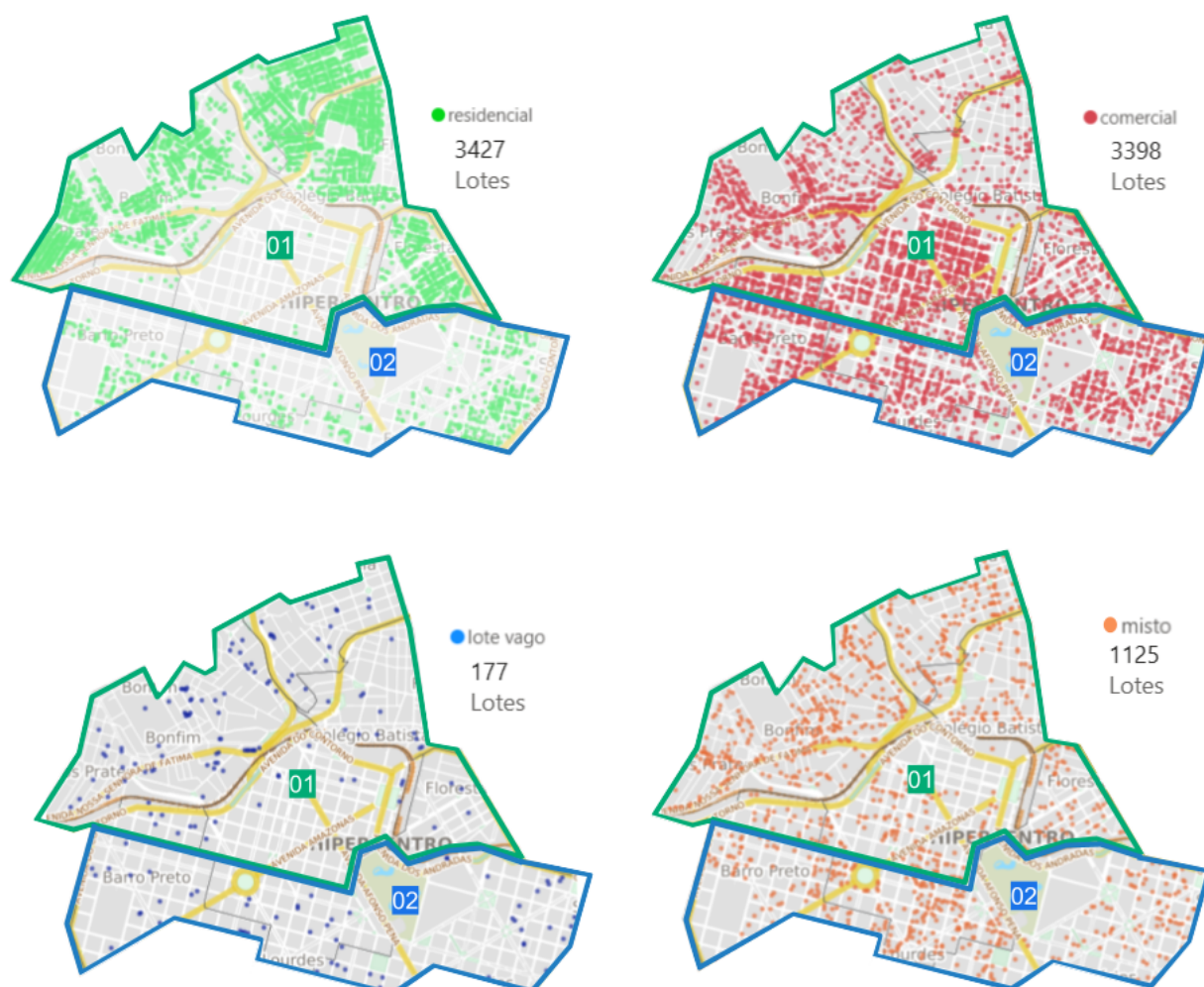


Figura 5: Tipologias de ocupação limite da OUS Bairros do Centro. Fonte: SUPLAN, 2025

Em conjunto, os resultados da análise tipológica mostram as áreas mais densamente comerciais demandam estímulos à reintrodução da moradia e à reabilitação de imóveis ociosos, enquanto as zonas residenciais e mistas apresentam condições favoráveis para o adensamento qualificado e a retomada do uso urbano intensivo.

A partir da identificação das edificações com até três pavimentos fora da Avenida do Contorno e cinco pavimentos dentro de seu perímetro, foi possível mapear os lotes passíveis de renovação urbana na área de abrangência do Programa de Incentivos. 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.

A análise espacial evidencia uma alta concentração de lotes passíveis de renovação nos bairros Lagoinha, Carlos Prates, Bonfim, Entorno do Túnel da Cristiano Machado. Nessas localidades, predominam edificações de pequeno porte e baixo adensamento. Esse padrão construtivo, aliado à boa infraestrutura urbana existente, torna o território altamente propício à requalificação e à introdução de novos empreendimentos residenciais e de uso misto.

No Carlos Prates e Bonfim, o percentual chega a 79%, indicando maior capacidade de transformação e oportunidade para novos empreendimentos. Em torno do Túnel da Cristiano Machado, 73% dos imóveis foram classificados como passíveis de renovação, evidenciando um estoque edificado subaproveitado. Já no Centro-Lagoinha, o índice é de 59%.

Dentro da Avenida do Contorno, observa-se também um conjunto expressivo de edificações de até cinco pavimentos. O Barro Preto apresenta um potencial de renovação de cerca de 50%, o que representa uma situação intermediária: trata-se de um setor com dinâmica econômica consolidada, mas que ainda abriga um conjunto expressivo de edificações antigas e de baixo gabarito, cuja renovação poderia contribuir para diversificar o uso e qualificar o ambiente urbano.

Além dos imóveis identificados como passíveis de renovação, o levantamento aponta a existência de 2.993 lotes situados dentro do perímetro do programa que possuem mais de três pavimentos fora da Contorno e até cinco pavimentos dentro dela, em contraposição com os 4860 lotes com potencial de renovação. Embora não se enquadrem na categoria de edificações passíveis de substituição, esses imóveis apresentam elevado potencial para intervenções de retrofit e requalificação funcional, podendo incorporar novos usos, atualizar padrões construtivos e contribuir para a vitalização econômica e habitacional da região central.



Figura 6: Cruzamento de tipologias de ocupação limite da OUS Bairros do Centro.

Fonte: SUPLAN, 2025

De modo geral, o levantamento demonstra que uma parcela expressiva dos imóveis na região possui condições técnicas para renovação, mas permanece inativa frente ao mercado, reflexo direto da baixa atratividade econômica identificada nas análises de transações e valores imobiliários.

Ainda analisando o potencial de regeneração da área da OUS, observa-se um estoque expressivo de galpões e estacionamentos, que representam oportunidades de transformação. No total do perímetro do projeto, foram identificados 1.190 galpões, sendo que os setores Barro Preto, Bonfim, Carlos Prates e Centro-Lagoinha, concentram-se 902 galpões, revelando a magnitude desse estoque em áreas inseridas na malha urbana consolidada e dotadas de infraestrutura. Além disso, estima-se a presença de 19 estacionamentos e áreas de guarda de veículos com maior incidência nos bairros Barro Preto e Centro enquadrados como subutilizados conforme o Plano Diretor. A soma desses dois grupos evidencia um território marcado por vastas porções de solo urbano subutilizado, configurando um dos maiores potenciais de reconversão funcional dentro da área da operação.

No caso dos estacionamentos, o Plano Diretor determina que, em zoneamento OP-3 situação que abrange parte dos setores da OUS, estacionamentos apenas deixam de ser considerados subutilizados quando atendem a pelo menos uma das seguintes condições: estarem associados a outras atividades, cuja área utilizada seja igual ou superior à destinada ao estacionamento; ou funcionarem em edifício-garagem que utilize ao menos o CAbas mínimo permitido pela legislação. Como a maior parte dos estacionamentos mapeados na área opera em lotes vazios, pátios descobertos ou estruturas muito pequenas, sem atividades complementares e sem edifícios que atinjam o CAbas mínimo, eles se enquadram diretamente no inciso II do Art. 41.

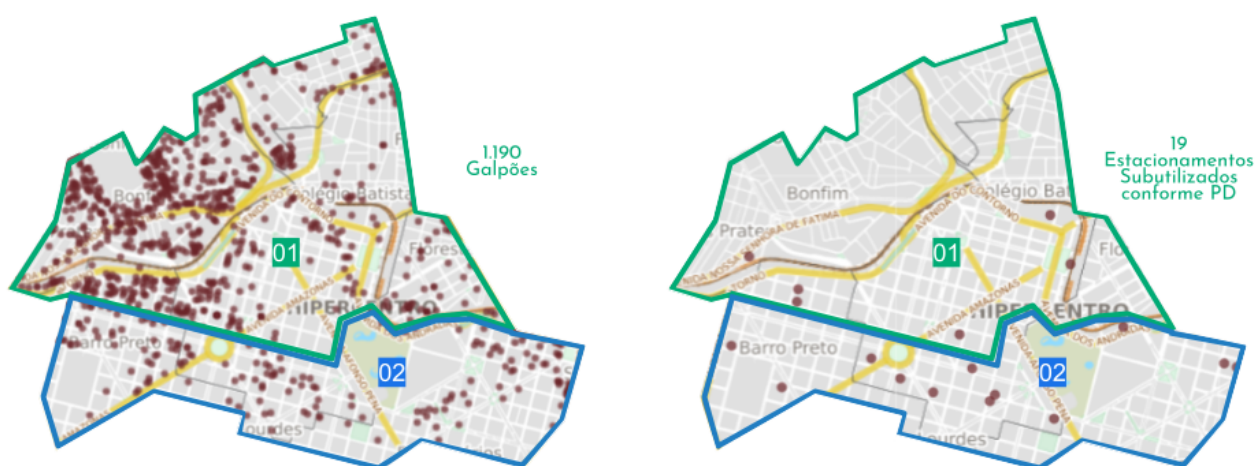


Figura 7: Galpões e Estacionamentos no limite da OUS Bairros do Centro.

Fonte: SUPLAN, 2025

Galpões e estacionamentos em superfície 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. Em termos de eficiência urbana, tratam-se de ocupações que consomem solo bem servido por transporte coletivo, equipamentos públicos e redes instaladas, mas entregam baixíssima densidade construtiva e populacional, o que aprofunda o

descompasso entre o potencial do território e o seu aproveitamento efetivo. O estímulo à substituição desses usos extensivos contribui para reduzir pressões de expansão sobre áreas periféricas e ambientalmente sensíveis, promovendo uma lógica de cidade compacta, com melhor aproveitamento das infraestruturas existentes e menores emissões associadas a deslocamentos longos e dispersos.

1.2. TRANSAÇÕES E VALORES IMOBILIÁRIOS

A leitura das transações imobiliárias registradas nos Bairros do Centro evidencia uma baixa movimentação no mercado imobiliário local, especialmente quando comparada à relevância urbanística e à infraestrutura disponível nessa região central de Belo Horizonte. Embora o perímetro concentre parte significativa do estoque edificado histórico da cidade, observa-se um volume reduzido de compra e venda.

Entre 2008 e 2025, os bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Entorno do Túnel da Cristiano Machado registraram apenas 3.026 transações imobiliárias, número significativamente inferior ao observado no restante da área de abrangência do projeto, que contabilizou 16.660 transações no mesmo período e extremamente baixo. Essa diferença expressiva evidencia uma forte concentração das dinâmicas de compra e venda em setores específicos do centro, enquanto esses bairros apresentam um mercado imobiliário pouco ativo e com baixa rotatividade. A reduzida movimentação reflete a falta de interesse do mercado em investir e residir nessas localidades, apesar de seu potencial urbanístico e de localização estratégica, próximos a eixos de mobilidade, infraestrutura consolidada e oportunidades de requalificação.

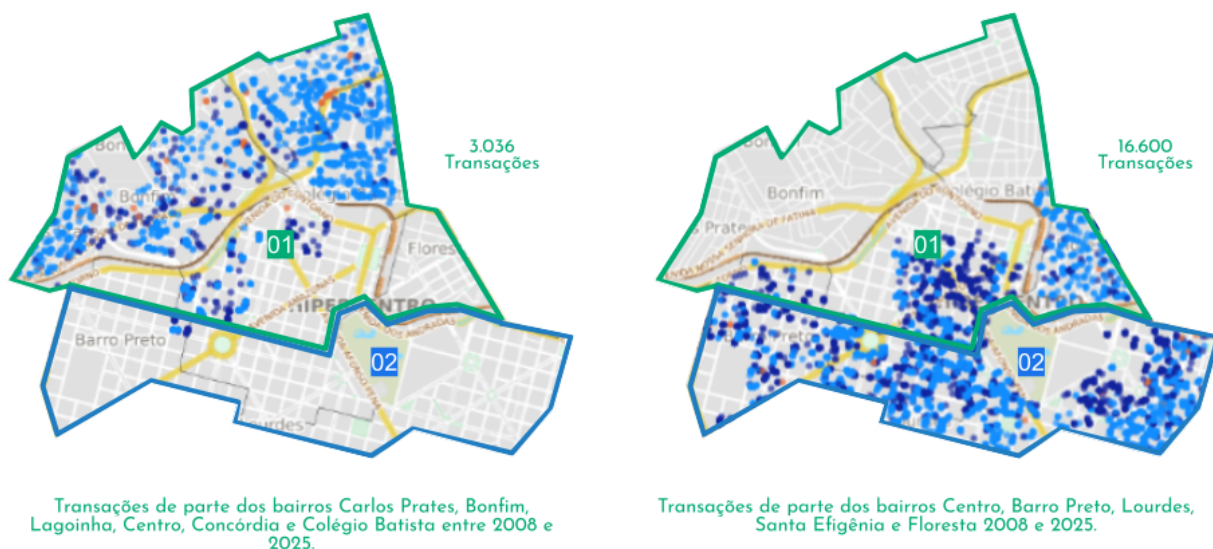


Figura 8: Transações Imobiliárias (ITBI) limite da OUS Bairros do Centro entre 2008 e 2025.

Fonte: SUPLAN, 2025

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

Figura 9: Contexto Imobiliário limite da OUS Bairros do Centro na última década.

Fonte: SUPLAN, 2025

Na última década, Belo Horizonte registrou 243 mil transações imobiliárias (ITBI), mas, no recorte da OUS, a Área 1 concentrou apenas 3 mil (1,2% do total da cidade) e a Área 2, 12 mil (4,9% da cidade). Além disso, 63% das transações localizadas dentro da Avenida do Contorno ocorreram fora do perímetro da OUS, indicando fraca dinâmica de mercado no interior da operação. Do ponto de vista de arrecadação da Outorga Onerosa, nos últimos cinco anos a arrecadação municipal via OODC somou cerca de R\$ 106 milhões, dos quais a Área 1 respondeu por 3,8% (R\$ 4 milhões, menos de R\$ 1 milhão por ano) e a Área 2 por 16,0% (R\$ 17 milhões), enquanto a porção da Contorno situada fora da OUS foi responsável por 58,5% do total arrecadado na cidade inteira. Em conjunto, os dados indicam baixa participação das Áreas 1 e 2 tanto em volume de transações quanto em arrecadação, enquanto a maior parte da atividade e das receitas permanece concentrada fora do perímetro da OUS.

A idade média elevada das edificações é outro fator que contribui para esse quadro de estagnação. Com grande parte dos imóveis ultrapassando 50 anos de construção, há um predomínio de edificações antigas, com padrões construtivos defasados e infraestrutura limitada, o que dificulta a atração de novos empreendimentos e moradores. O mercado tende, portanto, a concentrar seus investimentos em áreas de expansão recente ou de maior rentabilidade, deixando o centro consolidado em um processo de inércia imobiliária.

Esse comportamento revela um descompasso entre o potencial urbano e o dinamismo do mercado. Trata-se de uma área com excelente infraestrutura, centralidade, oferta de transporte público e serviços, mas que ainda não se traduz em novos investimentos imobiliários ou habitacionais. A ausência de políticas específicas de incentivo, a percepção de obsolescência do

estoque e a falta de estímulos econômicos contribuem para manter o cenário de baixa movimentação.

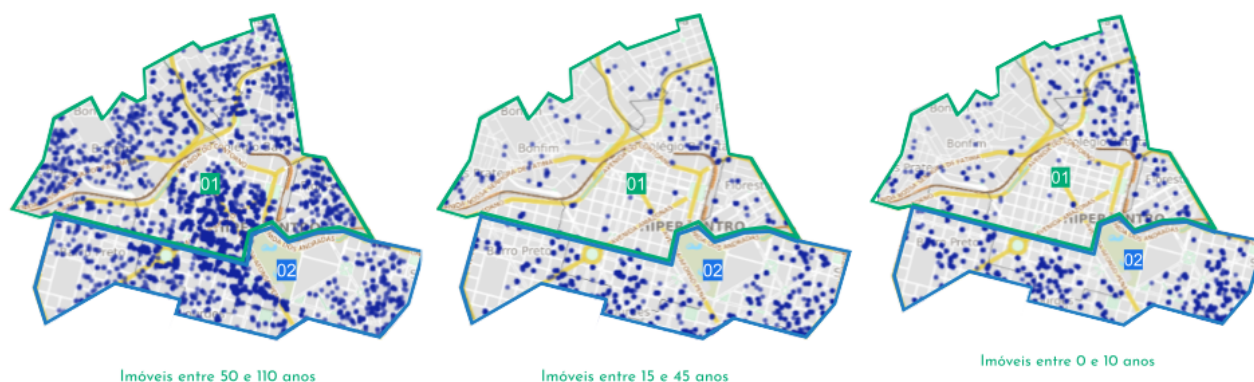


Figura 10: Idade dos imóveis no limite da OUS Bairros do Centro na última década.
Fonte: SUPLAN, 2025

Assim, os dados apontam para uma conclusão clara: há pouquíssima movimentação de compra e venda na região central, indicando baixo interesse do mercado em morar e investir em um território que, paradoxalmente, possui um dos maiores potenciais da cidade para se viver e empreender bem. Essa constatação reforça a necessidade de instrumentos de incentivo, programas de requalificação e estímulos fiscais capazes de reverter o quadro de estagnação e promover a reativação do centro como espaço pleno de moradia, trabalho e inovação.

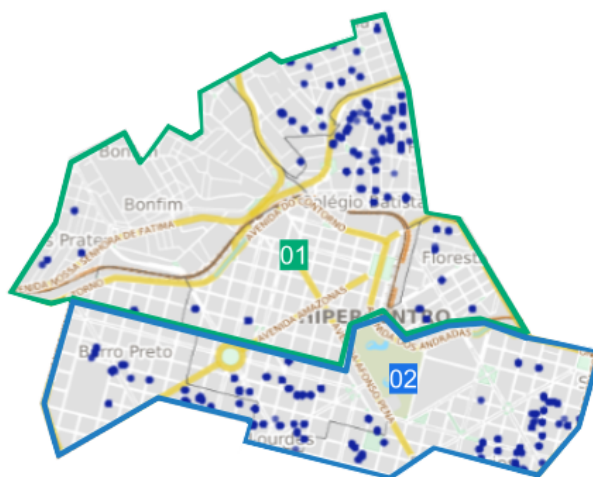


Figura 11: Lançamentos 24/25 no limite da OUS Bairros do Centro. Fonte: SUPLAN, 2025

A análise dos dados de transações residenciais na área da operação evidencia um mercado imobiliário de baixa intensidade, tanto em volume quanto em valor, considerando a localização central e a infraestrutura consolidada dessa região de Belo Horizonte.

Os setores com maior soma de valores transacionados, Centro/Lourdes (R\$5.2 bilhão) e Região Hospitalar (R\$4.3 bilhões), concentram grande parte do dinamismo econômico do território. Em

contrapartida, os bairros Bonfim e Carlos Prates apresentaram o menor valor: R\$600 milhões, seguido por Residencial Floresta, Centro-Lagoinha, Entorno da Praça Raul Soares, Entorno do Túnel da Cristiano Machado que apresentaram valores de até R\$ 1,6 bilhões no período analisado. Essa discrepância demonstra uma forte concentração das negociações em poucos setores, enquanto grande parte da região central permanece estagnada em termos de transações e investimentos.

O valor médio do metro quadrado na região apresentou tendência de queda ao longo da última década. Em 2015, o valor médio era de aproximadamente R\$ 7.475/m², iniciando, a partir de 2017, um movimento contínuo de desvalorização que culminou, em 2024, com o valor médio de R\$ 5.008/m² — uma redução de cerca de 33% no período. Essa queda é ainda mais acentuada nos bairros Carlos Prates, Lagoinha, Bonfim, Entorno do Túnel da Cristiano Machado, onde o valor médio em 2024 atingiu R\$ 4.402/m², indicando um enfraquecimento mais expressivo do mercado nessas áreas.

Essa desvalorização está diretamente associada ao baixo número de transações imobiliárias, que permanecem concentradas em poucos setores dentro da Avenida do Contorno. A rarefação das negociações, somada à predominância de imóveis antigos e à queda sustentada do valor do metro quadrado, compõe um cenário de baixa atratividade para novos investimentos. O centro, apesar de contar com infraestrutura consolidada, ampla oferta de serviços, mobilidade e equipamentos urbanos de qualidade, não tem conseguido converter essas vantagens em dinamismo imobiliário, resultando na estagnação das requalificações, da moradia e da atividade econômica na região.

Em síntese, os dados indicam que a região central de Belo Horizonte possui um mercado imobiliário pouco dinâmico, caracterizado por baixo volume de compra e venda e por um estoque edificado antigo e pouco renovado. Essa combinação demonstra pouco interesse em morar e investir em uma área que, paradoxalmente, reúne todas as condições para se viver e empreender bem: infraestrutura instalada, centralidade urbana, diversidade funcional e acesso facilitado.

Esses resultados reforçam a necessidade de instrumentos de incentivo específicos, capazes de estimular a reabilitação de imóveis, o adensamento habitacional e a diversificação de usos, de modo a reativar o mercado e reconectar o centro à dinâmica contemporânea da cidade.

As medidas de desoneração relacionadas ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), apresenta os objetivos de estimular o mercado imobiliário, incentivar a reocupação de imóveis e reduzir o custo de entrada para novos empreendimentos residenciais e de uso misto. As propostas preveem isenção de ITBI para a primeira aquisição de empreendimentos incentivados, além da isenção para as duas aquisições subsequentes, desde que realizadas dentro de um intervalo de dois anos. O mecanismo busca facilitar a comercialização inicial e aquecer o ciclo de transações em um território que hoje apresenta baixo dinamismo imobiliário, conforme analisado acima.

O diagnóstico das transações realizadas na região demonstra que o mercado imobiliário central encontra-se em forte retração, com volumes historicamente baixos de compra e venda e, consequentemente, baixa arrecadação de ITBI. Em 2023 foram registradas 126 transações, com arrecadação de R\$ 3,91 milhões; em 2024, o número caiu para 98 transações, totalizando R\$ 2,35

milhões; e, em 2025, até o momento, apenas 35 transações, gerando R\$ 1,13 milhão em impostos. No acumulado recente (2023-2025), o número de transações apresentou queda superior a 70%, acompanhada de uma redução de cerca de 71% na arrecadação, evidenciando o desaquecimento do mercado e a dificuldade de atrair novos investimentos imobiliários para a região.

Diante desse contexto, a proposta de isenção do ITBI apresenta baixo impacto fiscal imediato, dado o reduzido volume de transações atuais, e alto potencial de estímulo econômico. A medida tende a funcionar como gatilho de ativação de mercado, especialmente no período pós-requalificação, ao reduzir o custo de transação das primeiras vendas e facilitar a liquidez dos empreendimentos incentivados. Ao mesmo tempo, espera-se que, com a revitalização física e o aumento da atratividade do centro, o volume de novas operações cresça, ampliando a base tributária futura.

O diagnóstico revela um mercado pouco dinâmico no perímetro da OUS o que demanda uma estratégia de reativação que combine medidas de curto prazo para destravar liquidez reduzindo custo de entrada e acelerando a ocupação com instrumentos de médio prazo para requalificação do estoque e diversificação de usos (retrofit, moradia, usos mistos). Dada a atual retração (queda de transações e de arrecadação recente), o impacto fiscal imediato das isenções tende a ser muito baixo, enquanto o potencial de indução econômica é alto, ao ampliar a base de arrecadação futura (ITBI, IPTU e OODC) e restabelecer a atratividade dos bairros do centro.

1.3. PATRIMÔNIO CULTURAL

O território abrangido pela Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro constitui um dos espaços mais significativos da formação histórica e simbólica de Belo Horizonte, diretamente associado à criação da Nova Capital e à consolidação de suas principais centralidades urbanas. Trata-se de uma área onde se entrelaçam o traçado original planejado, os eixos estratégicos de comércio, serviços e equipamentos públicos, os conjuntos urbanos protegidos e os bairros operários e populares que sustentaram, com seu trabalho e suas práticas cotidianas, a construção material e cultural da cidade. As avenidas estruturantes, praças, edifícios institucionais, igrejas, mercados e conjuntos habitacionais presentes nesse perímetro configuram uma paisagem que documenta, em camadas sucessivas, a transição da cidade projetada para a metrópole em transformação e das experiências urbanas que acompanharam o crescimento econômico, industrial e comercial de Belo Horizonte.

O levantamento dos imóveis tombados e em processo de tombamento na região dos Bairros do Centro revela esse cenário de uma forte presença de bens de valor histórico e arquitetônico, são 1.053 imóveis tombados e mais 1.259 com processo de tombamento aberto na área da OUS. Proporcionalmente 48% dos imóveis tombados da cidade e 42% dos imóveis indicados se encontram na operação. Essa concentração reflete a importância da região na formação da cidade e o desafio de compatibilizar a salvaguarda do valor cultural com a necessidade de atualização funcional dos bairros do centro, reduzindo vacância, obsolescência e degradação.

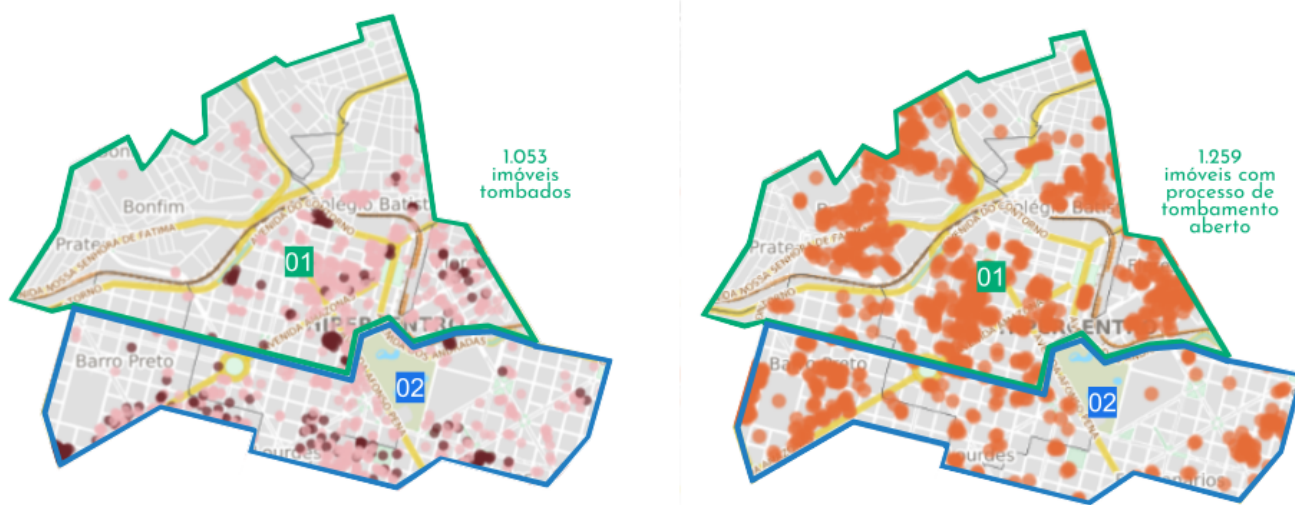


Figura 12: Imóveis Tombados no limite da OUS Bairros do Centro.

Fonte: SUPLAN, 2025

Nesse contexto, ganha centralidade a ativação dos imóveis tombados que ainda não geram TDC, sendo cerca de 80% do conjunto protegido e com lacunas relevantes em bairros históricos como Lagoinha, Bonfim e Concórdia que não possuem nenhum imóvel gerador. A Transferência do Direito de Construir é antes de tudo um instrumento de proteção do patrimônio cultural ao permitir que o potencial construtivo não utilizável no bem protegido seja transferido e monetizado para financiar conservação, restauração e adaptação de uso, além de custear a manutenção contínua exigida por edificações históricas reforçando a importância de políticas que estimulem o uso desse instrumento de forma mais ampla e integrada. É importante destacar que não há nenhum imóvel tombado gerador de TDC nos bairros mais antigos como Lagoinha, Bonfim e Concórdia, reconhecidos pelo seu valor histórico na cidade.

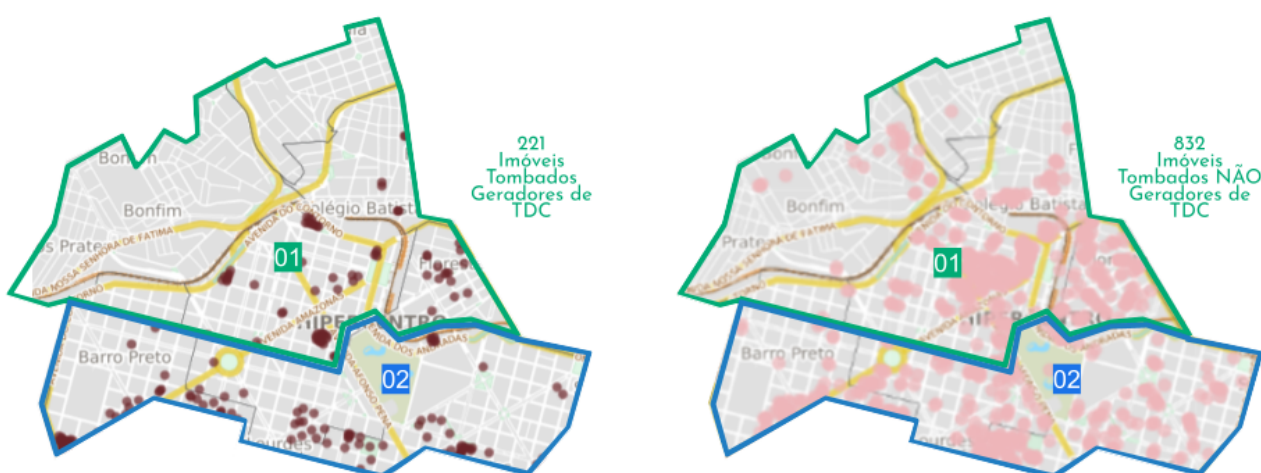


Figura 13: Imóveis Tombados Geradores e Não Geradores de TDC no limite da OUS Bairros do Centro.

Fonte: SUPLAN, 2025

A área da OUS apresenta um conjunto amplo de restrições de altimetria decorrentes das diretrizes urbanísticas e, sobretudo, da presença de conjuntos urbanos protegidos pelo patrimônio cultural. Essas regras definem alturas máximas para novas edificações, influenciando diretamente o potencial construtivo, a forma urbana possível e os modelos de renovação mais adequados para cada setor.

No perímetro em estudo, foram identificados os seguintes conjuntos urbanos protegidos:

- Conjunto Urbano Avenida Barbacena e Grandes Equipamentos
- Conjunto Urbano Praça Raul Soares e Avenida Olegário Maciel
- Conjunto Urbano Avenida Afonso Pena e Adjacências
- Conjunto Urbano Rua dos Caetés e Adjacências
- Conjunto Urbano Rua da Bahia e Adjacências
- Conjunto Urbano Praça Rui Barbosa e Adjacências
- Conjunto Urbano Bairro Floresta
- Conjunto Urbano Bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

Os dados consolidados para toda a área da operação mostram que a maior parte dos imóveis está sujeita a altimetrias baixas, especialmente nos intervalos entre 7 e 16 metros, o que equivale, em média, a edificações de 2 a 5 pavimentos. A distribuição das restrições é a seguinte:

- Altimetria máxima de 7 m: 785 imóveis (21,45%)
- Altimetria máxima de 10 m: 427 imóveis (11,67%)
- Altimetria máxima de 14 m: 411 imóveis (11,23%)
- Altimetria máxima de 16 m: 815 imóveis (22,27%)

Somados, esses grupos demonstram que mais de 66% dos imóveis estão limitados a uma altimetria igual ou inferior a 16 metros. Isso caracteriza a área como um território predominantemente de baixa verticalização, fortemente influenciado pelo tecido histórico da Lagoinha, Floresta, Bonfim e Carlos Prates, e pelas diretrizes de preservação do patrimônio que se estendem também pelo hipercentro e sua área de entorno.

O mapa evidencia a distribuição dos conjuntos urbanos protegidos na área da OUS, indicando, por meio de gradação de cor, onde as tonalidades mais escuras representam altimetrias mais restritivas, iniciando em 7 metros, a intensidade das limitações impostas pelo patrimônio. A leitura espacial confirma que os setores Norte e Noroeste da operação, especialmente Bonfim, Carlos Prates, Lagoinha e o entorno do Túnel da Cristiano Machado, concentram a maior parte dessas áreas protegidas e, portanto, os menores limites de altura para novas edificações.

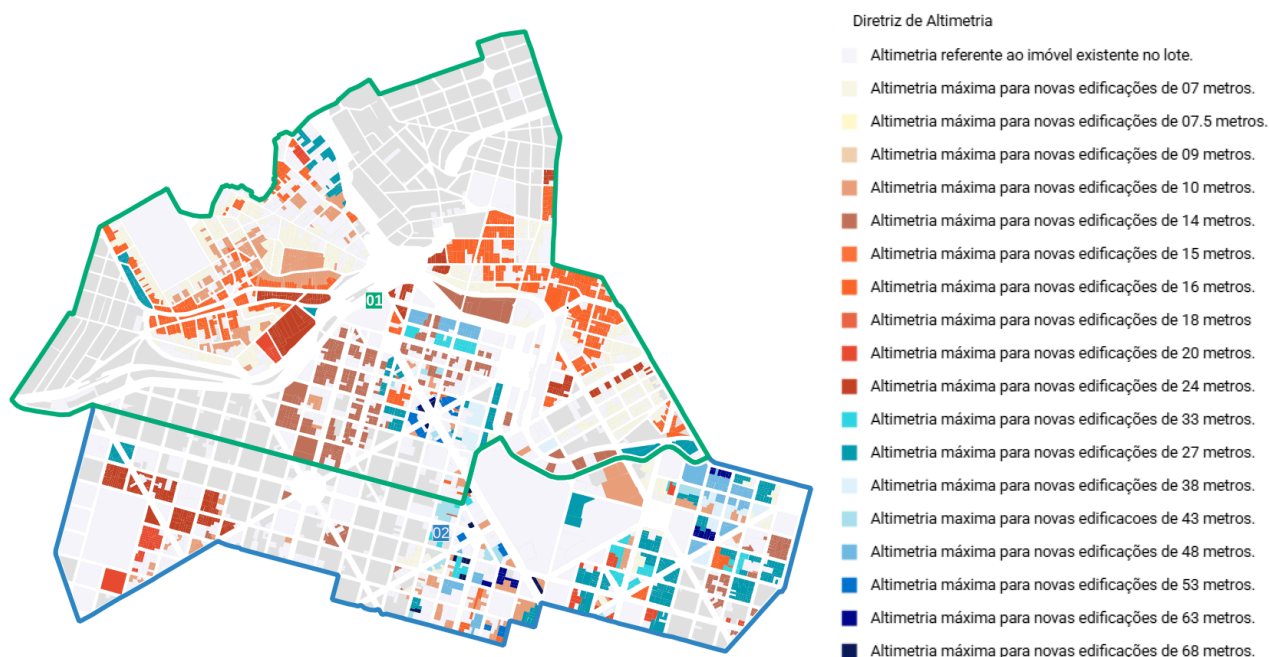


Figura 14: Conjuntos Urbanos com Restrições de Altimetria no limite da OUS Bairros do Centro
Fonte: SUPLAN, 2025

Quando se analisa as restrições de altimetria no bairro Lagoinha, a região também está sujeita às restrições de altimetria definidas pela ADE Lagoinha, conforme o Anexo XII da Lei 11.181/2019. A ADE estabelece faixas específicas de altura máxima permitida, variando entre 7,5 metros, 15 metros e 21 metros, representadas no mapa pelas cores azul escuro, cinza e verde, respectivamente.

A distribuição dos lotes evidencia um predomínio significativo das restrições mais severas: são 1.288 lotes limitados a até 7,5 metros, formando a maior parte da área com menor permissividade construtiva. Em seguida, 316 lotes apresentam limite de até 15 metros, representando uma condição intermediária. Por fim, 448 lotes podem atingir até 21 metros de altura, indicando as áreas de menor restrição dentro da ADE, ainda que permaneçam abaixo dos padrões de verticalização observados em outras regiões da cidade.

Assim, a área apresenta um quadro de forte restrição de altimetria decorrente da sobreposição entre conjuntos urbanos e a ADE Lagoinha. Predominam limites baixos a médios de altura, concentrados sobretudo na porção histórica da Lagoinha e nos setores Norte/Noroeste do perímetro (Bonfim, Carlos Prates, entorno do Túnel da Cristiano Machado). O resultado é um território de baixa verticalização com horizonte edificado contido, no qual a capacidade de crescimento em altura é estruturalmente limitada por normas do patrimônio e parâmetros urbanísticos.

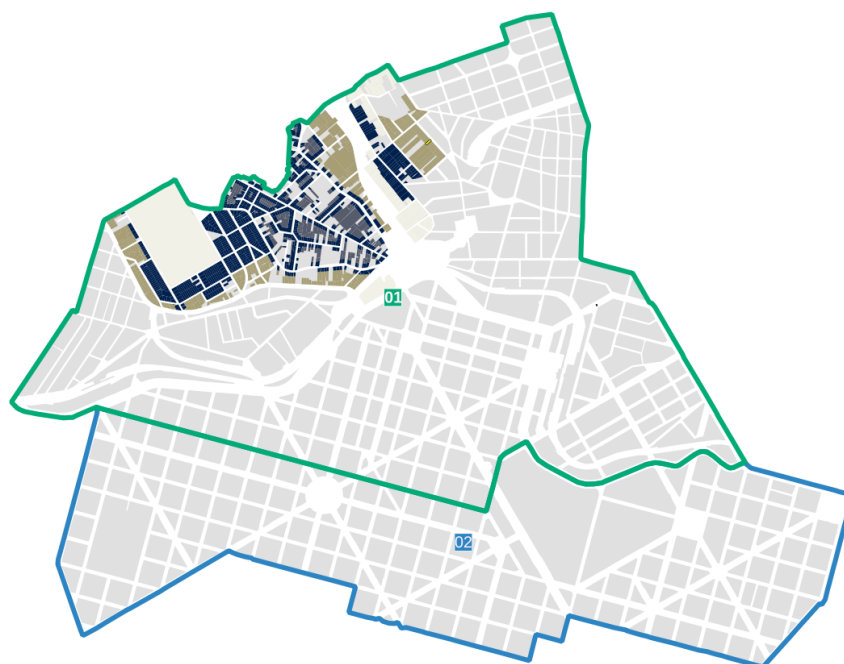


Figura 15: Restrições de Altimetria ADE LAGOINHA no limite da OUS Bairros do Centro
Fonte: SUPLAN, 2025

Em síntese, o conjunto de evidências orienta uma estratégia de “preservação com uso”: ativar o patrimônio como infraestrutura cultural e econômica da regeneração, priorizando conservação, retrofit e reconversão compatíveis com a morfologia existente, estimulando a Transferência do Direito de Construir especialmente onde hoje não há geradores (principalmente Lagoinha, Bonfim, Concórdia) e articulando esse instrumento a diretrizes urbanísticas que reduzam vacância, qualifiquem a ambiência e promovam reocupação socialmente diversa.

2. DIRETRIZES URBANÍSTICAS

As diretrizes urbanísticas para os projetos na área da Operação Urbana Simplificada Bairros do Centro partem, antes de tudo, do diagnóstico consolidado a partir dos dados do monitoramento da política urbana: um núcleo central com excelente infraestrutura e grande estoque envelhecido e desvalorizado, marcado por perda de moradores, baixa dinâmica imobiliária, alta presença de galpões, estacionamentos em superfície, além de envelhecimento e subutilização do parque edificado. Nesse contexto, 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.

Uma primeira diretriz central é o adensamento qualificado com usos mistos. Trata-se de uma área fortemente especializada em comércio e serviços, com concentração de empregos e equipamentos urbanos, mas com presença residual de moradia. Ao mesmo tempo, os levantamentos apontam setores com boa oferta de transporte coletivo, infraestrutura instalada e serviços urbanos, mas com baixa densidade construtiva e expressivo estoque de imóveis subutilizados. Esse descompasso entre capacidade de suporte e intensidade de uso evidencia que há espaço para aumentar significativamente o número de moradores na área.

Nesse sentido, adensar de forma qualificada não significa apenas “construir mais”, mas organizar projetos que elevem o coeficiente de aproveitamento e a densidade populacional preservando, e idealmente, melhorando, as condições ambientais e de habitabilidade. Isso implica conceber edificações com boas condições de insolação e ventilação natural, afastamentos e volumetrias que evitem sombreamentos excessivos sobre o espaço público, fachadas ativas que contribuam para a vitalidade da rua, além de áreas permeáveis qualificadas. Também supõe trabalhar com fachadas integradas ao passeio e áreas de fruição, acessos claros e usos voltados para a calçada, reduzindo frentes cegas e muros contínuos. Assim, a intensificação do uso do solo é acompanhada de qualificação do ambiente construído, e não de mera sobreposição de metros quadrados edificados.

Ao combinar moradia, comércio e serviços no mesmo lote ou na mesma quadra, a diretriz busca recolocar o uso residencial como elemento estruturante da urbanidade cotidiana, e não como exceção tolerada em meio a um centro esvaziado à noite. Mais gente vivendo perto do trabalho, da escola, do transporte coletivo e dos serviços cotidianos tende a reduzir a necessidade de deslocamentos longos, a estabilizar o comércio de proximidade ao longo do dia e a aumentar a presença permanente de pessoas nas ruas, reforçando segurança, diversidade de usos e apropriação do espaço público. Em termos urbanísticos, o adensamento qualificado com usos mistos permite que a área da Operação Urbana Simplificada deixe de funcionar como apenas “lugar de passagem” e volte a ser “lugar de moradia e permanência”, aproximando o padrão de ocupação da lógica de cidade compacta que fundamenta a OUS Bairros do Centro.

A diretriz de priorizar a habitação e o repovoamento atua como eixo transversal para todos os projetos da Operação, pois recoloca a função residencial no centro das decisões de desenho urbano e de viabilidade. Não se trata apenas de aceitar habitação onde o mercado julgar conveniente, mas de induzir, de forma ativa, a produção de novas unidades residenciais em quantidade e qualidade suficientes para recompor o tecido de moradia nos Bairros do Centro. Isso supõe trabalhar com diversidade tipológica com unidades de diferentes tamanhos, arranjos familiares, modalidades de uso (propriedade, locação, locação social) e com diversidade de faixas de renda, de modo que a oferta não se limite a segmentos de alta renda ou a produtos homogêneos, dissociados da demanda real do território. A moradia bem localizada passa a ser o parâmetro organizador, e não um subproduto eventual de operações predominantemente comerciais ou corporativas.

O diagnóstico de baixa atratividade imobiliária e de queda do valor do m² em bairros como Lagoinha, Bonfim, Carlos Prates, Colégio Batista e Concórdia indica que o problema não é a ausência de infraestrutura ou de centralidade, mas um desequilíbrio entre custos de produção e percepção de retorno. Em uma área onde o solo é caro e já consolidado, as intervenções são complexas (demolição, reforço estrutural, retrofit) e o risco percebido é elevado, empreendimentos destinados a rendas médias e baixas tendem a ser os primeiros a sair da planilha, justamente por operarem com tetos de preço mais baixos. A OUS, ao estruturar um conjunto de incentivos urbanísticos e fiscais, fatores específicos para HIS, lógica de UR e sinergia com instrumentos da política habitacional, precisa criar um ambiente em que projetos voltados a essas faixas de renda se tornem tecnicamente viáveis e competitivos em relação a outros usos e localizações. Em outras palavras, a Operação deve corrigir, por meio de seu desenho, a falha de mercado que hoje penaliza a produção de moradia popular.

Do ponto de vista territorial, a priorização da habitação, em especial de Habitação de Interesse Social e de produtos de locação social, está diretamente ligada à capacidade de atrair e manter população de menor renda no centro, evitando que a revalorização futura se traduza em expulsão sistemática para a periferia. Ao viabilizar empreendimentos que consigam praticar valores de venda e de aluguel social compatíveis com a renda alvo, sem comprometer a sustentabilidade econômico-financeira dos projetos, a OUS contribui para reduzir deslocamentos casa-trabalho, aproximar moradores de oportunidades de emprego, serviços e equipamentos públicos e ancorar a diversidade social como componente permanente da área. Assim, a diretriz de repovoamento não se limita a aumentar o número de moradores, mas busca estruturar um padrão de ocupação em que a permanência de famílias de renda média e baixa seja uma possibilidade real e contínua, mesmo em cenários de valorização imobiliária induzida pela própria Operação.

Outra diretriz-chave da Operação Urbana Simplificada Bairros do Centro é a substituição de usos de baixa densidade e a reabilitação de estoques subutilizados. O mapeamento realizado pela SUPLAN aponta a existência de 1.190 galpões no perímetro, fortemente concentrados em bairros como Barro Preto, Bonfim, Carlos Prates e Centro-Lagoinha, além de diversos estacionamentos enquadrados como subutilizados e um conjunto expressivo de imóveis de pequena altura, muitas vezes ocupados por atividades de baixa intensidade ou em situação de ociosidade parcial. Trata-se de ativos localizados em plena malha consolidada, mas que produzem frentes cegas, grandes áreas sem uso qualificado, interrupções na continuidade do tecido urbano e baixíssima densidade de emprego e moradia.

Do ponto de vista urbanístico, manter esse padrão de uso em áreas centrais implica desperdiçar capacidade instalada de infraestrutura e reforçar um modelo de cidade dispersa, que empurra população e atividades para a periferia enquanto concentra vazios e subutilização no centro. Por isso, as diretrizes da OUS orientam os projetos a promover, de forma gradual e estruturada, a substituição de galpões e estacionamentos em nível por empreendimentos mais intensivos, preferencialmente de uso misto com forte componente residencial, e a reabilitação de prédios antigos por meio de retrofit. A lógica é inverter a relação entre solo e edificação: em vez de grandes parcelas ocupadas por uma única função pouco densa (armazenagem, estacionamento, depósitos, etc), busca-se introduzir edificações que multipliquem o número de unidades, usos e atividades por lote, com térreos ativos, fruição pública qualificada e melhor integração com o espaço da rua.

Nesse contexto, a articulação com a lógica da Unidade de Regeneração (UR) torna-se decisiva para transformar essa diretriz em comportamento efetivo de mercado. A UR é gerada, com fatores diferenciados, justamente nas tipologias que dialogam diretamente com o retrato territorial da OUS: substituição de galpões, estacionamentos e “esqueletos” de edificações; retrofit de prédios existentes; e produção de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS). Isso significa que, desde a fase de concepção, os projetos podem e devem ser estruturados para se enquadrar nessas categorias, de modo a acessar fatores de geração de UR mais elevados, reforçando a viabilidade econômico-financeira da intervenção ao mesmo tempo em que atacam os passivos urbanos identificados pelo diagnóstico. Em vez de tratar retrofit e substituição de usos extensivos como operações de alto risco e retorno incerto, a modelagem da UR agrega uma camada adicional de receita ao projeto, na forma de potencial construtivo negociável, que pode ser utilizado em receptores da própria área central ou em setores de maior dinamismo da cidade.

A possibilidade de usar ou comercializar UR gerada nesses empreendimentos cria um campo de incentivos entre agentes privados que desloca o foco do investimento para áreas hoje desvalorizadas, mas com alto potencial de transformação. Bairros e trechos onde o mapeamento apontou queda de valor do m², baixa participação nas transações imobiliárias e presença maciça de usos extensivos passam a ser vistos não apenas como “zonas de risco”, mas como territórios capazes de gerar moeda de regeneração em quantidade relevante, especialmente quando vinculados a tipologias prioritárias. Ao mesmo tempo, setores da Área 2, mais valorizados e com mercado mais aquecido, tendem a demandar UR para viabilizar maiores coeficientes de aproveitamento, criando uma relação funcional entre quem gera e quem consome potencial. Dessa forma, a diretriz de substituição de usos extensivos e reabilitação de estoques subutilizados deixa de ser apenas um enunciado desejável do ponto de vista urbanístico e passa a estar ancorada em um arranjo econômico concreto, no qual a própria estrutura da OUS remunera, por meio da UR, aqueles que se dispõem a intervir exatamente onde o retrato territorial indicou ser mais urgente regenerar.

A qualificação das calçadas e das áreas de fruição pública nas frentes de lote deve ser tratada como componente estruturante dos projetos, e não como detalhe acessório de paisagismo. O diagnóstico de campo e as percepções registradas sobre insegurança, sujeira, desordem e baixa permanência em espaço público revelam que boa parte da sensação de declínio está diretamente ligada à experiência cotidiana de quem caminha: passeios estreitos, descontinuidades, obstáculos, vitrines fechadas, muros cegos, ausência de vegetação e iluminação deficiente. Somada à presença de vazios urbanos, estacionamentos em nível e galpões com pouca ou nenhuma interface com a rua, essa configuração produz um ambiente pouco convidativo, que alimenta o círculo vicioso de ociosidade, desvalorização e evasão de investimentos: quanto menos qualificado o espaço de pedestres, menor a circulação e quanto menor a circulação, menor o interesse em investir e manter fachadas e frentes de quadra ativas.

Diante desse quadro, os projetos enquadrados na Operação devem vincular explicitamente o aumento de potencial construtivo à entrega de melhorias concretas na ambiência do espaço público adjacente. Isso envolve, de forma combinada, fachadas ativas (com transparência, usos voltados à rua, acessos bem definidos e diversidade de portas e vitrines), alargamento e padronização de calçadas em trechos críticos, arborização qualificada que ofereça sombreamento efetivo, implantação de mobiliário urbano (bancos, lixeiras, bicicletários, paraciclos, apoios) e iluminação adequada voltada tanto para a via quanto para o passeio. Essas contrapartidas devem ser dimensionadas não apenas em função da frente do lote, mas também da intensidade de uso prevista: empreendimentos de maior porte e geração de fluxos mais intensos precisam assumir, em seus projetos, um papel proporcional na recomposição e qualificação dos percursos de pedestres e da permanência em áreas abertas.

O licenciamento via Termo de Conduta Urbanística (TCU) constitui, nesse contexto, uma oportunidade central para pactuar soluções de qualificação da ambiência ajustadas às especificidades de cada sítio. Em vez de aplicar padrões genéricos, o TCU permite detalhar, caso a caso, transições mais generosas entre o espaço privado e a rua como recuos ajardinados com acesso livre, galerias abertas, varandas recuadas sobre pilotis, passagens internas de uso público quanto tratamentos específicos para áreas permeáveis, calçadas alargadas, travessias e esquinas. Dessa forma, a associação entre adensamento e qualificação das frentes de lote passa a ser operacionalizada como parte fundamental do desenho dos projetos, contribuindo para

reverter a percepção de insegurança e abandono e para reconstruir, de modo progressivo, a vitalidade das ruas.

No campo da mobilidade, as diretrizes da Operação Urbana Simplificada Bairros do Centro devem assumir, de forma explícita, a prioridade aos modos ativos em coerência com a localização central da área e com a lógica de cidade compacta que orienta a OUS. Em um território já servido por metrô, corredores de ônibus e ampla oferta de serviços e empregos, faz pouco sentido reforçar um modelo baseado no automóvel individual. Os projetos precisam ser concebidos partindo da premissa de que a maior parte dos deslocamentos cotidianos deverá ocorrer a pé, por bicicleta ou em transporte público, e que o sistema viário local deve ser reorganizado para favorecer esses modos, reduzindo velocidades, encurtando travessias e qualificando os pontos de conexão entre a porta do edifício e a rede de transporte coletivo existente.

Essa prioridade se materializa em exigências muito concretas de projeto: calçadas contínuas, acessíveis e bem dimensionadas, com largura compatível com o fluxo esperado, rampas, piso regular e, quando necessário, elementos táteis; rotas seguras para pedestres, com travessias bem desenhadas, esquinas abertas, visibilidade adequada e, se couber, intervenções de urbanismo tático para acalmar o tráfego. Da mesma forma, a instalação de bicicletários e apoios a modos ativos deve ser parte integrante do programa dos empreendimentos, e não um complemento facultativo. Nos trechos de maior adensamento, é fundamental organizar de forma racional os acessos a garagens, as áreas de carga e descarga e os pontos de embarque e desembarque de táxis e aplicativos: limitar o número e a largura de entradas de veículos, consolidar áreas de parada em baías específicas, evitar cruzamentos excessivos de calçada por rampas e minimizar paradas em segunda fila e conflitos na via. A interface entre o lote e a rua passa a ser também uma interface entre diferentes modos, que precisa ser cuidadosamente desenhada.

A desobrigação ou redução de vagas de garagem deve ser compreendida não apenas como um benefício econômico para o empreendedor, mas como uma diretriz estruturante. Em uma área central com boa oferta de transporte coletivo, manter altas exigências mínimas de estacionamento significaria induzir viagens adicionais de automóvel, ampliar o tráfego local, aumentar emissões e ocupar solo urbano com estruturas de garagem em detrimento de usos mais qualificados. Ao flexibilizar essas exigências, a Operação sinaliza ao mercado que o produto imobiliário desejado é aquele compatível com um padrão de deslocamento menos dependente do carro, abrindo espaço para empreendimentos com menos vagas, soluções compartilhadas e maior ênfase em acessibilidade a pé e por transporte público.

Em uma área densamente pavimentada, a obrigatoriedade de plantio e manutenção de árvores, e dispositivos de drenagem sustentável é condição para atenuar ilhas de calor, melhorar o conforto térmico e aumentar o sombreamento. Esses elementos também têm função hidráulica relevante: ao favorecer infiltração, retardar o escoamento superficial e reter água em eventos de chuva intensa, aliviam a pressão sobre o sistema de drenagem convencional, reduzindo risco de alagamentos pontuais em uma malha viária já bastante impermeável.

Em paralelo, é indispensável que os projetos considerem, desde a etapa de estudo volumétrico e implantação, os efeitos combinados de sombreamento e ventilação sobre a rua e os miolos de quadra. A verticalização, se realizada sem critérios, pode bloquear corredores de vento, gerar sombreamento prolongado em passeios, praças e fachadas vizinhas, ampliar o contraste térmico

entre áreas ensolaradas e áreas permanentemente sombreadas e, em última instância, agravar desconfortos climáticos justamente para quem mais usa os espaços públicos. Por isso, a definição de gabaritos, afastamentos, ocupação de fundos de lote e relações entre altura e largura de vias deve ser analisada à luz do desempenho microclimático, buscando preservar canais de ventilação, distribuir sombreamento de forma equilibrada ao longo do dia e evitar configurações de “cânion urbano” que exacerbem calor radiado e acúmulo de poluentes.

O adensamento, se bem desenhado, pode contribuir para um padrão de ocupação territorial mais eficiente e menos emissor, mas isso exige que os empreendimentos especifiquem padrões mínimos claros de permeabilidade qualificada, arborização, soluções baseadas na natureza e, sobretudo, estratégias de manutenção ao longo do tempo. Esses compromissos podem e devem ser incorporados aos TCUs como condicionantes dos benefícios urbanísticos e fiscais, de modo a garantir que o aumento da densidade construtiva venha acompanhado de um ganho efetivo de desempenho ambiental. O Comitê Gestor da OUS exerce papel central na qualificação ambiental, arquitetônica e urbanística dos projetos, funcionando como instância de análise, pactuação e aprimoramento das soluções propostas.

Outro ponto fundamental diz respeito à proteção e reabilitação do patrimônio cultural, em uma área que concentra quase metade dos imóveis tombados do município e um número expressivo de conjuntos urbanos protegidos. Isso significa que grande parte do tecido construído da OUS Bairros do Centro está submetida a restrições de intervenção, gabarito e morfologia, o que torna ainda mais delicado o equilíbrio entre conservação e renovação. Nessa realidade, tratar o patrimônio apenas como restrição reforça o ciclo de desvalorização e abandono. A diretriz portanto explicita a lógica de “preservação com uso”: reconhece que a vitalidade do patrimônio depende de sua inserção em programas economicamente viáveis, que mantenham as edificações ocupadas, cuidadas e conectadas à dinâmica contemporânea da cidade, sem perder os valores arquitetônicos e urbanísticos que justificam sua proteção.

Nesse sentido, a prioridade deve recair sobre restauro, retrofit e reconversão compatíveis com a morfologia existente, evitando substituições ou ampliações desconexas que comprometam a integridade dos bens e dos conjuntos. Projetos em imóveis tombados ou de interesse de preservação devem ser pensados para atualizar padrões de desempenho (segurança, acessibilidade, conforto) e incorporar novos usos, mas com respeito à volumetria, fachadas, elementos compositivos e relação com a rua. A melhoria da Transferência do Direito de Construir (TDC) é peça-chave nesse arranjo: ao permitir a geração de potencial construtivo a partir da área total do lote, sem o desconto da área efetivamente edificada, e admitir a possibilidade de geração recorrente de até 1/3 em ciclos sucessivos, o instrumento amplia de maneira substantiva o incentivo econômico para proprietários de imóveis protegidos que optem por preservar e qualificar seus bens. Em vez de ter “potencial travado” pela restrição de gabarito, o imóvel passa a converter essa capacidade em ativo negociável.

Com isso, a TDC passa a ocupar o centro da estratégia de equilíbrio entre conservação e viabilidade econômica. O potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel protegido pode ser transferido e monetizado em outros pontos da cidade ou em setores específicos da OUS, onde há maior possibilidade de verticalização, enquanto o bem tombado permanece íntegro, restaurado e em uso. A previsão de geração em períodos sucessivos também introduz uma lógica de manutenção continuada: o proprietário pode planejar investimentos seriados em conservação e

atualização, financiados, em parte, pela venda periódica de TDC, o que reduz a pressão por demolições, mutilações ou descaracterizações em nome de ganhos de curto prazo. Dessa forma, a política patrimonial deixa de operar apenas pela via proibitiva e passa a articular um ciclo positivo, em que a preservação qualificada se torna alternativa racional de investimento, e o patrimônio cultural é mantido e reinserido na dinâmica urbana.

Todas essas diretrizes urbanísticas devem ser entendidas como parte de um método territorial de atuação, não apenas como um cardápio de boas práticas. A área da OUS foi definida a partir da análise do cruzamento tipologias de uso, potencial de renovação, valores do solo, idade do estoque e dinâmica de transações, além de questões socioeconômicas. As diretrizes, portanto, precisam ser aplicadas de forma concreta, em diálogo com os atores estratégicos afim de equalizar os passivos e potencialidades identificados. O Comitê Gestor, os TCUs e a articulação com os eixos do Projeto Transformador (REhabita, REvitaliza, REconecta, REconvive, REativa, REimagina) são os instrumentos de governança que permitirão ajustar possíveis impactos caso a caso, monitorar resultados e recalibrar incentivos, assegurando que cada novo projeto contribua, de fato, para regenerar, requalificar e reimaginar os Bairros do Centro.

3. CONSULTA PÚBLICA

3.1. Apresentação

Este capítulo consolida os resultados da etapa de consulta pública on-line realizada entre 01 de outubro e 15 de outubro de 2025 por meio da plataforma BH + Participativa (bhmaisparticipativa.pbh.gov.br) que integra o processo de elaboração da Operação Urbana Simplificada “Programa de Incentivos Bairros do Centro” para impulsionar a potencialização urbana e econômica de uma das áreas mais estratégicas da cidade. Incluindo partes dos bairros Lagoinha, Colégio Batista, Floresta, Santa Efigênia, Boa Viagem, Barro Preto, Centro, Carlos Prates, Bonfim e Concórdia.

A consulta pública busca reforçar a transparência de processos decisórios e fortalecer os instrumentos de governança participativa do município. Para esse Programa, teve como propósito essencial escutar a população quanto à pertinência do programa, às prioridades de intervenção urbanística para atrair investimentos que tragam novos negócios, empregos, moradias, novos usos a imóveis pouco aproveitados e a recuperação de patrimônios históricos e culturais que fazem parte da memória da cidade. Além disso, ouvir sobre como podemos impulsionar atividades ligadas à inovação, à cultura e à diversidade, fortalecendo a identidade local e promovendo mais qualidade de vida para quem vive, trabalha e circula por esses bairros.

A plataforma BH + Participativa (bhmaisparticipativa.pbh.gov.br/) foi desenvolvida pela Prefeitura de Municipal de Belo Horizonte como fim de promover um espaço digital para consultas à população acerca de diversos temas da política pública municipal. Para participar da consulta é necessário logar na plataforma por meio do acesso do gov.br que limita a participação de cada cidadão a uma consulta pública por envelope.

Os participantes navegaram por um questionário: uma página de apresentação do projeto e seis perguntas:

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?

Na aba de apresentação foi exposto ao cidadão o que o Programa de Incentivos visa responder e seus objetivos, sendo eles melhorar o ambiente para que seja atrativo para o empreendedor imobiliário e para comércio e serviços e assim, transformar os imóveis abandonados e subutilizados em oportunidades, estimulando sua recuperação e novos usos, de forma a resgatar o valor econômico e simbólico da região. Este campo permitia a submissão de comentários abertos quanto a sugestões, ideias ou preocupações sobre os incentivos.



Programa de Incentivos

De: 01/10/2025 → Até: 15/10/2025

Compartilhar processo:

Sobre Programa de Incentivos

A Prefeitura de Belo Horizonte está desenvolvendo um programa de incentivos para impulsionar a potencialização urbana e econômica de uma das áreas mais estratégicas da cidade! Incluindo partes dos bairros Lagoinha, Colégio Batista, Floresta, Santa Efigênia, Boa Viagem, Barro Preto, Centro, Carlos Prates, Bonfim e Concórdia. Conheça mais nossa proposta no arquivo anexo.

O objetivo é valorizar essa região e torná-la ainda mais presente no seu cotidiano, criando um ambiente dinâmico, diverso e cheio de possibilidades. A proposta é atrair investimentos que tragam novos negócios, empregos, moradias, novos usos a imóveis pouco aproveitados e a recuperação de patrimônios históricos e culturais que fazem parte da memória da cidade. Além disso, o programa busca impulsionar atividades ligadas à inovação, à cultura e à diversidade, fortalecendo a identidade local e promovendo mais qualidade de vida para quem vive, trabalha e circula por esses bairros.

Como participar

A consulta está dividida em seis perguntas, e para responder, é só seguir no formulário. Em cada uma delas, você vai encontrar perguntas simples sobre o projeto. Se quiser deixar sugestões, ideias ou preocupações, use o campo disponível logo abaixo deste texto. Sua participação é muito importante para construirmos juntos uma cidade melhor.

Deixe sua opinião.

Tem alguma sugestão, ideia ou preocupação sobre os incentivos?

Use o espaço abaixo para contar para gente o que você pensa sobre a região delimitada no mapa que se encontra nesse link:

Documentos disponíveis

[Baixar Consulta Publica.pdf](#)

Para comentar no processo, é imprescindível realizar o login no GovBr. Utilize o botão abaixo para realizar a autenticação.

[Entrar com gov.br](#)

Ordenar

Figura 16: Aba “Sobre” BH+PARTICIPATIVA PROGRAMA DE INCENTIVOS. Fonte: SUPLAN, 2025

3.2. Estratégia de Divulgação

Visando o engajamento, a PBH implementou um plano de comunicação que inclui o uso de redes sociais, envio de mailings para técnicos ativos e aposentados, e ampla divulgação na imprensa digital e impressa. No Instagram e no Facebook institucionais foram publicados 2 cards em sequências de *stories* com link direto à consulta. Adicionalmente, ocorreram disparos via lista de transmissão do Canal do WhatsApp institucional da Prefeitura.



Figura 17 - Manchetes sobre Consulta Pública sobre Programa de Incentivos. Fonte: SUPLAN, 2025



Figura 18: Card Redes Sociais PBH

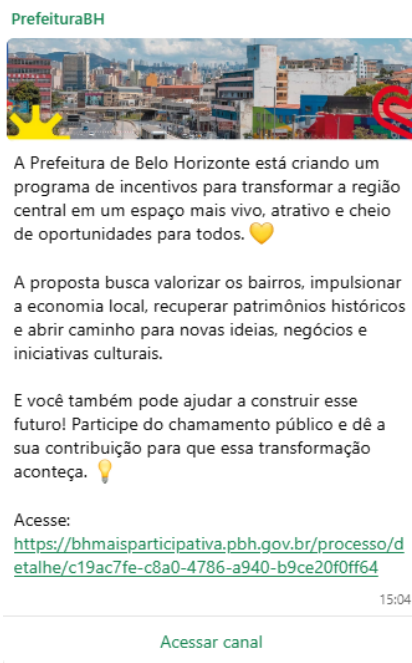


Figura 19: Canal Whatsapp PBH. Fonte: SUPLAN, 2025

3.3. Panorama da Participação

No total, foram registradas 4470 participações e 13.852 votos distribuídos entre as seis perguntas. A interação gerou 93 comentários, dos quais cerca de três quartos apresentaram posicionamentos favoráveis ou propositivos à proposta.

Os resultados indicam apoio expressivo dos votantes considerando a revitalização e o reaproveitamento dos imóveis, prioridades de intervenção urbana, demandas ligadas à geração de habitação, fomento ao comércio local, modernização e atratividade para investidores e melhorias na infraestrutura urbana, como ampliação de calçadas e a criação de travessias seguras - concentraram a maioria dos comentários. Foram registradas preocupações recorrentes com a limpeza e manutenção das vias públicas, especialmente em áreas com acúmulo de lixo e degradação urbana.

3.4. Análise das Perguntas¹

Pergunta 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?

Dos 2140 votos, registrou-se 98,27% como sendo manifestações favoráveis ao programa, distribuídas entre quatro principais alternativas de ação, assim distribuídas: 28,41 % declararam-se favoráveis ao reaproveitamento ou substituição das obras inacabadas “esqueletos” por novas edificações; 27,9 % destacaram a importância de incentivar que os atuais galpões e obras não concluídas sejam substituídas por novas moradias, comércios e serviços; 23,41 % consideraram oferecer incentivos fiscais e urbanísticos para viabilizar a recuperação desses espaços; 18,55 % afirmaram ser necessário estimular a transformação dos estacionamentos que operam em lote vago sejam melhor aproveitados, com moradias e pontos comerciais; enquanto apenas 1,73% selecionaram as alternativas que: admitiram a ocupação atual da região já está adequada (0,46%), não sendo necessárias intervenções; que o poder público não deve oferecer incentivos para transformar esses imóveis (1,07%) e concordaram que deve-se manter os imóveis como estão (0,18%). Esse resultado sugere que o Programa deve reafirmar, em sua exposição de motivos, o caráter de transformação urbana e social da região, evidenciando as possibilidades de fomentar a geração de mais moradia e serviços.

Pergunta 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?

Com os 2905 votos dos respondentes, observou-se 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. A pergunta revelou que a maior parcela dos respondentes, equivalente a 18,49% dos votos, manifestou-se favorável a estimular empreendimentos que combinem moradia, comércio e serviços buscando um uso mais misto e equilibrado do solo urbano. 17,42% destacaram a importância de fortalecer o comércio local e os serviços do dia a dia, como forma de aumentar a vitalidade econômica e social da região; 15,8% defenderam o reaproveitamento de imóveis comerciais ociosos para uso habitacional; 15,08% apontaram a necessidade de criar condições para atrair novos moradores; 15,87% sugeriram ampliar a oferta de atividades e eventos culturais e o restante, em menor proporção (2,74%), consideraram que a região já dispõe de moradia e comércios suficientes, ou que a situação atual deve ser mantida, sem necessidade de grandes

¹ O compilado das % das enquetes encontra-se no Anexo 01

intervenções.

Pergunta 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?

Entre os 2355 votos, houve divisão equilibrada entre as quatro primeiras respostas 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. Os outros 1,74% se dividiram entre as alternativas que dizem respeito a manter os imóveis históricos como estão, pois acreditam que os mesmos já estão bem preservados e que não precisa existir mais políticas de preservação ou recuperação.

Pergunta 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?

A apuração dos dados indicam elevado grau de concordância com o projeto, com 97,61% das respostas alinhadas a alternativas positivas, enquanto 2,39% optaram por manter a situação atual ou se posicionaram de forma contrária. De acordo com 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. Em seguida, 25,42% defenderam a ampliação dos benefícios para quem substitui ou recupera imóveis ociosos; 24,39% optaram por reduzir custos e riscos no início dos projetos, por meio de incentivos fiscais; 21,3% destacaram a necessidade de garantir o apoio do poder público como parceiro ativo. Em contrapartida, 0,98% assumem que a região já apresenta atividades econômicas suficientes; 1,18% que o poder público não deve conceder incentivos para novos empreendimentos e apenas 0,24% optaram por manter a situação como está.

Pergunta 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?

Esta pergunta buscou compreender de que forma a população enxerga as oportunidades e os caminhos para reverter o baixo dinamismo imobiliário da região central, caracterizada por edificações antigas e pouco atrativas para novos investimentos. A pergunta contou com sete opções de respostas, indo desde as que consideravam necessário intervir e estimular a criação de novos tipos de comércios, serviços e moradias até as que acreditavam que a melhor alternativa era manter a situação atual do mercado. 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. Dentre elas, 24,85% manifestaram-se favoráveis a incentivar a modernização de imóveis antigos para uso residencial e comercial,

incluindo a mudança de uso; 26,76% pronunciaram-se adeptos a alternativa de estimular a criação de novos tipos de comércio, serviços e moradias, conforme as tendências mais atuais; 24,94% assumem que é preciso facilitar a compra e ocupação de imóveis ociosos e 21,7% dos votos foram para a opção de oferecer isenção ou redução de impostos para novos empreendimentos.

Pergunta 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?

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. A questão buscou compreender a percepção da população sobre a qualidade dos espaços públicos e a relação entre o ambiente urbano, o conforto e a segurança de quem circula pela região central. Foram apresentadas sete alternativas que envolveram desde a criação de espaços de convivência e comércio até intervenções voltadas à melhoria da infraestrutura e do ambiente de circulação de pedestres. Entre os votos registrados, 28,43% indicaram como prioridade o aumento da sensação de segurança nas vias, especialmente por meio da maior integração entre as edificações e o espaço das calçadas; 26,8% apontaram a importância de calçadas adequadas e da possibilidade de atravessar de uma rua a outra por dentro dos quarteirões; 24,19% favoráveis a criação de espaços que promovam a permanência das pessoas; 19,12% assumem com solução os comércios e serviços nos térreos dos prédios; 0,57% afirmam ter atualmente uma boa sensação ao caminhar na região; 0,48 % acreditam que o poder público não deve oferecer incentivos para intervenções no espaço urbano e 0,39% declaram que deve-se manter a configuração atual do espaço público, sem mudanças.

3.5. Análise Qualitativa dos Comentários²

A presente seção apresenta a leitura analítica dos comentários enviados pela população na consulta pública on-line do Programa de Incentivos Urbanísticos e Fiscais dos Bairros do Centro, a partir da extração e segmentação dos 93 comentários elaborados pela população. A partir da segmentação aplicou-se uma classificação temática por palavras-chave e um rótulo de posicionamento em relação aos incentivos (favorável, favorável com condicionantes, contrário ou propositivo).

No que tange ao posicionamento, a maioria das contribuições foi classificada como propositiva (60%), seguida por manifestações explicitamente favoráveis aos incentivos (29%) e por sugestão de condicionantes (9%); anota-se participação marginal de oposição direta (1 comentário).

Em termos quantitativos, observou-se distribuição temporal concentrada no segundo terço do período, após a divulgação na imprensa: houve picos de participação em 10/10, 13/10 (13) e 14/10, com menor atividade nos dias iniciais. No recorte temático, destacaram-se com maior recorrência as discussões sobre normas urbanísticas e potencial construtivo, incluindo verticalização e uso misto (70 menções), seguidas por incentivos, tributos e contrapartidas (39), economia urbana, comércio e vitalidade/atividades (34), sugestões territoriais (33), segurança

² O compilado dos comentários encontra-se no Anexo 02

pública e iluminação (30), e mobilidade/transporte com ênfase em metrô, ciclovias e reorganização dos fluxos de ônibus (26).

Em patamares relevantes, mas um pouco abaixo, aparecem zeladoria/limpeza e gestão de resíduos (23), habitação/moradia popular e regulação do aluguel (23), calçadas/acessibilidade e caminhabilidade (20), patrimônio (18), população em situação de rua/uso de drogas (17), governança/desburocratização/licenciamento (11) e, por fim, meio ambiente, arborização e drenagem urbana (9).

Do ponto de vista qualitativo, emergem dez linhas de leitura. Primeiro, a flexibilização regulatória aparece como chave de viabilização, com forte demanda por uso misto, simplificação de exigências para retrofit, possibilidade de acréscimos compatíveis em edifícios tombados e priorização de fachadas ativas, sempre articulada ao alargamento de calçadas e melhoria da caminhabilidade. Segundo, os participantes propõem que os incentivos sejam condicionados a impactos públicos mensuráveis. Terceiro, cresce o foco na vitalidade econômica e cultural: comércio de rua, ampliação de horários até 24 horas em eixos selecionados, vitrines e comunicação visual como estratégias de presença e segurança ambiental. Quarto, há sugestões de capturar áreas com estoque subutilizado como galpões e estacionamentos e para aproveitar o entorno de estações de metrô, adensando onde há infraestrutura e reduzindo pressão viária. Quinto, segurança e iluminação voltadas ao pedestre assumem centralidade, com menções a monitoramento e presença coordenada do poder público. Sexto, zeladoria e resíduos aparecem como dor recorrente e concreta, com pedidos de containerização automatizada que evite a ocupação do passeio e de rotinas mais intensas de varrição e lavagem, bem como banheiros públicos operados com segurança. Sétimo, a agenda de mobilidade se divide entre soluções estruturantes como ampliação do metrô e intervenções de curto prazo: ciclovias de conexão entre centralidades, travessias seguras e desenho de espaços públicos com prioridade ao pedestre. Oitavo, no campo habitacional, há apoio à moradia popular e preocupação com locação de temporada, com propostas de regras para evitar a substituição de moradores de baixa e média renda nas áreas beneficiadas. Em nono, preocupação com questões de caminhabilidade e calçadas e por fim, em décimo, questões relacionadas à proteção do patrimônio cultural.

Registra-se que a codificação dos temas foi por busca de palavras e sinônimos em comum, podendo subestimar nuances.

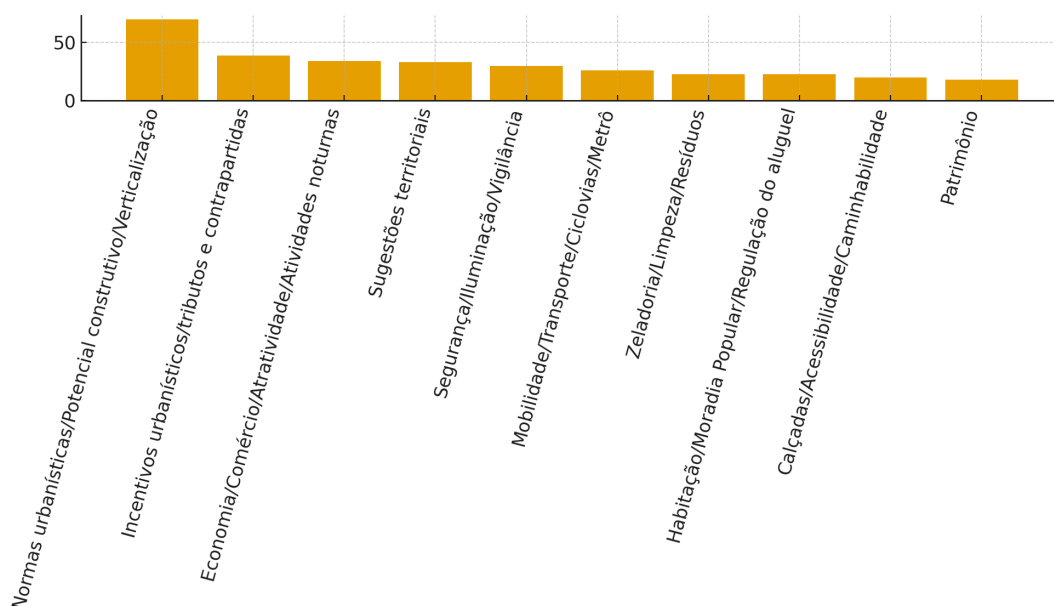


Figura 20 — Distribuição dos 10 temas mais recorrentes. Fonte: SUPLAN, 2025

4. REPERCUSSÕES URBANÍSTICAS

A leitura integrada do contexto dos Bairros do Centro indica que a OUS busca produzir um conjunto de repercussões urbanísticas encadeadas, com efeitos no uso do solo, na forma urbana, na vitalidade econômica e na equidade territorial. Em termos gerais, a operação atua sobre um território dotado de infraestrutura e relevância metropolitana, mas que, nas últimas décadas, perdeu moradores, dinamismo e qualidade dos espaços públicos num quadro marcado por ociosidade imobiliária, valor de solo depreciado em trechos estratégicos e rarefação de negócios dentro do perímetro em comparação aos setores vizinhos, inclusive dentro da própria Avenida do Contorno. Ao acoplar incentivos, simplificação regulatória e foco em reabilitação, a OUS cria condições para reverter o ciclo de desvalorização e reter valor no miolo central.

A principal repercussão esperada é o retorno consistente da moradia ao centro e aos bairros imediatamente adjacentes, hoje excessivamente especializados em comércio e serviços. A Operação Urbana tende a induzir um expressivo aumento do adensamento construtivo, decorrente da maior permissividade dos índices construtivos e parâmetros de ocupação e uso do solo, como afastamentos, restrição de altimetrias e melhoria na quota. Ao ampliar o potencial em setores dotados de infraestrutura e serviços, a Operação cria condições para edifícios mais altos e mais densos por lote. Essa mudança de patamar busca romper com a subutilização historicamente verificada e aproxima a área de um modelo de cidade compacta, em que a concentração de moradores, empregos e serviços se dá em territórios com capacidade instalada para absorver essa intensificação, desde que acompanhada de medidas de regulação e monitoramento.

A Unidade de Regeneração (UR) é concebida a partir do reconhecimento de um quadro econômico-urbano em que prevalece a percepção de alto risco e baixa previsibilidade de retorno

para empreendimentos na área. Trata-se de um território marcado por um histórico de estagnação que torna incerta o retorno dos investimentos, desestimulando a renovação do parque edificado e a produção de novos projetos. A decisão de investir tende a ser sistematicamente postergada: a dificuldade de projetar fluxos de receita compatíveis com o montante a ser despendido desestimula novos projetos e requalificações, o que, por sua vez, reforça a presença de imóveis ociosos, subutilizados ou em mau estado de conservação. Forma-se, assim, um ciclo de retroalimentação entre desinvestimento, desvalorização e abandono, no qual a deterioração física e funcional do tecido urbano alimenta ainda mais a percepção de risco e reduz o apetite do mercado para assumir operações de regeneração em larga escala.

É justamente diante desse cenário que se estrutura a UR, como resposta institucional a um ambiente em que a incerteza quanto aos retornos se converte em barreira objetiva à renovação urbana. Ao reconhecer que a estagnação não decorre de mera ausência de interesse, mas de um descompasso estrutural entre custos, riscos e expectativas de receita, o instrumento busca criar condições mais equilibradas para a tomada de decisão privada, de modo a reverter gradualmente o ciclo de desvalorização.

O repovoamento tende a se concentrar nos bairros com maior estoque passível de transformação e geradores da unidade de regeneração, sendo eles Lagoinha, Carlos Prates, Bonfim, Colégio Batista, Floresta, Concórdia E baixo Centro, onde predominam edificações de pequeno porte, baixos gabaritos e densidade. São lugares próximos a infraestrutura instalada e subaproveitamento construtivo, portanto propícios à introdução de empreendimentos residenciais e uso misto. Essa dinâmica ajuda a fechar lacunas, recompor frentes e reduzir descontinuidades morfológicas, reforçando a vitalidade de rua.

Nessa lógica, a redução temporária da cobrança da outorga onerosa não se apresenta como a única nem como a principal frente de intervenção na porção mais desvalorizada da Operação (Área 1), onde o desafio central está mais associado ao risco percebido, à baixa demanda e à necessidade de induzir efetivamente a produção da UR como atrator de interesse. Ainda assim, ela desempenha papel estratégico na lógica integrada da OUS: ainda que a desoneração temporária não seja o principal vetor de atração de investimentos na área mais depreciada, ela é componente importante de um arranjo que conecta, por meio da Unidade de Regeneração, o dinamismo imobiliário da Área 2 à regeneração física, social e econômica da Área 1, reforçando a função redistributiva da Operação Urbana Simplificada.

Dessa forma, a Unidade de Regeneração é concebida como um instrumento intimamente vinculado ao retrato territorial dos Bairros do Centro. Não se trata de um mecanismo abstrato, mas de uma resposta direta ao mapeamento dos problemas e potencialidades da área: o impacto em áreas potenciais de estacionamentos em nível em setores bem servidos de infraestrutura, a proliferação de galpões, a presença de “esqueletos” de edificações em eixos estruturais, a presença de edifícios subutilizados ou obsoletos em pontos estratégicos e urgência na retomada de habitação bem localizada com diversidade de renda. É justamente essa leitura territorial que orienta quais empreendimentos e áreas inteiras precisam ser incentivados e quais usos devem ser induzidos à substituição.

Assim, a geração de UR é estrategicamente ligada a tipologias que dialogam com esse diagnóstico: a substituição de estacionamentos em nível, galpões e estruturas inacabadas em

áreas centrais; o retrofit de edifícios com boa localização, porém desatualizados funcionalmente; e a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) em setores com oferta de transporte, serviços e equipamentos públicos. Ao atrelar fatores multiplicadores específicos a essas tipologias

Desse modo, a UR opera como ponte entre a leitura técnico-territorial e a lógica de decisão dos agentes de mercado, convertendo o diagnóstico urbano em um sistema de incentivos que distingue claramente o que deve ser preservado, o que deve ser requalificado e o que precisa ser substituído para que a área central supere o ciclo de desvalorização e abandono. A geração de UR é estrategicamente vinculada a tipologias que dialogam com o diagnóstico territorial, mas o faz por meio de uma graduação hierarquizada de fatores, definida a partir das prioridades identificadas na área.

Essa lógica é particularmente relevante porque não depende de desembolso direto de recursos pelo poder público. A UR opera predominantemente em uma chave de relações entre particulares, sob regulação e chancela do Município, que define regras, limites e prioridades, mas não subsidia financeiramente as operações. O poder público organiza o sistema de incentivos – definindo tipologias elegíveis, fatores graduados, áreas prioritárias e condições de uso e transferência – enquanto o fluxo econômico se dá entre agentes privados: de um lado, o empreendedor que, ao intervir em ativos subutilizados ou em tipologias prioritárias, gera UR; de outro, o agente que, em áreas de maior valorização e demanda (como a Área 2), necessita de potencial adicional e se dispõe a adquirir essa moeda de regeneração. Desse modo, o instrumento converte o diagnóstico técnico-territorial em um arranjo de incentivos econômicos autoportante, capaz de direcionar o investimento privado para onde a área mais precisa de transformação, sem onerar o orçamento público e, ao mesmo tempo, distinguindo o que deve ser preservado, o que deve ser requalificado e o que precisa ser substituído para que os Bairros do Centro superem o ciclo de desvalorização e abandono.

Destaca-se que a OUS ao prever a possibilidade de geração de unidades de regeneração sob titularidade da municipalidade, introduz um arranjo financeiro inovador no âmbito da Operação. Essas unidades, contudo, não podem ser imediatamente colocadas no mercado: sua comercialização fica condicionada à prévia vinculação, por parte dos agentes privados, de pelo menos 80% do saldo de UR por eles devido a empreendimentos receptores. Em termos práticos, isso significa que o Município só passa a ofertar suas próprias unidades em um estágio mais maduro da operação, quando a maior parte do estoque privado já tiver sido absorvida.

Ao mesmo tempo, a possibilidade de comercialização futura dessas unidades públicas constitui uma nova fonte de captação financeira para o Município. À medida que a operação se desenvolve, a valorização do território e a consolidação do mercado de UR elevam o valor econômico desses ativos sob posse municipal, que podem ser alienados para viabilizar empreendimentos receptores em áreas de maior demanda. A receita obtida com essa venda, por sua vez, pode ser direcionada a ações de interesse público associadas à própria Operação, como qualificação de espaço público, intervenções em mobilidade ou fortalecimento da política habitacional, fechando um ciclo em que a municipalidade participa do mercado de unidades de regeneração de forma complementar e regulada, sem competir com o setor privado na fase crítica de financiamento da renovação urbana promovida por estes.

No tempo, espera-se um encadeamento em duas ondas: (ii) substituições seletivas em imóveis de baixo aproveitamento, com produtos residenciais variados, ampliando a atratividade de moradores e (iii) consolidação de eixos mistos nos corredores mais estruturantes, buscando reduzir a vacância. As janelas de incentivos (combinação de isenções e fatores) e prazos de protocolo reforçam a leitura de resultados graduais, porém cumulativos, na ocupação residencial da área do centro.

Esse movimento tende a se refletir em renovação das edificações e alteração da paisagem urbana, com substituição gradativa de edifícios que não mais se adequam à demanda imobiliária, galpões, estacionamentos de superfície e construções precárias por empreendimentos mais compatíveis com as demandas atuais de uso, desempenho e sustentabilidade. A paisagem construída passa, progressivamente, a incorporar novas volumetrias, fachadas ativas, usos mistos e térreos mais permeáveis à vida urbana, compondo um cenário de transformação visível do ambiente urbano.

Do ponto de vista dos serviços urbanos, o adensamento populacional e construtivo induzido pela OUS favorece a otimização da demanda sobre os sistemas de infraestrutura urbana e de transporte coletivo existentes. Em áreas onde há capacidade ociosa de redes e equipamentos públicos e de linhas de transporte coletivo, a chegada de novos moradores e atividades tende a aumentar a eficiência do uso desses sistemas, diluindo custos fixos e justificando melhorias incrementais. Ao concentrar população em áreas servidas por metrô, corredores de ônibus e infraestrutura instalada, a Operação reforça a racionalidade de uma cidade em que mais pessoas vivem e se deslocam a partir de centralidades bem equipadas, reduzindo a necessidade de expansão dispersa de redes para áreas periféricas.

O adensamento tende, por um lado, a encurtar as distâncias médias das viagens e a favorecer modos ativos de deslocamento, como caminhar e usar bicicleta, além de ampliar a racionalidade do uso do transporte coletivo. Mais gente morando perto do emprego, da escola, dos serviços e do comércio de bairro significa, em tese, menos necessidade de deslocamentos longos, menor dependência estrutural do automóvel, o que reduz a quantidade total de deslocamentos gerados. Esse quadro é positivo do ponto de vista da eficiência urbana, da redução de emissões e do reequilíbrio entre espaço destinado a carros e espaço destinado a pedestres, ciclistas e transporte público. A maior circulação cotidiana de moradores também tende a dar estabilidade ao comércio de proximidade: em vez de fluxos muito concentrados em horários de pico (entrada e saída do trabalho), a curva de movimento tende a se “achatar” ao longo do dia, dando mais previsibilidade de demanda, reduzindo o fechamento de lojas e fortalecendo cadeias econômicas locais.

Por outro lado, esse mesmo adensamento pode produzir sobrecarga no sistema viário se não vier acompanhado de ações estruturadas de gestão da mobilidade. O aumento de moradores e atividades intensifica não apenas os deslocamentos a pé, mas também o volume de viagens motorizadas – individuais e de serviço –, como entregas, aplicativos de transporte, veículos de carga de pequeno porte e automóveis particulares de públicos com maior taxa de motorização. Em vias historicamente dimensionadas para outro padrão de uso, a combinação de mais acessos a garagens, maior rotatividade de carga e descarga, veículos de aplicativo parando em segunda fila e disputas por espaço de estacionamento tende a aumentar conflitos, reduzir a fluidez e elevar o risco de acidentes, mesmo em um cenário em que a prioridade declarada seja o deslocamento peatonal. A estabilização do comércio de proximidade, embora benéfica do ponto de vista

econômico, também implica fluxos mais constantes de abastecimento e serviços, o que pressiona o meio-fio e as interseções. Assim, a OUS pode, simultaneamente, reduzir a necessidade estrutural de viagens longas e, ainda assim, gerar sobrecarga localizada no sistema viário, caso não sejam adotadas medidas combinadas de requalificação dos espaços de circulação, priorização de modos coletivos e ativos e ordenamento rigoroso da logística urbana.

A intensificação de usos e a reocupação de imóveis também tendem a produzir geração de novos postos de trabalho, tanto diretos quanto indiretos. No curto e médio prazo, destacam-se empregos na construção civil bem como em serviços associados. No longo prazo, a dinamização do comércio, dos serviços, da gastronomia, da cultura e do turismo nos Bairros do Centro tende a ampliar a base de empregos locais, oferecendo oportunidades de trabalho mais próximas da moradia e reforçando circuitos econômicos de bairro.

A OUS também abre campo para incentivar tipologias diferenciadas de conjuntos habitacionais, em especial por meio do papel ativo do Comitê Gestor. Esse colegiado pode orientar, por exemplo, a adoção de projetos com mistura de faixas de renda, unidades de diferentes tamanhos, térreos ativos integrados ao bairro, soluções de locação social e arranjos condominiais inovadores, de modo a romper com modelos habitacionais monofuncionais e segregadores. Através de critérios de enquadramento, diretrizes para TCU e condicionantes de incentivos, o Comitê tem condições de induzir empreendimentos que respondam não apenas à lógica econômica, mas também às metas de inclusão social e qualificação urbana estabelecidas para os Bairros do Centro.

No campo econômico, a operação tende a produzir maior atratividade para empreendimentos comerciais, com possibilidade de substituição de empreendimentos e usos atualmente presentes na área. À medida que a ambiência urbana melhora, aumenta o fluxo de pessoas e se diversificam as atividades, segmentos de comércio e serviços de maior valor agregado e/ou de maior escala podem se interessar pela região, realocando ou substituindo negócios existentes. Esse processo pode reforçar a vitalidade econômica, mas também impactar formas tradicionais de comércio de bairro e atividades populares, exigindo políticas específicas de apoio e proteção para evitar o apagamento de circuitos econômicos e culturais consolidados.

Como consequência do incremento de investimentos, da melhoria da ambiência urbana e da maior atratividade do território, é previsível um processo de valorização dos imóveis, tanto em termos de preço de venda quanto de locação. À medida que a Operação passa a gerar transações e novas obras dentro do seu perímetro, tende a desencadear um processo gradual de recomposição dos preços relativos entre o “dentro” e o “fora” da Avenida do Contorno, reduzindo o descolamento hoje observado, que em certos trechos chega a alcançar diferenças de até cinco vezes no valor do metro quadrado. No curto prazo, isenções e desonerações funcionam como gatilho de entrada, reduzindo o custo marginal dos empreendimentos, melhorando a percepção de risco-retorno e destravando operações que, de outro modo, permaneceriam paralisadas. Em um horizonte de médio prazo, à medida que o estoque de projetos aumenta, o volume transacionado cresce e o padrão construtivo se eleva, a própria base tributária (ITBI, IPTU, OODC) tende a se ampliar, permitindo ao Município recapturar parte das mais-valias geradas sem necessidade de elevação de alíquotas, ao mesmo tempo em que o dinamismo hoje concentrado nos quarteirões externos migra, de forma progressiva, para o interior do perímetro da OUS.

O fator aplicado aos empreendimentos nos “Bairros” (0,6) é mantido constante ao longo de toda a vigência da Operação e incide sobre a produção imobiliária geral de livre comercialização, não submetida a tetos de preço ou a condicionantes específicos de interesse social. Em termos de modelagem econômico-urbanística, essa não regressividade cumpre duas funções centrais. De um lado, estabelece um novo patamar estrutural de viabilidade para a área, sinalizando ao mercado que, mesmo após a fase inicial da OUS, haverá um incentivo estável para projetos residenciais e de uso misto voltados ao mercado aberto, o que é coerente com a necessidade de reverter um ciclo de degradação e desinvestimento acumulado ao longo de décadas. De outro, confere previsibilidade ao investidor, permitindo que o fator 0,6 seja incorporado às análises de viabilidade como componente permanente, e não como oportunidade pontual sujeita a uma janela estreita de aproveitamento.

Ao mesmo tempo, esse fator está ancorado em uma premissa econômica clara: os empreendimentos localizados nos Bairros do Centro tendem a ser os principais beneficiários diretos das externalidades positivas geradas pela própria Operação Urbana Simplificada. O Valor Geral de Vendas (VGV) desses empreendimentos tende a se elevar, seja pelo aumento do preço por metro quadrado, seja pela ampliação do público interessado em morar e investir na área. O modelo parte do pressuposto de que uma parcela crescente da rentabilidade desses projetos virá justamente desse ciclo de valorização imobiliária induzida pela OUS. Nessa lógica, o fator 0,6 é desenhado para atuar como catalisador da retomada dos investimentos reduzindo o risco e melhorando a viabilidade. Dessa forma, o instrumento consegue alinhar o interesse de mercado à estratégia de planejamento urbano: de um lado, garante ao investidor uma oportunidade economicamente atrativa e tecnicamente previsível; de outro, orienta essa atratividade para a consolidação de um tecido urbano mais denso, qualificado e coerente com os objetivos da OUS Bairros do Centro.

Tal valorização, ainda que desejável do ponto de vista da recuperação econômica da área e da ampliação da base fiscal, traz consigo o risco de expulsão de população de renda mais baixa. Por isso, torna-se fundamental articular essa tendência a políticas mitigadoras, como o fortalecimento da produção de Habitação de Interesse Social (HIS) em proporções superiores às praticadas no restante da cidade, bem como a adoção de isenções e incentivos para locação social. Ao direcionar parte dos benefícios fiscais e urbanísticos da OUS para a produção e manutenção de moradia acessível no próprio perímetro, busca-se evitar que o ganho de valor imobiliário se traduza, automaticamente, em deslocamento dos grupos mais vulneráveis para áreas distantes e menos servidas.

Associado a isso, reconhece-se o risco de gentrificação residencial e comercial, com aumento dos valores de aluguel e expulsão progressiva de moradores e estabelecimentos de menor renda. A mitigação desse processo passa por um conjunto de medidas articuladas: incentivos que favoreçam a aquisição do primeiro imóvel (como isenção de ITBI em determinados recortes ou tipologias), ampliação da produção de HIS e de unidades destinadas à locação social, mecanismos de reserva de unidades para famílias de baixa renda e apoio a comércios de referência cultural e comunitária.

Uma das funções centrais do fator elevado e não regressivo para EHIS é reduzir o descompasso estrutural entre receita possível e custo de produção em área central. O fator 1,5 aplicado de forma estável significa, na prática, uma escolha política: ainda que a lógica geral seja de estímulo

pioneiro, a produção de habitação de interesse social não é tratada como ação pontual, mas como eixo permanente de estruturação urbana e social. Do ponto de vista da atração e permanência de famílias de baixa renda, isso se traduz em capacidade real de oferecer produtos habitacionais centrais com valores compatíveis com a renda alvo, sem inviabilizar economicamente o projeto. Em termos estritamente técnicos, o desenho do fator não regressivo reduz o incentivo a substituir unidades acessíveis por produtos de padrão mais alto à medida que a área se valoriza, e aumenta o incentivo a ampliar o estoque de HIS - inclusive para locação social no perímetro – condição necessária para que as famílias de menor renda não apenas cheguem à área, mas consigam permanecer nela ao longo do tempo.

Neste ponto, cabe destacar a correspondência entre os incentivos urbanísticos da OUS e os instrumentos já existentes na Política Municipal de Habitação. O Programa de Compra Compartilhada de Imóvel, regulamentado pelo Decreto nº 17.793/2021, estabelece um aporte financeiro direto do Município para apoiar a aquisição de unidades habitacionais por famílias com renda mensal de até 2,5 salários mínimos. Em termos práticos, esse subsídio hoje varia entre R\$ 32 mil e R\$ 42 mil por família, funcionando como um complemento de entrada ou de financiamento que viabiliza o acesso formal à moradia. Quando se observa o desenho da OUS, verifica-se que o benefício urbanístico-econômico estimado por unidade habitacional - no cenário em que o empreendedor utiliza integralmente a possibilidade de majoração de 70% do CAmáx - é da mesma ordem de grandeza desses valores.

Do ponto de vista técnico, isso significa que a OUS estrutura um “aporte” funcionalmente equivalente ao subsídio habitacional na medida em que melhora a equação econômico-financeira de unidades destinadas a famílias de menor renda, porém internalizado na própria lógica de mercado, por meio da unidade de regeneração e de relações entre particulares, sob regulação do poder público. Dessa forma, cria-se um campo de sinergia entre política urbanística e habitacional em que, de um lado, o Programa de Compra Compartilhada segue como instrumento de subsídio direto à demanda e, de outro, a OUS passa a operar como mecanismo de subsídio indireto à oferta, sem ônus orçamentário direto, ampliando a capacidade de produção e viabilização de moradia para baixa renda em área central.

Outro efeito esperado da Operação é o aumento da pressão imobiliária sobre conjuntos urbanos e bens tombados, na medida em que a valorização generalizada do território eleva o interesse do mercado por imóveis com atributos culturais e arquitetônicos singulares. Para evitar que esse movimento se traduza em demolições, descaracterizações ou substituições indevidas, o desenho da OUS aprofunda o uso da Transferência do Direito de Construir (TDC), transformando a proteção do patrimônio em oportunidade concreta de viabilidade econômica para o proprietário. A melhoria da TDC é decisiva nesse sentido: ao permitir a geração de potencial construtivo a partir da área total do lote, sem o desconto da área efetivamente edificada, amplia-se de maneira significativa o incentivo à preservação, sobretudo em imóveis tombados ou de interesse de preservação. Adicionalmente, a possibilidade de gerar até um terço do potencial transferível a cada três anos introduz uma lógica de incentivo contínuo à conservação, e não apenas pontual. Essa regra cria condições para que o proprietário planeje ciclos sucessivos de manutenção, restauro e qualificação do bem cultural.

Do ponto de vista urbano e econômico, isso significa que a pressão imobiliária deixa de atuar exclusivamente em favor da substituição do patrimônio por novas edificações e passa a encontrar, na própria TDC, uma alternativa racional de investimento e um convite a novas demandas de tombamento: manter, restaurar e valorizar o imóvel tombado torna-se opção em relação à sua descaracterização. Dessa forma, a Operação Urbana consegue equilibrar conservação e transformação, usando a TDC como mecanismo estruturado de sustentabilidade econômica do patrimônio cultural em um cenário de valorização dos Bairros do Centro.

No plano ambiental, projeta-se uma melhora do microclima urbano na área da OUS, associada à obrigatoriedade de plantio e manutenção de árvores e outros elementos de taxa de permeabilidade qualificados. Em setores hoje densamente pavimentados e com pouca cobertura vegetal, a introdução sistemática de arborização nas calçadas tende a atenuar as temperaturas médias, aumentar a umidade relativa do ar, reduzir ilhas de calor, ampliar sombreamento e qualificar o conforto térmico, especialmente para quem circula a pé ou utiliza modos ativos. Essas medidas ganham relevância adicional em um contexto de mudança climática e maior frequência de eventos extremos, funcionando como estratégia de adaptação e incremento da resiliência urbana por parte da iniciativa privada, ao mesmo tempo em que contribuem para a melhoria da experiência do pedestre e ambiência urbana.

Por outro lado, o aumento da densidade construtiva e populacional também pode gerar impactos ambientais negativos, que precisam ser considerados e monitorados. A elevação do gabarito e do coeficiente de aproveitamento pode reduzir a ventilação natural em determinados miolos de quadra, aumentar a carga térmica sobre edificações e espaço público e pressionar sistemas de drenagem, caso a compensação por áreas permeáveis e soluções de infraestrutura verde não sejam devidamente implementadas. O incremento de moradores, atividades e circulação tende a elevar níveis de ruído, emissões locais e geração de resíduos. Há, ainda, o risco de que a vegetação prevista em projeto não se concretize ou não seja mantida ao longo do tempo, esvaziando o potencial mitigador inicialmente desenhado. Nesse sentido, a combinação entre densificação e obrigação de arborização e taxas de permeabilidade deve ser entendida como um equilíbrio dinâmico: a OUS abre espaço para ganhos ambientais importantes, mas esses ganhos dependem de projeto qualificado, fiscalização, manutenção contínua e, quando necessário, de medidas corretivas que assegurem que o adensamento não se converta em maior desconforto climático e sobrecarga ambiental.

Por fim, a OUS Bairros do Centro é concebida para inaugurar um novo ciclo na área central: mais moradores próximos a oportunidades de emprego, renda, serviços e lazer; fachadas ativas ocupadas por atividades diversas, melhor aproveitamento do estoque imobiliário e fortalecimento de circuitos econômicos dos bairros.

Do ponto de vista socioeconômico, a análise concentra-se em dimensões como comportamento do mercado imobiliário, aumento de população residente, diversificação de usos e geração de trabalho e renda. Para os proprietários de imóveis na região, o impacto é positivo e a constante atualização do valor do m² sobre tende a gerar aumentos progressivos também sobre a arrecadação da Outorga Onerosa, quando da retomada de sua cobrança, proporcionando mais investimentos e retroalimentando o ciclo de valorização. Para inquilinos, sobretudo de menor renda, há riscos associados ao aumento dos aluguéis e à ocorrência de processos de gentrificação. Para compensar tal situação, está prevista a adoção do maior fator de regeneração

para a produção de empreendimentos de interesse social além de frentes de incentivo fiscais para o fortalecimento de políticas como o aluguel social. Os incentivos para a produção de empreendimentos de interesse social na OUS objetiva alcançar maior adensamento populacional, com ênfase nos usuários de transporte coletivo. Neste sentido, os principais desafios em relação à política habitacional na Operação referem-se a como produzir habitação para públicos diversos, com foco nas famílias com renda média e baixa, em contexto de provável valorização imobiliária.

A avaliação das repercussões urbanísticas parte da noção de cidade compacta, em que a flexibilização de parâmetros urbanísticos atua como motor para a intensificação do uso do solo e para o incremento da população residente em porções territoriais já dotadas de infraestrutura e serviços. Nesses contextos, a concentração de pessoas e empreendimentos tende a produzir efeitos predominantemente positivos, ao otimizar redes e equipamentos existentes. A renovação do tecido edificado e a consequente transformação da paisagem urbana configuram um impacto permanente e de alta relevância, com alcance localizado, que pode assumir viés positivo quando orientado à plena utilização da infraestrutura instalada, ao cumprimento da função social da propriedade e à qualificação do ambiente construído. Ainda assim, a intensificação construtiva pode gerar sobrecarga viária, conflitos de vizinhança e pressão sobre a infraestrutura, caso não seja devidamente regulada e acompanhada. Daí a centralidade do monitoramento contínuo, capaz de orientar medidas corretivas do Executivo quando surgirem sinais de saturação e o atrelamento da OUS ao Projeto Transformador Bairros do Centro.

No âmbito da atual gestão municipal, os Projetos Transformadores assumem papel estruturante na agenda de governo, configurando-se como iniciativas estratégicas prioritárias do Poder Executivo. Concebidos para orientar intervenções integradas e de médio e longo prazo, esses projetos são desenvolvidos de forma intersetorial, envolvendo de maneira articulada todas as secretarias e órgãos da administração direta e indireta, de modo a assegurar a convergência de esforços, a otimização de recursos e a efetiva materialização das ações previstas. Nesse sentido, a implementação dos Projetos Transformadores não se restringe a ações isoladas, mas constitui um eixo orientador das políticas públicas municipais, alinhando planejamento, investimentos e instrumentos de gestão em torno de objetivos comuns.

O projeto transformador Bairros do Centro é uma agenda integrada da Prefeitura de Belo Horizonte de regeneração urbana, social e econômica para as áreas que estão contidas na OUS, sendo uma das ações âncoras para seu desencadeamento. O projeto se organiza em torno de três grandes estratégias que se reforçam mutuamente. A primeira é delimitar e concentrar: reconhecer com nitidez o perímetro de atuação, estruturar setores e focar esforços públicos e privados em recortes estratégicos, capazes de gerar resultados rápidos e perceptíveis, que mudem a percepção da população sobre o centro e seus bairros. A segunda estratégia é regenerar e redinamizar: repovoar com moradia, em especial de interesse social e classe média, aproximando pessoas de empregos e serviços; requalificar o parque construído e ativar imóveis ociosos; redesenhar espaços públicos e conectar melhor os bairros entre si, articulando mobilidade, infraestrutura verde, lazer e convivência. A terceira é mobilizar e gerir: construir um pacto territorial com múltiplos atores (poder público, iniciativa privada, sociedade civil, universidades, movimentos locais), sustentado por uma base robusta de governança, monitoramento por indicadores e uso estruturado de instrumentos urbanísticos, fiscais e financeiros.

Para dar coerência a esse conjunto, o projeto é estruturado como um programa guarda-chuva. Ele se organiza em dois programas principais: REGENERAR e REDINAMIZAR, desdobrados em 6 eixos temáticos que agregam 24 iniciativas, 12 ações-âncora e 144 ações típicas. As ações-âncora são aquelas de maior visibilidade e poder de indução, como a OUS objeto deste estudo.

O programa REGENERAR concentra a agenda de repovoamento, requalificação física e fortalecimento da base urbana, habitacional e social. Seu primeiro eixo, REhabita: Reocupação & Habitação, dedica-se à ampliação e diversificação da oferta habitacional, com forte foco em retrofit, habitação de interesse social e produção de moradia bem localizada para diferentes faixas de renda. Nesse eixo, iniciativas como RETrofita tratam da requalificação de edifícios subutilizados; REloca organiza programas de locação social e moradia de transição, articulando imóveis ociosos, abrigos de passagem e subsídios temporários; REincentiva constrói uma cesta de incentivos fiscais e urbanísticos, integrando instrumentos como PEUC, IPTU progressivo e transferência do direito de construir; e REinova volta-se à produção de novos empreendimentos habitacionais, alinhando localização estratégica, padrões de sustentabilidade e modelos de financiamento adequados.

Nesse sentido, cada subcomponente do REhabita se acopla a uma engrenagem da OUS. Sem um rearranjo específico de regras, incentivos e governança focado nesse território, a agenda de reocupação e produção habitacional proposta pelo REhabita tenderia a esbarrar nos mesmos entraves que historicamente alimentaram a estagnação imobiliária da área. A OUS, nesse sentido, funciona como o “lastro” territorial e normativo do REhabita. É a partir do diagnóstico das assimetrias de valor, da ociosidade de infraestrutura, da especialização excessiva em determinados usos e da subutilização de imóveis que se desenham os parâmetros urbanísticos especiais, o regime diferenciado de outorga onerosa, as isenções tributárias e a lógica da Unidade de Regeneração. Esses instrumentos não são acessórios: eles constituem a condição de possibilidade para que propostas como retrofit em edifícios antigos, reconversão de imóveis subutilizados em moradia, locação social em áreas valorizadas e novos empreendimentos de interesse social e de renda média possam competir, em termos de risco e retorno, com outras alternativas de investimento fora da área da OUS.

Ao mesmo tempo, o REhabita é pensado como a tradução das ambições da OUS. Se a operação urbana busca reverter o quadro de esvaziamento e subaproveitamento do centro expandido, é por meio do REhabita que esse objetivo se converte em metas e projetos concretos: cadastro e seleção de edifícios com potencial de retrofit, arranjos para locação social e moradia de transição, combinação de incentivos para viabilizar habitação social e de diversidade de rendas em localização central, definição de contrapartidas em TCU, entre outros. Assim, a OUS oferece o campo regulatório e financeiro ajustado às especificidades do território, enquanto o REhabita ocupa esse campo com uma agenda capaz de enfrentar, de forma direta, as questões que se pretende reverter: baixa densidade residencial, uso adequado do solo, risco de gentrificação e distância entre moradia, emprego e serviços.

Desse modo, a relação entre a OUS Bairros do Centro e o eixo REhabita deixa de ser apenas complementar para assumir caráter de interdependência estruturante. A operação urbana é formulada como resposta às fragilidades e potencialidades territoriais dos bairros que a compõem, criando as condições para uma inflexão no padrão de ocupação; o REhabita, por sua vez,

aproveita esse novo enquadramento para direcionar o ganho de atratividade e de valor fundiário à produção de moradia bem localizada, com diversidade tipológica e forte presença de habitação de interesse social, recolocando a função residencial como peça central da regeneração urbana almejada para os Bairros do Centro.

O segundo eixo de REGENERAR, REvitaliza: Espaço Urbano & Resiliência, foca na qualificação dos espaços públicos, na infraestrutura verde e na adaptação climática. Partindo do reconhecimento de que a intensificação do uso do solo tende a pressionar calçadas, vias, sistemas de drenagem, áreas verdes e espaços de convivência, o REvitaliza é o braço para organizar um conjunto de ações capazes de absorver esses novos fluxos e, ao mesmo tempo, qualificar a ambiência urbana. Nesse sentido, iniciativas do REqualifica podem ser desenhadas para condicionar o ganho de potencial construtivo e os incentivos da OUS à melhoria concreta do espaço público: alargamento e padronização de calçadas em trechos críticos, implantação de mobiliário urbano, reorganização de estacionamentos de superfície, requalificação de baixios e frentes ativas que ampliem a segurança e o conforto de pedestres. Por sua vez, REverde pode ser orientado a mitigar ilhas de calor e sobrecarga dos sistemas de drenagem, por meio de desimpermeabilização, incremento de áreas verdes, jardins de chuva e arborização de eixos de maior adensamento. REcuida e RELaxa, articulados, podem reforçar a presença cotidiana do poder público e da comunidade em praças e logradouros, garantindo manutenção recorrente, iluminação adequada e oferta de lazer e convivência em áreas sujeitas a maior pressão de uso. Dessa forma, o eixo REvitaliza se coloca como um conjunto propositivo de diretrizes e intervenções que busca antecipar, mitigar e compensar os impactos do adensamento, assegurando que a intensificação do uso do solo venha acompanhada de ganhos efetivos de qualidade urbana, conforto ambiental e resiliência.

O eixo REconecta: Mobilidade & Conexões integra a pauta da mobilidade ativa, do transporte público coletivo e da acessibilidade universal e pode ser compreendido como a principal frente de suporte à absorção dos impactos de circulação decorrentes do aumento de moradores e da intensificação de usos na área. Sem uma agenda específica voltada à reconfiguração da mobilidade, o risco é que os ganhos de proximidade entre moradia, emprego e serviços sejam parcialmente anulados por congestionamentos, conflitos entre modos, insegurança viária e sobrecarga dos sistemas existentes. O REconecta, portanto, se coloca como eixo estruturante para transformar esse crescimento de circulação em uma transição qualificada para padrões mais sustentáveis de deslocamento, compatíveis com a centralidade urbana e com a lógica de cidade compacta que orienta a OUS.

Nesse sentido, propõe-se que iniciativas como REcaminha sejam desenhadas justamente para priorizar o deslocamento a pé em um cenário de maior densidade residencial e funcional: qualificação de calçadas, travessias seguras, reconfiguração de cruzamentos, redução de velocidades e intervenções de urbanismo tático em pontos críticos podem reduzir conflitos entre pedestres e veículos, melhorar a segurança viária e tornar viável que uma parcela expressiva dos novos deslocamentos seja feita a pé. De forma complementar, REciclo pode ser orientado para estruturar uma malha ciclovária contínua, conectando setores da OUS entre si e com outros eixos da cidade, articulada a bicicletários, sistemas de compartilhamento e integrações com o transporte coletivo. Isso permite que o aumento de moradores não se traduza automaticamente em mais viagens motorizadas individuais, mas em uma redistribuição dos fluxos em direção a modos ativos.

Do ponto de vista do transporte coletivo, o subeixo REtransita tende a ser fundamental para que o adensamento previsto pela OUS resulte em ganhos de eficiência sistêmica, e não apenas em maior pressão sobre linhas já saturadas. Corredores dedicados, melhor integração entre ônibus, metrô e demais modos, requalificação de estações e pontos de parada, além de informação em tempo real, podem aumentar a capacidade de absorção de passageiros e tornar o transporte público a opção mais racional para um grande número de novos moradores e usuários da área. Ao articular o crescimento da densidade populacional à qualificação do transporte coletivo, o REconecta contribui para reduzir a dependência do automóvel, mitigar congestionamentos e emissões e resguardar a acessibilidade da região como um todo.

Por fim, REacessa pode ser estruturado como a camada que garante que essa intensificação da circulação se dê de forma inclusiva, especialmente para pessoas com mobilidade reduzida, idosos, crianças e demais grupos vulneráveis. Padronização de calçadas, implantação de pisos táteis, rampas, semáforos sonoros e exigência de acessibilidade em projetos de retrofit e novos empreendimentos ajudam a assegurar que o aumento de moradores e usuários não aprofunde barreiras e desigualdades, mas amplie o acesso efetivo à cidade.

Em conjunto, as iniciativas de REconecta configuram um pacote propositivo voltado a antecipar e mitigar impactos da intensificação de usos e do aumento de circulação, convertendo o adensamento induzido pela Operação Urbana Simplificada em oportunidade para reorganizar a mobilidade nos Bairros do Centro segundo princípios de proximidade, segurança viária, eficiência coletiva e inclusão.

Ainda no âmbito de REGENERAR, o eixo REconvive: Cuidado & Convivência orienta a política social e a segurança cidadã com base em cuidado, proximidade e reinserção e é proposto como o coração social da OUS Bairros do Centro, tendo como principal referência o Projeto Transformador de Pessoas em Situação de Rua, que passa a ser o fio condutor das ações voltadas à melhoria da qualidade de vida das populações em maior vulnerabilidade. O REacolhe estrutura uma rede de acolhimento e transição social, articulando diferentes tipologias de abrigos e casas de passagem à política de locação social. Em complemento, o REsaúde busca aprofundar a presença da saúde comunitária no território, integrando Estratégia Saúde da Família, CAPS, consultórios de rua e ações intersetoriais. O REsegura, por sua vez, aposta em uma abordagem de segurança cidadã, combinando iluminação adequada, desenho urbano preventivo, presença da Guarda Municipal, tecnologias de monitoramento e instâncias de diálogo comunitário. Por fim, o REintegra conecta políticas de trabalho e renda à agenda territorial, por meio de capacitações, apoio a cooperativas, feiras de economia popular e mecanismos de inclusão produtiva voltados especialmente a grupos em situação de vulnerabilidade.

O programa REDINAMIZAR organiza a dimensão econômica, cultural e simbólica do projeto, visando ativar o território como espaço de inovação, cultura e turismo, criando condições para que o adensamento e a requalificação física induzidos pela Operação se traduzam em vitalidade cotidiana, geração de renda e permanência de usos. O eixo REativa: Economia & Dinamização reforça esse movimento ao qualificar o comércio e os serviços e fortalecer diferentes circuitos econômicos nos bairros. Iniciativas como REcomércio podem apoiar a reabertura de frentes comerciais ociosas, a modernização de galerias e feiras e a promoção de plataformas digitais para negócios locais, reduzindo o risco de novas “franjas vazias” em áreas adensadas. O REcomendo contribui ao estruturar um polo gastronômico com festivais, rotas temáticas e valorização de

bares, restaurantes e cozinhas populares, ampliando a atratividade dos espaços qualificados pela Operação. O REcria reforça a lógica de reuso de imóveis ociosos, transformando-os em hubs de economia criativa, com editais de fomento, laboratórios maker e conexões entre artistas, startups e universidades, enquanto o REparceria organiza o uso de concessões, PPPs, adoção de espaços e instrumentos financeiros para atrair investimento privado, potencializando a capacidade de implementação da própria OUS.

De modo articulado, o eixo REimagina: Identidade & Cultura complementa a OUS ao trabalhar a memória, o patrimônio e a produção cultural como vetores de transformação e ancoragem simbólica das mudanças urbanas. O REarte pode aproveitar frentes e empenas liberadas pela requalificação para promover arte urbana, festivais, ocupação cultural de espaços subutilizados e iluminação cênica de marcos arquitetônicos. O RElembra contribui ao valorizar memória e patrimônio por meio de rotas históricas, requalificação de imóveis tombados, acervo digital colaborativo e projetos de memória social, alinhando a transformação urbana às diretrizes de maior incentivo à proteção de bens tombados previstos na Operação. O REvisita organiza o turismo cultural com roteiros temáticos articulados à rede turística da cidade, ajudando a internalizar economicamente os investimentos na área. Por fim, o REcomunica constrói uma identidade territorial compartilhada com marca-lugar, plano de comunicação integrado, sinalização unificada e campanhas de orgulho e pertencimento, dando visibilidade aos resultados da diversas frentes e fortalecendo a apropriação social dos espaços regenerados nos Bairros do Centro.

Consideradas em conjunto, as repercussões urbanísticas e socioeconômicas da OUS Regeneração dos Bairros do Centro apontam para um cenário de inflexão no padrão de ocupação do centro expandido, com tendência a adensamento construtivo e populacional em áreas dotadas de infraestrutura, requalificação do estoque edificado, ativações comerciais e incremento da atratividade imobiliária. Esses movimentos tendem a produzir efeitos predominantemente positivos como melhor aproveitamento da infraestrutura, maior proximidade entre moradia, emprego e serviços, diversificação de usos e ampliação da base econômica e fiscal do município, mas trazem consigo riscos conhecidos, como a saturação de sistemas, a pressão sobre equipamentos e espaços públicos existentes e a possibilidade de processos de gentrificação. A leitura das repercussões, portanto, evidencia tanto o potencial transformador da OUS quanto a necessidade de instrumentos específicos de monitoramento, mitigação de impactos e proteção social articulados à sua implementação.

Nesse sentido, o Projeto Transformador Bairros do Centro se coloca como instância central de mitigação e gestão qualificada dessas repercussões, funcionando como desdobramento programático da OUS e como uma das prioridades da atual gestão, com status de projeto estratégico do Executivo e atuação intersetorial envolvendo diversas secretarias. Por meio de seus programas e eixos, o Projeto Transformador procura endereçar, de forma integrada, os principais riscos associados à operação urbana. Dessa articulação entre OUS e Projeto Transformador decorre a possibilidade de que o ciclo de revalorização urbana e econômica nos Bairros do Centro se traduza em ganhos concretos de qualidade de vida, inclusão e sustentabilidade urbana para a população que vive, trabalha e circula na área.

5. AVALIAÇÃO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA E CONTRAPARTIDAS

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira foi elaborado não apenas para cumprir a função de um mero requisito legal, mas como uma peça analítica fundamental que oferece uma base quantitativa robusta para a implementação da Operação Urbana Simplificada (OUS) Regeneração dos Bairros do Centro. A metodologia do estudo representa uma evolução na formulação de políticas urbanas, transitando de um modelo regulatório estático para uma gestão dinâmica e baseada em desempenho. Em vez de simplesmente definir o que é permitido, a OUS, através deste EVEF, busca ativamente moldar a paisagem de oportunidades da cidade. A análise não se limita a calcular a viabilidade de projetos isolados, ela modela um ecossistema de investimento, reconhecendo que a atratividade de um lote não existe no vácuo, mas em competição direta com todas as outras oportunidades no tecido urbano. Ao considerar uma métrica universal de competitividade (*Fração de Terreno*) e um multiplicador de impacto (*FIP*), o estudo estabelece uma linguagem comum para estimar o comportamento futuro, permitindo que um galpão subutilizado no Barro Preto seja analisado sob a mesma ótica financeira que um terreno de alto luxo em Lourdes.

O coração financeiro da operação vem da concepção da Unidade de Regeneração (UR). Este não é um subsídio tradicional, retirado do erário público, mas um ativo criado endogenamente pelo próprio mercado que se deseja regular. A UR funciona como um mecanismo de transferência de valor, convertendo a alta demanda por adensamento em áreas já valorizadas (Área 02) na fonte de receita que viabiliza a renovação em zonas estagnadas (Área 01). Essa arquitetura financeira cria um ciclo virtuoso e autossustentável: o sucesso e a intensificação em uma parte da cidade financiam diretamente a superação da degradação em outra, efetivando na prática o princípio da captura de mais-valia urbana para o interesse coletivo.

A dimensão temporal da política é seu componente comportamental mais engenhoso. A regressão programada dos benefícios, especialmente os descontos em Outorga Onerosa, é uma ferramenta de indução econômica desenhada para combater a inércia e a retenção especulativa de terras. Ao criar uma janela de oportunidade que se fecha progressivamente, a OUS gera um senso de urgência calculado, premiando os pioneiros e desincentivando a postura de "esperar para ver" que frequentemente paralisa áreas em transição. Essa estratégia reconhece que, em requalificações urbanas, o tempo é uma variável crítica, e que acelerar a adesão inicial é fundamental para gerar um ciclo positivo de percepção de valor e atrair investimentos subsequentes.

Com um horizonte de implementação de 6 anos para a geração de benefícios, conforme tipologia incentivada, apresentando fatores específicos e que decrescem ao longo do tempo e 12 anos para sua conclusão, a OUS é um instrumento dinâmico. As projeções financeiras buscam a avaliação da compatibilidade entre as ordens de grandeza dos benefícios gerados e o atendimento ao objetivo proposto. O modelo de gestão da operação prevê o acompanhamento da resposta do mercado, sendo as premissas de arrecadação e custos deliberadamente conservadoras para assegurar a sustentabilidade do plano.

A projeção dos resultados financeiros e urbanísticos da Operação Urbana Simplificada depende fundamentalmente da reação dos agentes econômicos aos novos parâmetros e incentivos. A mera existência de um arcabouço legal favorável não garante sua apropriação imediata ou homogênea. Fatores como a percepção de risco, a assimetria de informação, a rigidez da oferta fundiária e a inércia decisória podem modular significativamente a eficácia da política. Para abarcar este espectro de incertezas, a metodologia incorpora a análise de três cenários distintos,

que representam diferentes hipóteses de resposta do mercado e permitem avaliar a resiliência da operação.

- 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. A falha na conexão entre a oferta de URs na Área 01 e uma demanda robusta na Área 02 ilustra um risco clássico de falha de coordenação. Economicamente, este cenário evidencia que, na ausência de confiança e de um efeito-anúncio forte, os agentes recorrem a mecanismos conhecidos e de menor atrito (como a ODC com desconto), neutralizando o potencial transformador da política. A lição fundamental é que a superação da inércia histórica exige mais do que uma engenharia financeira bem desenhada; demanda uma ativa construção de confiança no mercado. Com apenas 181 mil UR geradas ($\approx$ R\$ 39,7 mi) e uma arrecadação interna de ODC de R\$ 26,4 mi, o fluxo financeiro não cria tração. Na prática são requalificadas só 191 unidades em Esqueleto e Galpão, 274 em Retrofit e geradas 1.023 HIS, resultando em 3.157 unidades na Área 01 (8.311 nas Áreas 01 e 02).
- 2. O Cenário Moderado** (Racional) valida a lógica econômica central da OUS. A aquisição de URs na Área 02 confirma que, uma vez superada a barreira informacional, o mercado opera com racionalidade, buscando a estrutura de custo mais eficiente para viabilizar o potencial construtivo. 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). Do ponto de vista do planejamento, este é o cenário de sucesso da política como um mecanismo de reorganização espacial da demanda imobiliária existente. A confiança do mercado dobra o volume para 394 mil UR ($\approx$ R\$ 83,3 mi) e eleva a ODC interna a R\$ 36,5 mi. Isso financia 357 unidades em Esqueleto e Galpão, 666 em Retrofit e 2.045 HIS, perfazendo 5.868 moradias na Área 01 e 12.492 no conjunto das Áreas 01 e 02.
- 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. Ele indica que a demanda por construção, em resposta à demanda reprimida por novas construções e pela modernização do parque existente, se torna tão intensa que supera a oferta de um único instrumento, sinalizando um superaquecimento positivo. Para o planejamento urbano, este cenário é um duplo desafio: por um lado, representa o auge do sucesso da requalificação; por outro, acende um alerta para a necessidade de um monitoramento de externalidades negativas, como gentrificação, a pressão sobre a infraestrutura e a perda de identidade cultural, exigindo a ativação de políticas mitigadoras em paralelo, que estão previstas pela intersectorialidade do projeto transformador e por incentivos à preservação do patrimônio histórico, bem como pelo fator de geração aumentado e não regressivo para as habitações de interesse social. O mercado atinge o auge com 530 mil UR emitidas ($\approx$ R\$ 111,9 mi) e a maior arrecadação de ODC dentro do perímetro, R\$ 43,2 mi. Isso sustenta a entrega de 526 unidades em Esqueleto e Galpão, 861 em Retrofit e 2.751 HIS, gerando 7.686 moradias na Área 01 e 16.878 nas Áreas 01 e 02.

Em suma, o EVEF demonstra que a OUS Bairros do Centro foi estruturada não apenas como um conjunto de incentivos, mas como a criação de um mercado regulado. O sucesso da operação não será um evento passivo, mas o resultado de uma governança adaptativa e contínua. A viabilidade do programa está intrinsecamente ligada à capacidade do poder público de garantir a liquidez inicial do mercado de URs para construir confiança, monitorar a calibragem dos preços relativos entre os instrumentos (UR, ODC, TDC), e gerenciar ativamente os impactos do sucesso, especialmente se o comportamento do mercado se aproximar do cenário otimista, ações para as quais se constituirá o comitê gestor da operação.

6. CONCLUSÃO

A Operação Urbana Simplificada (OUS) Bairros do Centro propõe regime especial temporário, instituído por lei com fundamento no Plano Diretor, para induzir reocupação qualificada, modernização do parque edificado e dinamização econômica do centro e de seus bairros adjacentes. Sua abrangência inclui, total ou parcialmente, os bairros Centro, Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Concórdia, Floresta, Santa Efigênia, Boa Viagem, Barro Preto e Colégio Batista, organizada em Área 1 (subáreas 1A e 1B) e Área 2. A lei fixa objetivos claros: aproximar moradia de empregos, reduzir deslocamentos pendulares, fortalecer a proteção do patrimônio cultural, direcionar a atividade imobiliária para onde já há infraestrutura e promover adensamento com usos diversos. Para implementar e zelar por esses objetivos, cria-se um Comitê Gestor coordenado pela SMPU, com atribuições de acompanhar a operação, propor ajustes, dirimir dúvidas, solicitar estudos complementares quando necessário e monitorar a geração e transferência de benefícios. Os empreendimentos são formalmente enquadrados por Termo de Condução Urbanística (TCU), instrumento que amarra deveres, prazos e condições.

O enquadramento “simplificado” refere-se à agilidade procedimental e à focalização territorial: a OUS admite perímetros definidos por lógica funcional, operando com parâmetros urbanísticos próprios e um cardápio de incentivos calibrado ao contexto da área. Em vez de depender de grandes operações consorciadas de longa maturação, a OUS estrutura vias rápidas de viabilização para os empreendimentos que melhor respondem aos objetivos públicos, especialmente de habitação com ênfase em segmentos de interesse social em áreas providas de infraestrutura adequada e oportunidades de comércio, serviço e lazer; retrofit de edifícios que já não se adequam mais a demanda contemporânea; substituição de galpões estacionamentos de superfície por usos mais intensivos e terrenos ativos.

Cada empreendimento tramitará com Termo de Condução Urbanística (TCU) próprio, que converte o interesse público em contrapartidas, obrigações e prazos. O descumprimento da legislação específica da operação urbana ou das condições estipuladas no TCU sujeitará o responsável, após devido processo administrativo, à aplicação de penalidades cabíveis, incluindo multa, suspensão, revisão ou perda de benefícios e incentivos. Além do papel central de governança do Comitê Gestor que acompanha, orientará e, quando necessário, complementará as diretrizes de forma caso a caso, podendo requisitar estudos urbanísticos e arquitetônicos para dar segurança técnica às decisões. Desse modo, a OUS preserva a previsibilidade regulatória sem abrir mão de adaptação às especificidades de cada sítio e intervenção.

Para sustentar a transformação em escala, a OUS integra instrumentos capazes de alinhar incentivos privados à estratégia pública. A Unidade de Regeneração (UR), que converte atos de

substituição/requalificação/produção em potencial construtivo equivalente e transferível, permitindo articular onde a cidade deseja gerar e onde prefere adensar de forma qualificada, sempre com equivalência econômica e controles de aplicação. Essa lógica é reforçada por incentivos fiscais temporários e condicionados (como regimes específicos de IPTU, ITBI e taxas), concebidos para destravar fases iniciais de investimento no centro e, na sequência, recuperar arrecadação à medida que a área volte a atrair empreendimentos e moradores.

No plano urbanístico, a OUS orienta a reabilitação do parque construído com padrões atualizados de segurança, acessibilidade e desempenho ambiental; incentiva fachadas ativas e fruição pública para recompor vitalidade e segurança nas ruas; demanda soluções qualificadas relativas à permeabilidade em terreno natural e estimula a proteção de edificações com valores culturais com otimização de instrumentos consagrados como a transferência do direito de construir associada ao patrimônio. Ao priorizar moradia próxima ao emprego e aos serviços, o instrumento reduz deslocamentos pendulares, melhora a eficiência da infraestrutura instalada e contribui para metas climáticas municipais.

No campo fiscal, a operação cria um ambiente de custos escalonado e temporário: isenção de IPTU durante a construção de empreendimentos incentivados, isenção de IPTU para unidades vinculadas ao Programa de Locação Social e para EHIS por até 10 anos, remissão de créditos de IPTU constituídos até 31/12/2020 quando a obra concluir em 48 meses, e isenções de ITBI na aquisição e primeira(s) transações de empreendimentos incentivados, além da isenção de taxas de licenciamento e fiscalização. Em paralelo, a superação de CAbas até CAmáx/CÁcent fica isenta de OODC por tempo limitado, conforme cronograma, conferindo um empurrão inicial sem perda da sustentabilidade fiscal no médio prazo.

A aplicação prática segue um fluxo simples: (1) o proponente apresenta o projeto e solicita enquadramento como empreendimento incentivado via TCU; (2) uma vez deferido, aplica-se o pacote de parâmetros e benefícios (urbanísticos e fiscais); (3) caso gere UR, o crédito pode ser usado no próprio projeto (até 70%) ou transferido a receptores elegíveis; (4) o Comitê Gestor acompanha, pode demandar estudos complementares quando couber e monitora geração/transferência, inclusive o estoque municipal; (5) o descumprimento de prazos e obrigações enseja penalidades, como multa e cobrança proporcional ao ITBI por metro quadrado do potencial gerado; (6) a operação vigora por 12 anos, com regramentos que continuam produzindo efeitos quando expressamente previsto.

Em síntese, a OUS combina instrumentos de solo, ajuste fino de regras edilícias e incentivos tributários para reter e multiplicar valor no centro expandido, destravando retrofit, moradia, especialmente HIS, e novas tipologias em um território com infraestrutura já instalada. Para tanto, a proposta operacionaliza o conceito de operação urbana simplificada previsto no Plano Diretor: define um perímetro estratégico, estabelece governança e transparência, alinha regras e incentivos a resultados públicos, usa instrumentos de equivalência urbanística para conectar regeneração e adensamento, e ancora cada aprovação em compromissos verificáveis por meio do TCU. Trata-se, portanto, de um mecanismo de implementação de política urbana capaz de produzir transformação territorial com segurança jurídica e responsabilidade.

Desse modo, a Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro consolida-se como um projeto estruturante para o centro expandido de Belo Horizonte, ao articular, em um

mesmo arranjo, regras claras, incentivos direcionados, governança ativa e mecanismos de monitoramento contínuo. Mais do que um pacote de benefícios pontuais, trata-se de uma plataforma de transformação territorial, que reconhece a centralidade existente, atualiza o parque edificatório, amplia a oferta de habitação bem localizada (em especial de interesse social) e recompõe a vitalidade urbana em torno de ruas mais seguras, ativas e inclusivas. Ao combinar segurança jurídica, responsabilidade fiscal e compromisso com a função social da propriedade, a OUS Bairros do Centro oferece um caminho concreto para repovoar, regenerar e reequilibrar a cidade a partir de seu coração urbano.

ANEXO 01 - PORCENTAGEM RESPOSTAS PERGUNTAS

Pergunta 01 - 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?

A pergunta era acerca da importância da função social dos imóveis que se encontram degradados ou com uso inadequado para lugares com potencial de geração de habitações e comércios. Como alternativas para lidar com esse desafio, foram apresentadas sete alternativas de múltipla escolha, podendo ser selecionada mais de uma resposta.

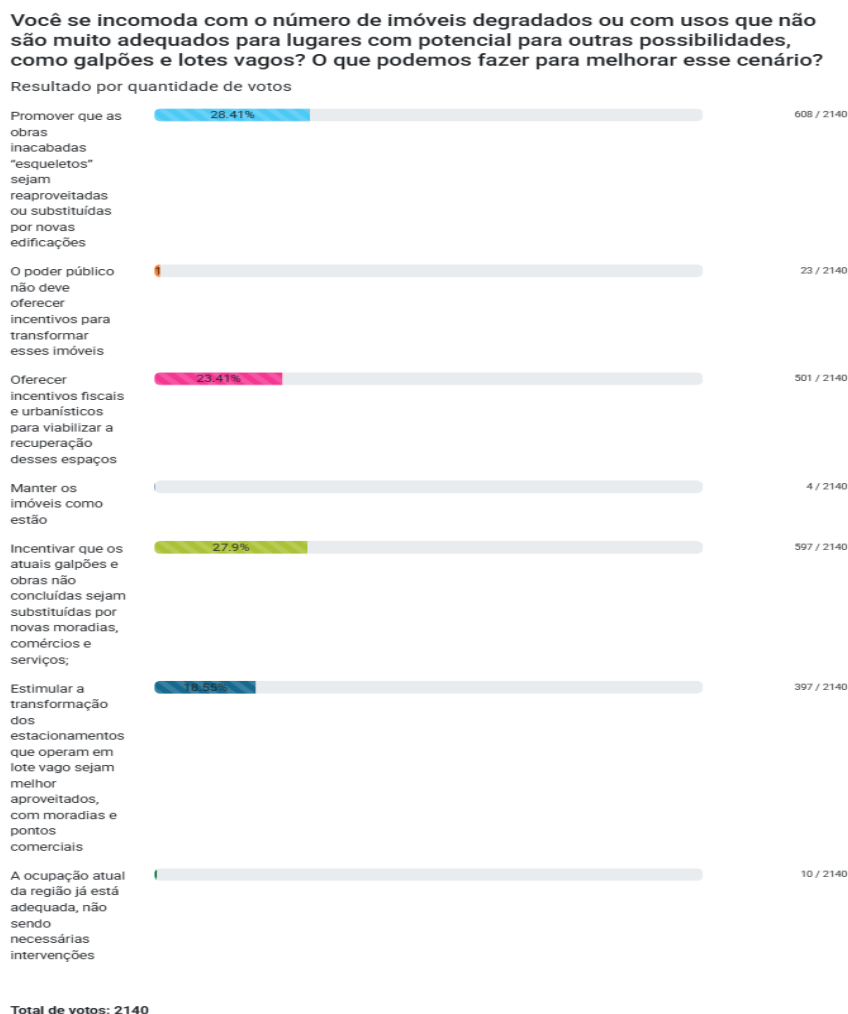


Figura 21- Resultado da Pergunta 01 sobre o destino dos imóveis degradados ou com usos inadequados.
Fonte: bhmaisparticipativa.pbh.gov.br/

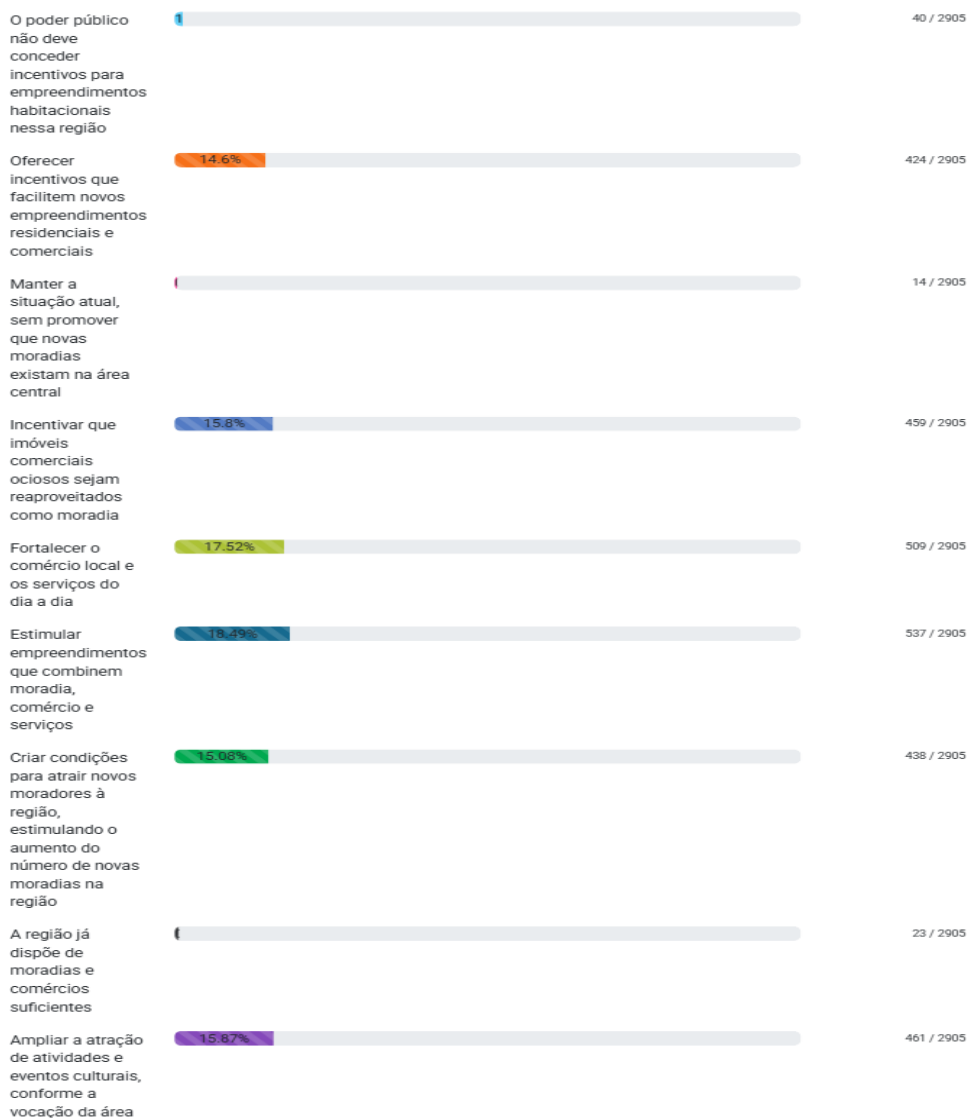
Ao todo esta questão envolveu os 745 participantes e 2140 votos, sendo que a mais votada teve a preferência de 28,41% dos votos.

Pergunta 02- 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?

A pergunta era acerca da importância de que mais pessoas tenham condições e oportunidade de morar próximo ao centro, além da necessidade de mais comércios, serviços e infraestrutura. Como alternativas foram apresentadas nove respostas de múltipla escolha, podendo ser selecionada múltiplas opções.

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?

Resultado por quantidade de votos



Total de votos: 2905

Figura 22 - Resultado pergunta sobre moradia e comércio na região central - por votos

Fonte: bhmaisparticipativa.pbh.gov.br/

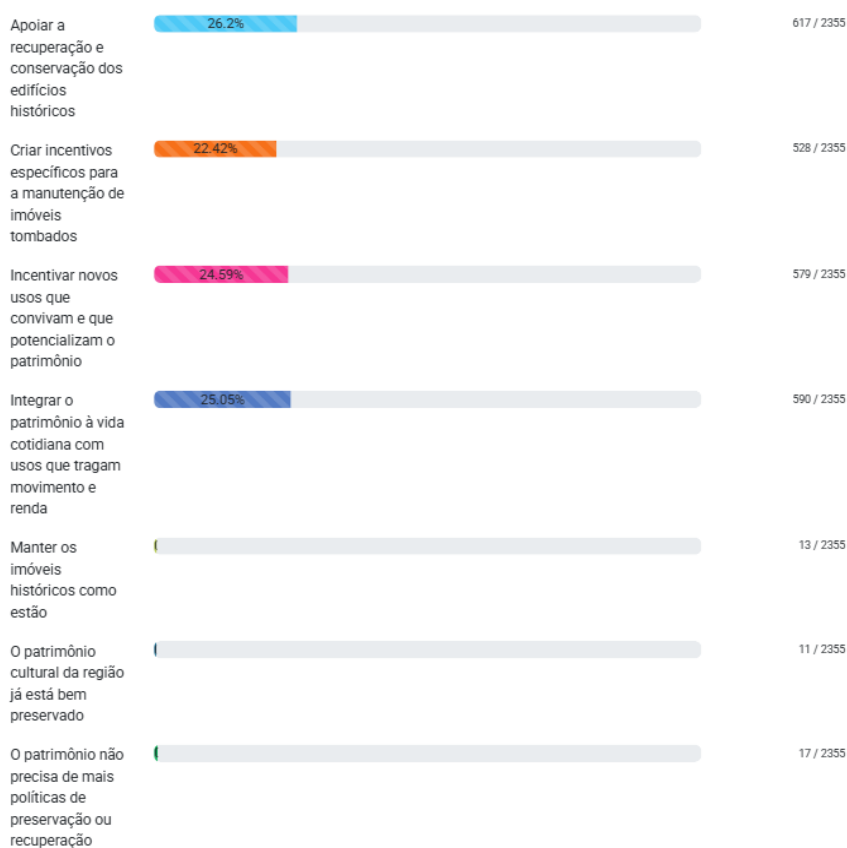
O total de votos para esta pergunta foi de 2905, com equilíbrio entre as respostas relacionadas a iniciativas que envolvem a promoção de mais moradia e comércio. A alternativa menos votada teve o percentual de 0,48% dos votos e a mais votada teve 18,49%.

Pergunta 03- 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?

A pergunta era acerca de quais as ações necessárias para incluir os patrimônios nas transformações propostas e, concomitantemente, preservar sua integridade e história. Foram apresentadas nesta pergunta sete alternativas como respostas, podendo ser selecionada múltiplas respostas.

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?

Resultado por quantidade de votos



Total de votos: 2355

Figura 23 - Resultado percentual dos votos na pergunta 03. Fonte: bhmaisparticipativa.pbh.gov.br/

Esta pergunta teve 2355 votos, com equilíbrio entre as quatro primeiras respostas, equivalente a 98,29%. A alternativa menos votada teve o percentual de 0,46% dos votos e a mais votada teve 26,2%.

Pergunta 04 - 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?

A questão buscou compreender quais ações são consideradas mais eficazes para estimular a retomada econômica e o fortalecimento do comércio local nas áreas centrais da cidade, especialmente após o impacto da pandemia. As alternativas apresentadas abordaram medidas de incentivo e apoio aos empreendedores, envolvendo tanto o setor público quanto iniciativas voltadas à reativação de imóveis e à redução de custos.

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?

Resultado por quantidade de votos



Total de votos: 2038

Figura 24 - Resultados referentes à questão quatro relacionada ao comércio e economia pós pandemia - por voto. Fonte: <http://bhmaisparticipativa.pbh.gov.br/>

O total de votos para esta pergunta foi de 2038, com a distribuição deles relativamente equilibrados entre as opções que envolvem apoio direto do poder público, redução de custos e riscos e incentivos à reocupação de imóveis ociosos, evidenciando o reconhecimento de que a recuperação do Centro depende de ações conjuntas e estruturadas. A alternativa menos votada obteve 0,24% dos votos, enquanto a mais votada alcançou 26,5%

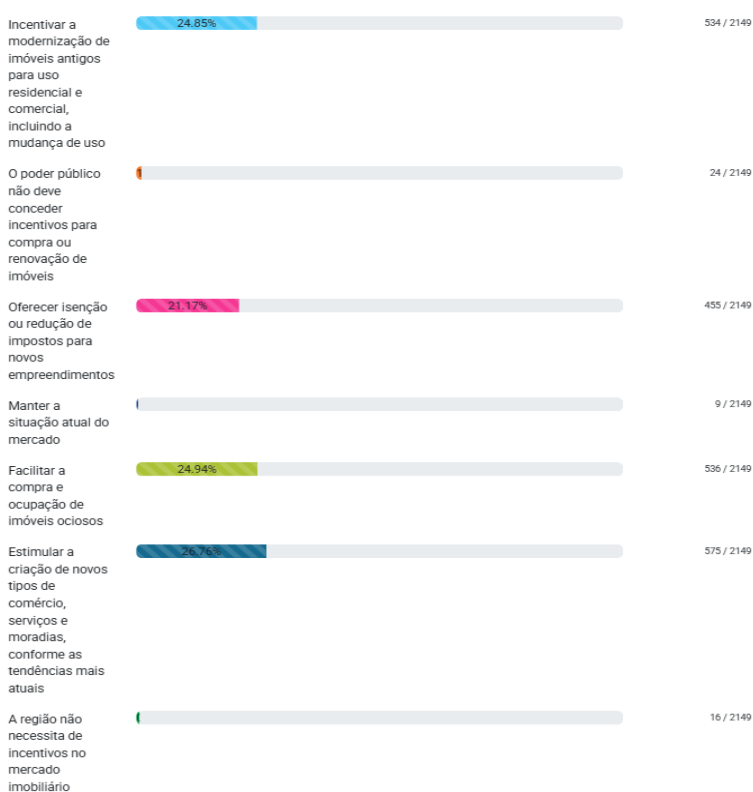
Pergunta 05 - A maioria dos imóveis dessa região tem mais de 50 anos e identificamos pouquíssima movimentação de compra e venda, indicando pouco interesse em morar e

investir em uma área com grande potencial de se morar e empreender bem. Como podemos melhorar esse cenário?

A questão buscou compreender as percepções dos participantes sobre os fatores que desestimulam o investimento e a moradia na região, composta majoritariamente por imóveis com baixa rotatividade imobiliária. O objetivo foi identificar quais ações poderiam impulsionar o interesse em revitalizar e valorizar o local, atraindo novos moradores e empreendedores.

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?

Resultado por quantidade de votos



Total de votos: 2149

Figura 25 - Resultado enquete impacto da implantação do campus - por participante. Fonte: bhmaisparticipativa.pbh.gov.br/

O total de votos registrados foi de 2149, com clara predominância das respostas favoráveis à intervenção e aos incentivos como formas de revitalizar a área. As opções mais votadas foram aquelas que buscam estimular a criação de novos tipos de comércio, serviços e moradias, facilitar a compra e ocupação de imóveis ociosos e incentivar a modernização de imóveis antigos para uso residencial e comercial. A alternativa com maior número de votos obteve 26,76%, enquanto a menos votada alcançou 0,41%.

Pergunta 06 - 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?



A pergunta teve como objetivo compreender a percepção dos participantes sobre as condições de uso e qualidade dos espaços públicos, especialmente calçadas e áreas de convivência, que influenciam diretamente na experiência de quem circula pela região. Buscou-se identificar quais medidas podem contribuir para tornar o ambiente urbano mais acessível, agradável e propício à permanência das pessoas.

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?

Resultado por quantidade de votos



Total de votos: 2265

Figura 26 - Percentual do número de votos para cada resposta referente a pergunta 06.

Fonte: bhmaisparticipativa.pbh.gov.br/

Foram registrados 2265 votos para essa pergunta, as respostas mais votadas foram aquelas que defendem aumentar a sensação de segurança das pessoas que passam pela rua, com 28,43% dos votos e a que visa garantir calçadas adequadas e a possibilidade de atravessar de uma rua a outra por dentro dos quarteirões com 26,8% dos votos. As menos votadas referem-se à não concessão de incentivos por meio do poder público e manutenção do cenário atual.

ANEXO 02 - COPILADO COMENTÁRIOS

ROBERTO MOREIRA DOS SANTOS CRUZ

Publicado em: 15/10/2025 10:48

Sou morador do centro a cerca de 4 anos. Acho realmente um absurdo a forma como o lixo é depositado na rua antes da coleta. Morei por mais de 20 anos em São Paulo. Lá o lixo é colocado em um container que se adapta ao caminhaço que, automaticamente, sem a necessidade de contato com o lixo pelo lixeiro, recolhe o entulho e recoloca o container na calçada. É mais do que urgente que essa logística seja adotada na cidade. Aumentar o número de imóveis residenciais na cidade é importante. Mas a pesquisa de vocês não trata da questão do meio ambiente e das áreas verdes - praças, jardins, espaço de permanência que sejam higienizados e arborizados. Revitalizar o centro não significa exclusivamente incentivar a moradia e o comércio, mas principalmente criar áreas de respiro arborizadas. Ocupar terrenos e galpões única e exclusivamente com prédios não é uma solução. Quanto mais áreas verdes melhor. Caso contrário irá aumentar a poluição sonora, visual e atmosférica. Todo projeto de revitalização de áreas urbanas deve considerar esta questão do meio ambiente. Do contrário irá sanar uma carência (moradia etc) criando outras deficiências (densidade demográfica e poluição).

ROMNEY DE OLIVEIRA E SOUZA

Publicado em: 15/10/2025 07:47

Vejo muitos pontos positivos e outros negativos nessa proposta, que certamente renderiam longos debates. No entanto, gostaria de destacar alguns aspectos. - Existem diversos casarões antigos e abandonados no centro de Belo Horizonte e em seu entorno. Quem sabe, com a remoção e realocação desses imóveis para um local específico e planejado, poderíamos criar um bairro temático, composto apenas por casas de época devidamente restauradas conforme as normas da prefeitura para imóveis históricos. - Esse novo bairro poderia contar com ruas bem estruturadas, iluminação adequada e paisagismo harmonioso, transformando essas casas em espaços de convivência e cultura, como cafés, barbearias, salões, bares, livrarias e outros empreendimentos que valorizem o estilo e a história dos imóveis. Já nos terrenos originais — onde hoje se encontram essas construções antigas — poderia haver projetos de verticalização, com a construção de prédios modernos. Em contrapartida, as construtoras poderiam oferecer compensações financeiras ou royalties, revertidos para a manutenção e valorização do novo bairro histórico.

ESTERLINO LUCIANO CAMPOS MEDRADO

Publicado em: 15/10/2025 10:09

Belo Horizonte É o que o Plano Diretor DEIXA a cidade ser. Pensar alguns bairros, em regiões distintas, pode não ser o melhor caminho. Podemos estar perdendo a visão sistêmica e integrada. Sugiro antecipar a revisão do Plano Diretor e intensificar os estudos e debates. Se perguntar para 10 pessoas qual Belo Horizonte ela sonha e quer, teremos 10 cidades diferentes. A vitalidade da cidade é a sua capacidade de geração de oportunidades: de emprego & renda, dos serviços de educação, saúde, cultura e lazer com ACESSIBILIDADE. Precisamos planejar Belo Horizonte sob os princípios da economia produtiva e do desenvolvimento urbano para definir o uso e ocupação do solo. Vamos construir um Plano Diretor com mais estímulos e menos restritivo/regulatório.

SAMUEL FERNANDES RUSSO MONTEIRO

Publicado em: 15/10/2025 07:30

A transformação da área central de Belo Horizonte deve ser guiada pelo princípio da cidade compacta, de uso misto, revertendo o êxodo e o esvaziamento histórico que causam o pior trânsito e a degradação urbana. Prioridade máxima: Promover a recuperação agressiva de imóveis degradados (esqueletos, galpões, escritórios vazios) e sua conversão urgente em novas moradias e comércio vibrante, garantindo que a infraestrutura existente não se perca. Para a máxima eficiência, o Programa de Incentivos deve se inspirar em modelos globais e pragmáticos: Repovoamento e Equidade: É vital forçar a densificação dos bairros centrais, reconvertendo prédios comerciais e galpões em moradias (para diversas classes de renda). Este modelo de uso misto é crucial, como visto em Nova York ao transformar áreas industriais em bairros residenciais e comerciais, incluindo cotas de moradia social, garantindo um desenvolvimento sustentável e equitativo. Patrimônio Vivo: O patrimônio arquitetônico deve ser usado e não "musealizado." O incentivo deve focar em retrofit para moradia e comércio, seguindo o exemplo de Portugal e o sucesso do Mercado Novo, integrando o antigo ao contemporâneo. A burocracia do patrimônio deve ser acelerada (com prazo máximo para aprovação) para evitar o abandono e a paralisia. Qualidade Urbana: O programa deve exigir fachadas ativas (com comércio no térreo) e a melhoria do espaço do pedestre, com calçadas seguras, arborizadas e caminháveis, lições de sucesso vistas em requalificações internacionais como na cidade do México. Em síntese, o incentivo

precisa ser robusto e desburocratizado, criando um ciclo virtuoso que atrai investidores e moradores ao mesmo tempo, transformando os vazios urbanos em vida 24 horas.

GUSTAVO DE MIRANDA MOREIRA

Publicado em: 14/10/2025 23:10

Temos que cobrar a implantação completa do PLANO DIRETOR na Cidade de Belo Horizonte, e as consultas públicas são muito importantes para o planejamento do próximo PLANO DIRETOR que será em 2029, tendo em vista um planejamento a cada 10 anos, e que a LEI 11.181/2019 seja cumprida na íntegra, em sua totalidade. Melhorias nas principais avenidas, e planejamento para ocupação do solo. A região da RODOVIÁRIA deve ser revitalizada, as arquiteturas muitas antigas estão inviabilizando o comércio, muita falta de segurança, planejamento para melhorar a segurança, necessário demolição dos antigos Hotéis, cassação dos alvarás de localização de funcionamento, pesquisa pelo TJMG, e ocorrências policiais, demonstram locais com objeto ilícito, alta criminalidade, um critério rigoroso, para renovar o Centro de BHTE. Portanto, novas construções por exemplo de GALPÕES para expansão de empresas com objeto lícito, fabricas de roupas, valorizando as lojas de roupas, mais trabalho, para abaixar os preços, para melhorar as vendas. A fusão de algumas Empresas para atender critério de segurança mais rígidos, principalmente naquelas de alto risco para segurança. Por fim, um NOVO CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE. VOTOS PARA O SUCESSO DA CIDADE. ATT. BTE, 14-10-2025. GMM

DIEGO FERREIRA ROCHA

Publicado em: 14/10/2025 16:44

No meu ponto de vista a pesquisa juntou diversos bairros, com características muito distintas entre eles, num apanhado só. Esta área da cidade nunca esteve tão suja quanto agora. Os comércios não estão tão fechados quanto a pesquisa faz parecer. O Centro ainda mantém muitos comércios e muitos ficam fechados pois muitos proprietários querem cobrar valores de aluguel exorbitantes e por isso ficam fechados. Infelizmente, a população em situação de rua tem aumentado e a pesquisa em nenhum momento abordou. Eu arriscaria dizer que uma pesquisa apurada mostraria este como um dos maiores problemas destas áreas na visão de seus moradores, trabalhadores e frequentadores. Tampouco a municipalidade apresenta algum plano ou programa para tratar do tema. O assunto é muito delicado, mas não pode ser desconsiderado. As calçadas estão todas danificadas, cheias de lixo, defecadas e urinadas. No quesito patrimônio, não basta tombar os imóveis: o município deve buscar um uso ampliado destes imóveis, transformando em espaços que possam ser mais abertos e apropriados pela população. Essa questão do baixo movimento de compra e venda de imóveis antigos, a informação da pesquisa é controversa pois conforme alguns dados de corretores de imóveis aqui do Centro, este bairro é um dos que tem maior quantidade de transações imobiliárias da cidade. Há aplicativos de imobiliárias que medem isto. Enfim, sobre incentivos, acho que devem ser muito bem avaliados pois a história é antiga: a PBH sempre dá incentivos e quem ganha com isso são apenas uns poucos

ITALO SILVA MELLILO

Publicado em: 14/10/2025 15:04

Segurança, limpeza, camelô, moradores de rua de toda a cidade, e outros problemas conhecidos. **MUITO IMPORTANTE:** Reunião e opinião dos atuais comerciantes e dos que atuaram no centro no período de 01/04/1964 até o ano de 2.000 quando houve a chegada dos chineses, muitos ainda estão vivos.

PAULO VAGNER DOS SANTOS

Publicado em: 14/10/2025 13:17

Além de incentivar, é preciso criar normas para regular o uso desses espaços. Nas principais capitais do mundo, a reocupação de prédios nas regiões centrais aconteceu por grandes investidores que alugam seus imóveis para temporada (Airbnb) a preços exorbitantes. Desse modo, a população das classes baixa/média não consegue morar no centro e é expulsa para a periferia. O centro precisa ser democrático e de todos! Também é necessário diversificar a mobilidade na região central, implementando novas ciclovias e conectando-as com as já existentes, criando linhas de ônibus/VLT com tarifas reduzidas (ou a custo zero) que circulem exclusivamente pelo hipercentro e conectam os principais pontos turísticos da cidade, inclusive nos horários em que há alta demanda, como nos horários de pico comerciais, finais de semana e horários noturnos. O horário de funcionamento do

comércio precisa ser revista. Os últimos eventos promovidos no hipercentro da cidade (Virada Cultural e Festa da Luz) são a maior prova de que existe público e demanda para ampliar, ocupar e usar toda a estrutura comercial dessa região.

RODRIGO FRANCISCO DOS SANTOS OLIVEIRA

Publicado em: 14/10/2025 12:30

Moro e tenho negócio no Barro Preto, é triste ver que uma região como esta, fica deserta durante a noite e finais de semana. Ruas com muitos moradores de rua fazendo sujeiras. Muito comércios estão sendo fechados nessa região que era tanto movimentada. É preciso ser feito urgentemente uma revitalização dessa área central. Temos que sair do Barro Preto para ir alimentar na Savassi e outras regiões. Minha sugestão é que melhore a segurança, iluminação, faça a retirada desses moradores de rua para os abrigos, também isente os comerciantes locais em determinadas taxas para que possa haver mais contratação. Pega o exemplo do RJ que está revitalizando o Centro que é igual ao de BH, é preciso urgentemente de uma mudança por parte da PBH.

GIOVANNI FRANTIERE VIEIRA COSTA

Publicado em: 14/10/2025 12:04

Acredito que Belo Horizonte merece ser modernizada, especialmente a região central, a qual está há tempos degradada. Acredito que todo planejamento de requalificação deve partir da premissa de se desvencilhar de qualquer conservadorismo que atrase ainda mais a modernização da cidade. Belo Horizonte precisa de projetos modernos e grandiosos, com propósito de colocar a cidade no patamar de grande metrópole a ser reconhecida mundialmente. Belo Horizonte é uma cidade que foi planejada com intuito de ser uma cidade moderna desde o princípio. A cidade tem vocação e pioneirismo para o futuro, e deve focar no que foi planejada para ser: uma cidade visionária, disruptiva, moderna, futurista, economicamente ativa. Em relação à infraestrutura da região central, uma característica que acredito desvalorizar a estética, bem como ser algo que traz insegurança aos pedestres, são as calçadas de pedras portuguesas. Além de esteticamente antiquadas, sua manutenção é complexa e falha. Existem calçadas com pedras soltas, buracos, remendos, ficam encardidas, escorregadias, enfim, acredito que não cabem mais numa cidade moderna, especialmente na região central, a qual deve ser requalificada e modernizada. A configuração ideal das calçadas é em concreto liso, num tom mais claro. Simples, bonito e moderno. Acredito também que o comércio, com as lojas de rua devem ser valorizados, com vitrinas e placas luminosas. Bem como a implementação dos painéis de led gigantes nas fachadas e acima dos prédios da Praça Sete de Setembro e do entorno. Outro ponto importante com o propósito de elevar a relevância de Belo Horizonte em nível mundial é o incentivo de grandes construções dentro da região central, edificações que ultrapassem os 200, 300, 500 metros de altura, tal qual o projeto abandonado do Complexo Andradas, o qual teria uma belíssima torre de 350 metros de altura, mas infelizmente não foi implementado à cidade. E Junto ao adensamento urbano, é necessário longas linhas subterrâneas de metrô.

MAGNO LUIZ COELHO DE MOURA

Publicado em: 14/10/2025 12:03

Como servidor público e cidadão belo-horizontino, manifesto meu apoio à iniciativa e contribuo com as seguintes reflexões estratégicas, alinhadas aos princípios de eficiência administrativa e sustentabilidade fiscal: 1. Critérios Técnicos para Incentivos Fiscais: Sugiro que descontos no IPTU e ISS sejam concedidos mediante uma matriz de pontuação que priorize projetos com maior impacto social comprovado: geração de emprego local, recuperação de patrimônio histórico e oferta de habitação acessível. 2. Contrapartidas Mensuráveis e Vinculadas: Todo benefício urbanístico (como alteração de coeficiente de aproveitamento) deve ser formalmente vinculado a contrapartidas claras, com metas físicas, prazos contratuais e cláusulas de reversão em caso de descumprimento, assegurando transparência. 3. Governança Participativa: Recomendo a instituição de um Comitê Gestor do Programa com representação técnica municipal, entidades da sociedade civil, setor empresarial e associações de moradores, garantindo oversight contínuo e legitimidade social. 4. Sustentabilidade Financeira: É crucial prever fontes de financiamento diversificadas para as contrapartidas públicas, como Parcerias Público-Privadas (PPPs) e fundos de desenvolvimento urbano, assegurando a perenidade das ações sem ondar excessivamente os cofres municipais. 5. Sistema de Avaliação de Impacto: A implementação de um observatório territorial com indicadores de desempenho periódicos permitirá o monitoramento da eficácia do programa e seus ajustes necessários ao longo do tempo.

Considerações Finais: A efetividade desta política pública dependerá da capacidade de integrar instrumentos urbanísticos, fiscais e jurídicos em uma abordagem coerente. A visão de longo prazo deve equilibrar atratividade ao investimento privado com garantia de benefícios públicos permanentes. Coloco-me à disposição para contribuir com o aprofundamento técnico destas propostas.

JOSE FLAVIANO BEZERRA DE OLIVEIRA

Publicado em: 14/10/2025 11:42

É muito animador ver a Prefeitura de Belo Horizonte investindo na revitalização dessa região estratégica da cidade! Incentivar novos empreendimentos de moradia no Centro é uma excelente oportunidade para tornar o coração da cidade mais acessível e vibrante. Além de oferecer imóveis com preços mais competitivos, isso pode reduzir a dependência de altos custos com segurança privada, tão comuns em condomínios fechados, ao fortalecer a presença de moradores e a vida comunitária na região. A chegada de novos moradores, aliada à valorização de patrimônios históricos e à promoção de cultura e inovação, contribui para criar um Centro mais seguro, dinâmico e com qualidade de vida, tornando esses bairros ainda mais atraentes para quem quer morar, trabalhar e viver no coração de Belo Horizonte.

ESTERLINO LUCIANO CAMPOS MEDRADO

Publicado em: 14/10/2025 10:39

Belo Horizonte É aquilo que o Plano Diretor DEIXA ser. Tenho minhas dúvidas sobre intervenções pontuais sem a visão sistêmica do todo. Belo Horizonte precisa de um Plano Diretor que defina a economia e o desenvolvimento urbano como eixos estruturantes do uso e ocupação do solo. Não é um processo de curto prazo que siga o calendário eleitoral. Pensar, planejar e executar a cidade que queremos no médio e longo prazo. Vamos antecipar a revisão do Plano Diretor para construir nossa cidade para as pessoas: competitiva, inteligente, conectada, humana e bonita.

LUCAS DE PAULO CHAVES

Publicado em: 14/10/2025 10:08

O principal problema de Belo Horizonte que afasta turismo externo e interno e a falta de segurança, muitos moradores de rua, que já saiu do controle da prefeitura que finge não ver, ruas muito sujas, não dá prazer de andar pela cidade. Patrimônio com poucos anos de uso sendo tombado em todas as esquinas, e muito mais interessante ter uma região histórica, conservada e turística com benefícios para quem vive e para quem utiliza. Hoje o que vemos e imóveis antigos sem cuidados porque para o proprietário não vale financeiramente ter uma casa velha no centro de Belo Horizonte, seria muito melhor permitir a derrubada destes imóveis para construir prédios habitacionais ou comerciais modernos.

JOAO FLAVIO RESENDE

Publicado em: 14/10/2025 08:13

Um dos maiores desafios é a questão das pessoas em situação de rua. Elas existem, logo precisam morar em algum lugar, além, é claro, de ter trabalho e renda. É algo bastante complexo, porque cada pessoa tem uma história e um ou mais motivos para estar na rua. Não há solução fácil, mas a Prefeitura precisa ter este problema na ordem do dia. Como garantir moradia e existência digna, com respeito mas com firmeza ao determinar políticas públicas para a questão? Sem resolver isso, qualquer iniciativa de recuperar os espaços do Centro se torna inócua.

IGOR WALLACE SILVA DOS SANTOS

Publicado em: 14/10/2025 08:04

Os bairros próximos ao centro carecem de atenção, segurança, limpeza, sustentabilidade. Bairros históricos como Lagoinha e Carlos Prates estão abandonados

MARCELO PALHARES SANTIAGO

Publicado em: 13/10/2025 20:11

O centro não está degradado. Quem tem essa visão é a elite financeira que não gosta de pobre e quer transformar o centro em um novo campo pro mercado imobiliário. A prefeitura não precisa dar incentivos fiscais para o mercado imobiliário. A prefeitura precisa investir em questões que melhorem as condições da população como um todo e o mercado imobiliário que se adapte. O centro precisa de:

parque municipal 24 horas e sem grade; aumentar arborização; melhorar iluminação no nível do pedestres em todas as calçadas, ampliar praças e calçadas através do fechamento de circulação viária em várias vias, criar trechos de via compartilhada, reduzir velocidade máxima de veículos criando zonas 30, criar ciclovias e eliminar vagas de estacionamento nas vias públicas, implantar pedágio para veículos que trafegam no centro com objetivo de reduzir quantidade de veículos circulando, tarifa zero para transporte público, aumento da quantidade de ônibus, substituição da frota de ônibus por veículos mais confortáveis e elétricos (silenciosos), vlt, metrô, regras para padronizar sinalização publicitária, aumentar restrição para outdoors e publicidade digital, aumentar policiamento. Todas estas ações estão dentro do campo de ação e de obrigações do município, e resultam em melhoria da qualidade do centro, consequentemente favorecendo a atração de investimentos. O município não deve dar incentivos fiscais, deve investir na melhoria dos serviços e espaços públicos que, consequentemente irão criar condições para o mercado privado aumentar os investimentos.

WILLIAN GEORGE SOARES SILVA

Publicado em: 13/10/2025 19:37

BH precisa de mais luz, literalmente falando. Não parece seguro andar pelo centro à noite. A proposta de colocar painéis de LED na Praça Sete é muito bem-vinda nesse sentido, uma vez que os anúncios e propagandas convidam a população para consumir os bens da cidade, mantém a praça iluminada e têm potencial para se transformarem num atrativo turístico. Mas para que esse fim seja alcançado, é imprescindível um controle para evitar que não haja monopólio de casas de apostas, que não haja qualquer tipo de propaganda dessa natureza. É necessário uma diminuição de impostos para a população e para as empresas aliada com investimento em segurança e infraestrutura, é isso que atrai pessoas para uma região, mais do que investimento público em atrações culturais ou qualquer outra coisa. Cortem impostos priorizando apenas o que é imprescindível (infraestrutura e segurança) e vejam a mágica acontecer.

GUILHERME HENRIQUE DOS SANTOS AMARAL

Publicado em: 13/10/2025 16:05

Algumas sugestões: 1) Realocar galpões de reciclagem que estão dentro do contorno para áreas mais estratégicas, seja na própria contorno ou em avenidas que conectam o Centro a outras áreas da cidade. 2) Incentivos para conversão de galpões no Barro Preto e no Centro (Entre Av. Paraná e Contorno) em prédios residenciais com comércio na calçada. 3) Plantio de árvores mais maduras em toda região central, por exemplo o corredor central na Avenida Paraná com passeio de pedestres, deveria ter árvores e não arbustos. 4) Reforma do entorno do Mercado Novo, que virou um ponto turístico da cidade. 5) Atuação mais forte para proporcionar moradia para as pessoas em situação de rua. 6) Incentivo para que no Centro existam mais comércios com funcionamento noturno, como bares, restaurantes e serviços com atendimento em horário ampliado. 7) Retirada da Rodoviária do Centro da cidade. 8) Isenção de IPTU dos imóveis da região central para incentivo a moradia e comércio. 9) Incentivos para que empresas grandes de tecnologia ocupem escritórios no Centro da cidade. 10) Implementação do VLT na região central. 11) Mais quiosques dentro do Parque Municipal, com horário de funcionamento ampliado e segurança. 12) Ampliação da disponibilidade de pontos e horários dos banheiros autolimpantes e fiscalização na região central para inibir que as ruas sejam usadas como banheiro a céu aberto. 13) Incentivo para que prédios da região central cultivem jardins nas calçadas. 14) Incentivar comércios móveis a ocuparem a Praça Raul Soares, como por exemplo, ter um dia específico para trailers de comida. 15) Reforma dos quarteirões fechados da Praça Sete, com incentivo de bares e restaurantes ocuparem os estabelecimentos nessas áreas. 16) Incentivo para o Retrofit de prédios comerciais ociosos em moradia popular e de classe média. 17) Investimento na zeladoria na região central, que está largada com ratos, sujeira e fezes humanas. Até descarte de caixa de gordura estão fazendo nos passeios do Centro.

ALINE SOLEANE CARMO BRAGA

Publicado em: 13/10/2025 15:21

A recuperação do hipercentro é um problema que impacta toda a cidade. Defendo com veemência o olhar para a periferia, especialmente para a região do Barreiro que padece com a pior mobilidade urbana da cidade. Porém, considero essencial que o hipercentro seja valorizado, com a desapropriação de imóveis ociosos e com impostos vencidos há décadas, a inserção de moradias de interesse popular,

o incentivo ao investimento em imóveis de uso múltiplo e a implantação da tarifa zero para redução dos carros e motos na região.

JOEL HENRIQUE DE SOUZA MATOS

Publicado em: 13/10/2025 15:03

Sugestões e necessidades de quem vive e trabalha no centro: - Reforçar a equipe que presta o serviço de poda de árvores, ampliando assim a capacidade de resposta às solicitações; - Elaborar estudo para a reformulação luminotécnica de regiões comerciais, prevendo reforço no número de postes, luminárias, refletores e demais pontos de luz, além de nova fiação para eliminar as interferências visuais. - Intensificar a fiscalização no combate contínuo e rigoroso ao comércio informal. - Criar incentivos para que proprietários de equipamentos de videomonitoramento privados, voltados para áreas públicas, forneçam as imagens ao Centro de Operações da Prefeitura. (Por exemplo, converter parte dos valores gastos com câmeras em créditos a serem compensados em forma de desconto no IPTU ou ISS) - Aumentar a presença de agentes da Guarda Municipal nas áreas comerciais, especialmente durante horários de maior movimento. - Autorizar a colocação de engenhos publicitários luminosos com tecnologia de LED nos principais corredores comerciais da cidade, notadamente no seu hipercentro.

MAURICIO BARBOSA DOS SANTOS

Publicado em: 13/10/2025 13:06

Se é para melhor o hipercentro de Belo Horizonte, começaria sugerindo que os garis da SLU fossem orientados e, por que não, fiscalizados quando a varrição dos passeios, uma vez que mesmo após eles terem varido não parecem, pois deixam para trás todo tipo de lixo que foi jogado na calçada. Outra constatação é sobre o cheiro de urina e fezes diários que exalam nas ruas em torno do Mercado Novo, principalmente na Rua Goitacazes, entre Avenida Bias Fortes e Avenida Olegário Maciel. Isso sem falar na Praça Raul Soares, verdadeiro banheiro a céu aberto, onde se vê moradores de rua vomitando, urinando e defecando em todos os "jardins" ali instalados, fora outras coisas como tomando banho, escovando dentes, lavando roupa no jafariz da praça. Quando ao passeios mal conservados, esburacados, chujos, é o que se mais vê no centro e bairros adjacentes. Se houver correção desses fatos já melhoraria bastante a convivência no local.

DENIO PIMENTA NACLE

Publicado em: 13/10/2025 09:56

Revitalizar as áreas do hipercentro de Belo Horizonte significa reprogramar as estruturas dos órgãos públicos municipais, tais como, as secretarias e os setores constituintes da PBH com MAIS Servidores Públicos capacitados em participar deste processo de requalificação, racionalizando os gastos públicos, sem que haja superfaturamento nas obras públicas, o que impede o avanço das melhoras que envolverão o Projeto. Há que se tratar da destinação dos moradores de ruas, com estudos especializados sobre cada comunidade que ocupa as vias públicas da Cidade e executar planos de reinserção social eficazes e efetivos, respeitando as demandas específicas.

CELIO AUGUSTO MARTINS LIMA

Publicado em: 13/10/2025 09:50

A avenida Afonso Pena deveria ser repaginada! Vi uma avenida em Lima, no Peru, maravilhosa! Daria para fazer na Afonso Pena! 1) canteiro central com 5 a 8 metros de largura (já prevendo acesso para metrô) arborizado com árvores de tamanho adequado nas extremidades do canteiro e não no meio dele, que deve ser dedicado ao tráfego de pessoas e acessos a metrô e ônibus! Viraria uma bela alameda! 2) as faixas de ônibus e táxis seriam deslocadas das atuais extremidades da Afonso Pena para as laterais dessa alameda central, aumentando a segurança dos pedestres ao evitar travessia da APena para acessar ônibus; 3) redução do número de faixas para os carros (se necessário for) 01 de cada lado para poder aumentar um pouco mais os atuais passeios públicos laterais; 4) acabar com essas calçadas portuguesas em passeios públicos, há soluções mais bonitas, mais baratas, mais eficientes, mais ergonômicas (posso falar sobre isso); 5) sou engenheiro civil, trabalho com desenvolvimento urbano há 23 anos na CAIXA, conheço várias capitais do Brasil e do mundo! Meu e-mail particular é celiomartinslima@yahoo.com

CLARA OLIVEIRA MUCIDA

Publicado em: 13/10/2025 09:31

A requalificação da área proposta deve contemplar soluções para o correto armazenamento e coleta de resíduos sólidos, tanto nas vias de menor porte quanto na Avenida do Contorno. No Floresta, a deposição diária dos resíduos diretamente nas calçadas, em uma região com grande volume de lixo, gera problemas de pragas urbanas, obstrução das calçadas e sobrecarga dos funcionários da SLU, que todos os dias precisam varrer e apanhar todo o lixo revirado. Seria interessante considerar containers para essa coleta ou outra solução similar. As calçadas apresentam problemas de manutenção, limpeza, dimensões e estruturas inadequadas para o trânsito de pedestres, especialmente nas vias de menor porte do Floresta. É necessário promover adequações como alargamento em alguns trechos, melhoria da limpeza, instalação de lixeiras e iluminação voltada para a escala do pedestre. A manutenção da rede elétrica na região é importante, considerando que a ocupação antiga implica em uma quantidade expressiva de cabeamento. Os cabos várias vezes se desprendem dos postes, gerando risco para a população. É fundamental também a preocupação com as edificações que caracterizam a ambiência e os aspectos históricos da região, ainda que alguns imóveis não sejam acautelados. Nota-se dificuldade de manutenção de imóveis antigos, em decorrência do empobrecimento de herdeiros. Essa situação gera abandono, usos inadequados ou subutilizados, que podem acentuar o risco de substituição desses edificações, alterando os aspectos históricos da região

CLAUDIA PESSOA DE OLIVEIRA**Publicado em: 13/10/2025 09:30**

Sou moradora do Centro e para que seja revitalizado é necessário que seu entorno também seja. Há anos esperamos do poder público ações concretas visando a valorização de uma região importante e que faz parte do nascedouro da cidade.

CELIO AUGUSTO MARTINS LIMA**Publicado em: 13/10/2025 09:28**

Edifícios residenciais e comerciais com mais 60 anos de idade, que não tenham valor histórico ou urbanístico ou arquitetônico e que não estejam corretamente conservados deveriam ser desapropriados para passar por retrofites ou mesmo demolição! Todos os viadutos, muros públicos e assemelhados deveriam ser cobertos com gramíneas trepadeiras (há espécies adequadas para isso) de modo a impedir as pixações! Os vãos inferiores de viadutos, passarelas e assemelhados, principalmente no hipercentro, deveriam ser oferecidos em comodato gratuito para empresas de fast-food e assemelhados mediante as seguintes condições mínimas para ganhar o benefício (outras condições podem ser adicionadas): 1º) embelezar com projeto previamente aprovado pela PMBH; 2º) funcionar 24 horas por dia todos os dias do ano; 3º) empregar, preferencialmente moradores de rua; 4º) manter continuamente a área do local e entorno (a ser definida no edital) sempre limpa, iluminada no período necessário do dia, bonita, organizada etc. 5º) o enorme benefício será, para a empresa, atuar em local de grande fluxo de pessoas, não pagar aluguel, não pagar IPTU, não pagar outros tributos municipais (a serem avaliados); Para o município e sociedade: acabar com áreas degradadas, feias, hostis, inseguras, moradores de rua etc.

JOSE RODRIGO PEREIRA DIAS**Publicado em: 13/10/2025 07:12**

A cidade está muito suja. Todo lugar que a gente anda está cheio de fezes e urina de animais e humanos. Acho que deveria ter limpeza, varrição e coleta de lixo todo dia, pelo menos na região da Lagoinha, pois os usuários de drogas espalham lixo para todo lado, defecam nas ruas,... a região em torno da Rodoviária e da Lagoinha está abandonada pelo poder público! Tem 2 prédios enormes de faculdades fechados aqui no bairro Lagoinha que poderiam ser aproveitados (um na Av. Antônio Carlos em cima do Diniz Pneus e outro na Rua Diamantina onde era a UniBH) daria até para fazer um hospital ou centro de saúde. Na rua Itapecerica também tem um esqueleto de prédio há mais de 30 anos. Deveriam também arrumar um forma de levar usuários de drogas para tratamento e arrumar moradia para os moradores de rua.

NATALIA COUTO CASTRO**Publicado em: 13/10/2025 07:06**

A Urgente Necessidade de Limpeza e Requalificação do Centro de Belo Horizonte O Centro de Belo Horizonte, especialmente a região da Rua Espírito Santo — entre a Avenida Amazonas e a Praça Sete —, enfrenta uma grave deterioração urbana que exige medidas imediatas de limpeza, requalificação e ordenamento. O local, que sempre foi um importante polo comercial, cultural e de convivência, tem perdido sua vitalidade diante da falta de manutenção, do acúmulo de sujeira e da presença crescente de moradores de rua e usuários de drogas, principalmente nas imediações da Igreja São José, um dos marcos mais tradicionais da cidade. As ações de limpeza realizadas atualmente são claramente ineficazes. As lavagens das vias têm sido superficiais e, em vez de eliminar a sujeira, acabam apenas espalhando o excesso de urina e resíduos, agravando o mau cheiro e tornando o ambiente ainda mais insalubre. Soma-se a isso o estado precário das calçadas, que estão danificadas, desniveladas e sujas, oferecendo risco constante de quedas e dificultando a mobilidade de pedestres, idosos e pessoas com deficiência. É indispensável que a Prefeitura intensifique a limpeza urbana com técnicas adequadas e produtos que garantam a higienização real do espaço público, bem como promova a recuperação das calçadas, com nivelamento, acessibilidade e padronização. Além disso, é urgente implementar políticas efetivas de acolhimento social, tratamento e reinserção para moradores de rua e usuários de drogas. Manter essas pessoas expostas e sem assistência nas ruas é desumano e perpetua um problema que afeta toda a coletividade. O Centro precisa voltar a ser um espaço digno, limpo, seguro e acessível. A revitalização dessa região é essencial para resgatar o orgulho dos belo-horizontinos e reaquecer o comércio local. Cuidar da limpeza, das calçadas e da ordem urbana não é apenas uma questão estética, mas de saúde pública, segurança e cidadania. Belo Horizonte merece ter o coração da cidade pulsando novamente.

LUIS FILIPE LIMA MARTINS

Publicado em: 12/10/2025 21:38

1) Construção de passarela 24 horas coberta e com serviços ligando a Lagoinha à Rodoviária e Centro, com segurança e manutenção em parceria com o Metrô BH. Copiar modelo de passarela ele liga a Prefeitura do Rio ao Metrô Cidade Nova na capital fluminense. <https://bafafa.com.br/turismo/bairros/cidade-nova-tem-uma-das-passarelas-mais-bonitas-do-metro-projeto-do-escritorio-burle-marx#> 2) Revitalização da Praça da Lavadeira, sobre o Túnel da Cristiano Machado, com construção de restaurante e Mirante semelhante ao existente sobre a Avenida 9 de Julho, em São Paulo. <https://saopaulosecreto.com/mirante-9-de-julho-masp-sao-paulo/> 3) Construção de trincheira na Avenida Afonso Pena sob a Praça 7 e fechamento do trânsito da Amazonas no mesmo trecho, com desvio para ruas laterais. Isso transformaria a Praça 7 em uma verdadeira Praça, semelhante à Praça Mauá, no Rio. https://riotur.rio/que_fazer/praca-maua/ 4) Enterramento de trechos do Complexo da Lagoinha sobre lages para uso público da área.

EVALDO DUARTE DE BARCELOS

Publicado em: 12/10/2025 20:30

O barulho dos bares no centro de Belo Horizonte está completamente fora de controle. Morei próximo aos bares da Avenida Amazonas, no quarteirão conhecido como “Bares do Coqueiro”, e o som era ensurdecedor até uma da manhã — uma situação insuportável. Os donos desses estabelecimentos parecem ignorar totalmente a lei do silêncio. A desorganização é tanta que cada bar tem um cantor diferente, todos se apresentando ao mesmo tempo, resultando em uma mistura caótica de sons, impossível de entender. A falta de respeito com os moradores é absurda. Cada um tenta fazer mais barulho que o outro, como se fosse uma competição. A Prefeitura de Belo Horizonte precisa agir com rigor nesse quarteirão dos Coqueiros, pois há muitos moradores indignados com o excesso de ruído.

MARCIO FERNANDO PORTO

Publicado em: 12/10/2025 19:53

Proponho : 1- Que se crie uma linha telefônica de disque denúncia para denunciar as pessoas que estão pichando os prédios, inclusive pegando-os em flagrante. A punição seria submeter os infratores a trabalhos para a comunidade, e que suas identidades sejam amplamente divulgadas. 2 - Que o poder público adquira os galpões em péssimo estado de conservação que existem no Barro Preto próximos aos locais de recebimento de sucatas, que sejam remodelados e adequados a receber os catadores de papel e latinhas com dignidade, inclusive dotando os imóveis de estrutura como banheiro e locais para refeições e banho, etc, evitando que eles façam isso nas ruas próximas , o que convenhamos será benéfico para todos.

JOSE LUIZ BORGES HORTA

Publicado em: 12/10/2025 11:50

Sugestões: Fechar o perímetro da Contorno para ônibus e automóveis particulares, permitindo apenas táxis, bicicletas e vlt gratuitos; Instalar vlt gratuitos na Av. do Contorno e em todas as avenidas de seu perímetro, assim como na Rua da Bahia e na Rua Espírito Santo; Alterar o calçamento e o asfaltamento do perímetro da Contorno para priorizar o passeio a pé, em bicicleta, em veículos oficiais, em táxis ou em vlt gratuitos, refundindo calçadas e ruas e esverdeando o solo do Centro; Criar um programa de telhados verdes em todo o perímetro da Contorno, visando ampliar o conforto térmico e recuperar a cobertura vegetal da cidade; Incentivar a instalação de estacionamentos com grande capacidade nos principais pontos de acesso à Av. do Contorno e às suas avenidas internas (assim como às ruas da Bahia e Espírito Santo); Eliminar ônibus do perímetro da Contorno.

ADRIANO FERREIRA DUARTE DE LIMA

Publicado em: 12/10/2025 10:57

Precisamos ter alguma solução para modificar a atual situação dos moradores em situação de rua, algo tem que ser feito para dar condições para aqueles que querem sair da rua consiga e uma atuação do poder público para mudar atual realidade dessas pessoas e do centro e entorno.

EVALDO DUARTE DE BARCELOS

Publicado em: 11/10/2025 22:33

Proposta de Revitalização do Bairro Lagoinha Apresento algumas propostas para revitalizar o bairro Lagoinha e suas adjacências, visando melhorar a segurança, atrair investimentos e valorizar o comércio local. Sugere-se a realocação dos ferros-velhos, distribuindo-os a pelo menos um quilômetro de distância entre si, a fim de evitar a concentração de usuários de drogas e o acúmulo de sujeira. Propõe-se também a criação de um shopping popular, nos moldes do Xavante ou Oiapoque, para gerar movimento, emprego e segurança nas ruas. A Rua Itapecerica precisa de atenção especial da prefeitura, com incentivos fiscais, melhorias na segurança e estímulo à reabertura de comércios, transformando-a em um polo comercial ativo. Por fim, recomenda-se um programa de apoio estético, ajudando proprietários a pintar e revitalizar fachadas, tornando o bairro mais atrativo e acolhedor para moradores e visitantes.

SALVATORE SANDRO LANZETTA

Publicado em: 11/10/2025 15:23

A revitalização é importantíssima. Principalmente nas áreas em torno da Rodoviária que possuem muitos imóveis mal conservados e ociosos.

LIANA SANTOS TIMO

Publicado em: 11/10/2025 13:20

Como moradora do bairro Floresta observo com tristeza imóveis degradados, vazios e grande número disponível para aluguel. Imagino que o valor cobrado de aluguel em uma região tradicional de Belo Horizonte, aliado à situação ruim das calçadas e da segurança sejam fatores que impeçam novos moradores e negócios de se instalarem no bairro. As alterações realizadas na rua Sapucaí foram muito interessantes, mas o "núcleo" do bairro está esquecido, as ruas estão muito sujas e a iluminação não favorece. Seria muito importante a criação de canteiros de chuva nas ruas com menor movimento para ajudar na captação de água e também na qualidade do ar. Além disso, o número de moradores de rua está aumentando no bairro, talvez devido à proximidade do centro da cidade, o que requer aumento das vagas nos abrigos para atendimento com banho, refeições, local para dormir; acolhendo também os seus "pets". Mais importante, cadastrar e propiciar um trabalho e moradia digna para eles.

MARCUS VINICIUS CARVALHO MACIEL

Publicado em: 11/10/2025 10:53

A instalação de placas com os dizeres "NÃO DÊ ESMOLAS — LIGUE 156", já adotada em Poços de Caldas, por exemplo, pode ajudar a direcionar a solidariedade para os canais oficiais, que oferecem alimentação e apoio social, evitando a mendicância nas ruas. Afinal, Belo Horizonte conta com restaurantes populares e programas de apoio social, que podem oferecer dignidade sem incentivar a permanência nas ruas. É urgente rever a situação dos animais criados por pessoas em situação de rua,

garantindo vacinação e controle adequado. Isso é uma questão tanto de bem-estar animal quanto de segurança pública, já que há registros de ataques a pedestres. É preciso acabar com a prática de deixar sacos de lixo diretamente nas calçadas. A obrigatoriedade de lixeiras adequadas em condomínios e comércios reduziria a sujeira, evitaria a proliferação de pragas e doenças, e valorizaria o trabalho dos profissionais da limpeza urbana, que poderiam atuar com mais segurança e dignidade. A ampliação de vagas de estacionamento rotativo estimularia o comércio local, enquanto a revisão da calçada portuguesa, que solta pedras e dificulta a mobilidade, aumentaria a segurança e a acessibilidade. Outra medida urgente é ampliar as linhas de ônibus noturnas, garantindo transporte a trabalhadores e consumidores do comércio noturno. Para fortalecer a economia, a isenção fiscal para comércios e cursinhos pode atrair novamente negócios para o Centro. A revitalização da Praça da Igreja da Boa Viagem é indispensável para devolver ao local sua função de convivência e lazer. Por fim, proprietários de imóveis degradados devem ser responsabilizados pela recuperação das fachadas, combatendo o abandono e a insegurança. Com ações coordenadas e compromisso coletivo, é possível transformar o Centro de Belo Horizonte em um espaço limpo, seguro e acolhedor para todos.

LEONARDO HENRIQUE DE NORONHA

Publicado em: 11/10/2025 04:53

Objetivamente: façam todos os equipamentos públicos com concreto e sem nada que possa ser furtado ou vandalizado. Espalhem câmeras de tv por todo o hipercentro e mantenham seu funcionamento sem falhas/interrupção entre licitações. Dêem desconto no IPTU e no ISS pra todo prédio que eliminar placas eletrônicas, poluição visual, e mantiver pintura com tinta própria pra evitar pixação. Mantenham postos fixos da guarda ou da PM em todas as esquinas do centro restrito. Mantenham guarda ou PM circulando permanentemente nas estações ferroviária, rodoviária, Raul Soares. Dêem isenção fiscal completa para todos os restaurantes e bares que se estabelecerem na zona central obedecendo à exigência de padrão estético e gastronômico obedecido por comissões especializadas montadas para esse fim. Permitam o funcionamento dos mesmos 24 horas, criando diferencial face a áreas residenciais como Lourdes, Santa Tereza, Prado, Funcionários. Transformem a rodoviária num grande centro cultural e de cidadania e transfiram a feira de domingo na Afonso Pena pro seu atual estacionamento. Estou às ordens pra conversar com quem quer que seja da PBH sobre essas sugestões. Obrigado pelo espaço e atenção

ALEXSSANDER MAICON DE SOUSA

Publicado em: 11/10/2025 00:32

Belo Horizonte é uma cidade suja, que emite uma energia/vibração negativa. A causa principal é o excesso de morador de rua. Além do excesso de veículos particulares e transporte público lotado. O que as instituições públicas e privadas deveriam fazer é adotar o teletrabalho em sua modalidade híbrida ou permanente. 03 dias em home office e 02 dias em regime presencial já reduziria o número de pessoas circulando. Estamos em pleno século XXI e temos todos os recursos para evitar que as pessoas se vejam obrigadas a enfrentarem trânsito para exercer funções que podem ser feitas de forma remota. Pessoas em situação de rua! A grande maioria em plenas condições de trabalhar. Mas por acomodação preferem ficar no ostracismo. Prédios abandonados na região central ? não concordo em transformar em moradia para pessoas de baixa renda, porque no fim das contas quem vai pagar vai ser a classe média. Sou a favor sim, de reformar e fazer desses locais escolas técnicas profissionalizantes, escolas de línguas, centros de pesquisas, etc. Os Passeios da cidade deveriam ser todos reformados. Aquelas pedrinhas que lembram o brasil colônia é uma vergonha. Imóveis tombados é a pior coisa que tem. Ah! o imóvel tal é tombado. E ? grande coisa! fica lá caindo aos pedaços, pois a lei proíbe que seja reformado, que mudanças sem feitas. não pode fazer isso, não pode fazer aquilo. História é coisa que já passou, ficou no passado, precisamos é evoluir.

PEDRO HENRIQUE RODRIGUES SANTOS

Publicado em: 10/10/2025 21:10

Acredito que seja necessária uma restrição no número de vagas de garagem em novos edifícios nessas áreas. É preciso contar com moradores dispostos a utilizar o transporte público nesses bairros centrais; caso contrário, o aumento da densidade apenas piorará o já caótico trânsito da região central.

LUCAS EURICO GONZAGA JUNIOR

Publicado em: 10/10/2025 20:48

Prezados Senhores, solicito a análise para inclusão de uma grande área no limite dos bairros Santa Efigênia e Santa Tereza que atualmente se encontra sub utilizada. É uma área que no passado abrigou grandes fábricas e negócios e hoje em dia tem um terreno completamente vazio e um galpão pouco utilizado. Parece se enquadrar exatamente nesta nova visão de ocupação, pois poderia ser o local de um empreendimento para integrar os bairros e gerar novos negócios na região. Alguns chamam a área de Chapéu de Napoleão.

CAROLINA LIMA DA SILVA

Publicado em: 10/10/2025 16:29

Acredito que a iniciativa é de grande importância. O hipercentro como um todo clama por ações de revitalização há tempos, e isso com certeza vai trazer mais pessoas, serviços e produtos para a região. Será de grande valia para todos os usuários, trabalhadores e moradores das áreas envolvidas. Deve-se verificar, entre outros fatores, a possibilidade de revitalização das calçadas (que em alguns pontos estão praticamente sumindo de tão deterioradas), melhoria e manutenção constante da iluminação pública para mais visibilidade e segurança nas áreas, e limpeza constante, para que os municípios e turistas sempre se sintam confortáveis e seguros em estar nas regiões do hipercentro.

TIAGO MESSIAS

Publicado em: 10/10/2025 16:10

É impressionante como a prefeitura continua priorizando investimentos nas áreas centrais e nobres da cidade, enquanto a região norte e nordeste segue sendo tratada como coadjuvante. Ruas esburacadas, falta de iluminação adequada, escassez de áreas de lazer e demora em serviços básicos demonstram o abandono de quem mais precisa do poder público. Não é possível falar em "gestão eficiente" quando os recursos e obras se concentram sempre nos mesmos bairros — aqueles que já contam com infraestrutura consolidada e maior visibilidade política. A desigualdade urbana não se resolve com discursos, mas com ações concretas e planejamento equilibrado. O desenvolvimento de uma cidade deve alcançar todos os seus moradores, e não apenas os que vivem nas regiões mais favorecidas.

FREDERICO GUSTAVO DE LIMA ANDRADE

Publicado em: 10/10/2025 14:36

Como sugestão, poderiam criar bolsões de estacionamento em alguns locais limítrofes do hipercentro e dar gratuidade para uso de transporte coletivo para acesso ao centro da cidade saindo destes estacionamentos, reduziria a quantidade de carros circulando no centro da cidade.

EDUARDO AUGUSTO PEDERSOLI ROCHA

Publicado em: 10/10/2025 13:07

A revitalização dessas áreas deve ser prioridade da Prefeitura, promovendo tudo que estiver ao seu alcance para transformar a ocupação e o uso, seja concedendo incentivos diferenciados para os proprietários dos imóveis ou novos investidores, como isenção ou redução das alíquotas de IPTU e demais tributos municipais, bem como buscando parcerias público privadas para execução de novos empreendimentos ou recuperação das áreas degradadas. Fundamental a criação de espaços dedicados a alimentação e cultura, a exemplo da Rua 24 Horas de Curitiba, com infraestrutura de sanitários, segurança e especialmente área para estacionamento de veículos, pois, hoje em dia, as pessoas só costumam frequentar locais onde haja locais para estacionamento de seus veículos. Outra coisa importantíssima e que vem sendo deixado de lado há anos é a questão dos chamados "moradores de rua", que cada dia mais ocupam as ruas, imóveis abandonados, marquises de prédios, etc. Trata-se de um problema crônico que deveria ser prioridade da gestão municipal a fim de resgatar e dar dignidade para as pessoas que vivem nessa situação, mitigando assim todos os males correlacionados e que contribuem para a degradação das áreas em foco, como os males causados pelo consumo de drogas, o acúmulo de lixo e inservíveis, e o mal cheiro de urina e fezes espelhadas por todas as ruas da região.

LILIANA LEILA DE SIQUEIRA

Publicado em: 10/10/2025 13:05

Imprescindível é criar meios para que se diminua o aquecimento nessas áreas, plantando mais árvores, criando jardins de chuvas e todo tipo de infraestrutura que facilite o escoamento das águas. Sonho com o dia que BH vai voltar a ser "Cidade Jardim". Antes de dinheiro precisamos de qualidade de vida

e um ambiente não hostil para as pessoas, precisamos também de bancos e sombras. É preciso preparar BH para o aumento da temperatura na Terra.

THIAGO LINES DE SOUZA

Publicado em: 10/10/2025 13:03

Para além de tudo que foi escrito pelas pessoas em relação ao apoio da revitalização de todo o centro e bairros próximos, que com certeza traria o desejo das pessoas circularem, frequentarem, morarem, investirem comprarem ... por favor passou da hora da **COLETA SELETIVA PARA TODA A CIDADE E PROGRAMAS DE CONSCIENTIZAÇÃO DO DESCARTE SELETIVO DO LIXO.**

JULIO CESAR STARLING DE VASCONCELLOS

Publicado em: 10/10/2025 12:41

Solicito a inclusão da área conhecida como "Chapéu de Napoleão", localizada em entre a Avenida dos Andradas e Rua Conselheiro Rocha, no bairro Santa Tereza, no perímetro do Projeto de Lei de regeneração urbana, uma vez que esta área apresenta características plenamente compatíveis com os critérios definidos, como presença de imóveis subutilizados, perda de vitalidade urbana e potencial para novos usos residenciais, comerciais e de serviços. A inserção dessa área contribui para ampliar o alcance dos benefícios propostos, garantindo maior efetividade à política pública e promovendo uma transformação urbana coerente e integrada com os objetivos do programa.

VANESSA TAVEIRA DE SOUZA

Publicado em: 10/10/2025 12:31

Resolver as questões no âmbito arquitetônico e urbanístico é um passo importante, mas insuficiente para enfrentar os problemas sociais observados nesses bairros, que refletem, em grande medida, a realidade vivida no centro. É fundamental implementar políticas públicas e medidas concretas voltadas à população em situação de rua, como a construção de albergues e restaurantes populares, de modo a assegurar condições mínimas de acolhimento e dignidade. Há vários projetos de arquitetos e urbanistas desenvolvidos nas universidades públicas que já refletem sobre isso, a PBH podia avaliar parcerias de cooperação técnica ou com OSCs.

GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA

Publicado em: 10/10/2025 11:45

Minha contribuição diz respeito a situação atual da arborização, mobilidade urbana e disposição de resíduos sólidos para coleta. Nos bairros como Floresta e Colégio Batista, o calçamento é muito estreito o que inviabiliza uma boa caminhabilidade bem como o manejo para a arborização urbana, as condições de caminhabilidade possui ainda a influência pelo sistema de coleta de resíduos que a disposição para a coleta é dada sobre o calçamento e quando em grandes volumes é disposto na via também. Já no sistema viário existe um funil do tráfego no bairro Floresta, entre a Rua Jacuí com Rua Pouso Alegre, que se dissipa apenas na Rua Itajubá com Av. do Contorno, esse trajeto de 1km varia de 15 a 30 min em dias úteis, não havendo alternativas viárias para acesso ao Centro, área hospitalar e afins.

PAULO ROBERTO BOSS JUNIOR

Publicado em: 10/10/2025 11:44

Acredito que poderiam transformar vários espaços hoje degradados ou abandonados em locais similares à Rua Bandera, em Santiago, no Chile. Este espaço seria caracterizado por ruas amplas, diversas pinturas no chão e bancos, além de obras de arte expostas de artistas locais e nacionais. O comércio local também atenderia a todos os tipos de público. Essa iniciativa criaria uma movimentação intensa na área, tanto para a população local quanto para o turismo, e, naturalmente, resultaria em uma estética melhor, eliminando o atual cenário de abandono. Outra medida que poderia ser implementada é aumentar a quantidade de prédios com murais artísticos. Ao chegar ao centro, é possível notar diversos edifícios com paredões monocoloridos e desgastados que poderiam ser utilizados para novas pinturas, transformando a estética atual da região. Uma terceira ideia é incentivar projetos de ruas temáticas para o centro. Por exemplo: ter uma rua toda pintada com grandes músicos de BH, complementada por bares temáticos e obras de arte relacionadas. Essa se tornaria a "Rua da Música". O mesmo poderia ser replicado para diversos outros temas ligados à nossa cultura local.

PAULO JOSE LUCIANO

Publicado em: 10/10/2025 10:49

A revitalização e valorização da área Central e os bairros no seu entorno, não consiste somente em incentivos por parte do poder público, mas essa valorização permeia-se na proposta de promover um ambiente mais planejado e menos insalubre . Além dos diversos problemas pontuais de cada área, vale pontuar que atualmente o número de linhas de ônibus que trafegam por estes bairros e finalizam no hipercentro é impressionante. A grande BH está em processo de expansão constante e o sistema de transporte tem como corredor os bairros ao redor do hipercentro , e o foco neste hipercentro. Este fluxo de mobilidade é tão intenso que estrangula essas áreas em todos os sentidos, uma vez, que essas não comportam mais essa demanda crescente. E como consequência, sobrevivem sufocadas pela falta de planejamento, respeito a capacidade de cada região e quando se trata de hipercentro , diga-se de passagem, um agonizante e insalubre ambiente. É preciso desenvolver dentro tantos outros projetos, um sistema de transporte público para que, toda população continue tendo acesso ao Hipercentro e bairros no seu entorno, mas que seja um sistema inteligente e enxuto, diminuindo o fluxo de ônibus nessas áreas. As estações de ônibus já criadas é um modelo que deveria expandir por diversos pontos de BH , visando enxugar o sistema de fluxo de onibus para o Hipercentro. Todos os outros processos de revitalização dos bairros no entorno do Centro de BH e inclusive do centro, entende-se que já teriam um item que favorecer e promver maior interesse na revitalização dessas áreas, suas estruturas, suas edificações e outras propostas de humanização do Hipercentro.

JULIO CESAR STARLING DE VASCONCELLOS

Publicado em: 10/10/2025 10:42

Solicito a inclusão da área conhecida como “Chapéu de Napoleão”, localizada em entre a Avenida dos Andradas e Rua Conselheiro Rocha, no bairro Santa Tereza, no perímetro do Projeto de Lei de regeneração urbana, uma vez que esta área apresenta características plenamente compatíveis com os critérios definidos, como presença de imóveis subutilizados, perda de vitalidade urbana e potencial para novos usos residenciais, comerciais e de serviços. A inserção dessa área contribui para ampliar o alcance dos benefícios propostos, garantindo maior efetividade à política pública e promovendo uma transformação urbana coerente e integrada com os objetivos do programa.

TULIO MARCUS CARNEIRO DE VASCONCELLOS

Publicado em: 10/10/2025 10:35

Muito boa a iniciativa, os incentivos ajudam o Setor Imobiliário viabilizar os investimentos para revitalização da área, liberando o setor publico para direcionar recursos para outras prioridades. No desafio de conseguir atrair a população para ocupação da área sem agravar o congestionamento do trânsito é vital priorizar a região próxima as Estações já em operação do Metro. Ao aumentar o potencial construtivo viabiliza a revitalização de galpões antigos com uso simultâneo de áreas de escritórios e unidades habitacionais de menor área e custo mais acessível que permitiriam as pessoas morarem junto ao local de trabalho evitando deslocamentos e aproveitando a infraestrutura existente. A área inicialmente demarcada no projeto priorizou a região oeste partindo da Estação Central, sugiro o aumento desta área abrangendo também a região leste. Considerando um raio de aproximadamente 2,5km a partir da Estação Central passaria a ser contemplada áreas próximas às Estações do Metro de Santa Efigênia, Santa Teresa e Horto.

THALES FERNANDES DE OLIVEIRA

Publicado em: 10/10/2025 10:26

Parablenzo pela iniciativa, a região pede socorro, trata-se de uma região rica de historia, tradição e arquitetura, um trabalho bem feito do ponto de vista de incentivo fiscal e programas de fomento, melhorias de limpeza, iluminação, preservação do patrimonio, fiscalização e segurança publica, com certeza a população abraçaria a causa e traria muita vida, desenvolvimento, renda e retorno pra cidade como um todo.

ARTHUR HENRIQUE DRUMOND

Publicado em: 10/10/2025 10:21

Estes bairros como um todo sofrem com: 1 poucos transporte público que passem internamente mostrando mais sobre 2 a sua beleza esta degradada com varias pichação e depredações 3 locais muito pouco desenvolvidos com ofertas de atrações como bares e restaurantes. 4 supervalorização local, os valores de imóveis para alugar/vender no local dificulta entrada de novos moradores e novos

comércios no local que também não iram entrar sem público, creio que fazendo novas linhas urbanas passando nos locais ao invés de somente as vias principais de forma rápida, uma repaginação tanto para retirar as pichações e colocar arte no lugar para dar mais vida junto com árvores novas ajudará, e um incentivo fiscal para entrada de novas construtoras fazerem novas moradias com lojas e diminuir os valores locais ajudara a renovação como um todo

ALEXANDRE CORREA

Publicado em: 10/10/2025 10:14

Belo Horizonte de ve olhar a exemplos de outras grandes cidades, na reocupação e valorização de áreas degradadas. Quem em sã consciência querará ocupar áreas da Lagoinha repletas de drogradictos? Comércios? Se não há pessoas circulando e o receio de arrastões ou assaltos? Serviços já fazem parte do cenário atual com os 1100 depósitos. Cidades como Londres, trouxeram primeiro estimularam artistas com subsídios para ocuparem galpões, pequenos centros comerciais abandonados. Exatamente como aconteceu com o Mercado Novo, que não recebeu um duro do poder público para ser o sucesso comercial que é hoje, com um fluxo que ão se limita aos jovens que frequentavam o Baile das Borboletas. Vejam as galerias desertas no entorno que agora estão repletas de bares legais e levando povo onde antes não havia nada. A PBH está disposta a investir nesse tipo de iniciativa ou vai ficar espeanod, mais uma vez, que empreendedores culturais ocupem o lixo que muitas dessas áreas citadas se tornaram?

DANIELA CHAVES CORREA DE FIGUEIREDO

Publicado em: 10/10/2025 10:10

Intensificar a rotina de limpeza urbana, instalar banheiros públicos com sanitário e opção para banho como política pública permanente. Ampliar a coleta seletiva de porta a porta. Hoje, por exemplo, o bairro Floresta tem coleta de porta a porta indicada no mapa da PBH, no entanto a comunidade coloca o lixo em pontos específicos que se acumula com outros descartes, como entulho, móveis etc. Fiz a experiência de deixar a coleta seletiva na porta da minha casa e não foi recolhida pela equipe da limpeza urbana. Precisa fazer uma campanha de conscientização da população e fazer a coleta porta a porta acontecer de fato. Promover programas de incentivo à recuperação de imóveis tombados, pois o custo de manutenção e a burocracia de aprovação dificulta a preservação. Além disso, há um empobrecimento das famílias que herdaram os imóveis, aspecto geral da população brasileira, que também dificulta a preservação.

TULIO NEVES DE OLIVEIRA

Publicado em: 10/10/2025 10:08

Melhorias na monitorização por videos e segurança publica ao redor, para evitarmos o vandalismo que deixam a região central muito suja, vandalisada com pichações e outras poluições visuais. Os bairros a redores necessitam de uma repaginação no asfalto, calçadas e sinalizações. Punição a flanelinhas que dominam essas areas...

EVANDO MARINHO PEREIRA

Publicado em: 10/10/2025 08:48

Importante também pensar, principalmente no centro da cidade, em relação à sujeira e o aumento considerável de moradores de rua, que se instalam em frente ao comércio, deixando muita sujeira, fazendo suas necessidades em qualquer lugar. Realmente o centro da cidade precisa ser repensando inicialmente com essa prioridade. Ser um espaço que mostra a "cara" da cidade. Um lugar limpo, onde as pessoas possam circular com segurança. Cabe destacar que é um local onde o fluxo de pessoas é intenso.

MARCUS VINICIUS CARVALHO E FERREIRA

Publicado em: 09/10/2025 22:59

Como morador do Bairro Preto é muito importante a questão da segurança noturna, de muitos moradores de rua, construções abandonadas, locais escuros e pouca movimentação. Acredito que deveria transferir os galpões de reciclagem para outro lugar, tem muitos moradores que aguardam o galpão abrir no dia seguinte, ou transformar algumas edificações decadêntes ou abandonadas em abrigos para estas pessoas. Incentivar a construção de residenciais com isenção de impostos e preços populares, assim como supermercados, farmácias e afins. Transferência de algum órgão da prefeitura

para algum imóvel no barro preto para incentivar o comércio local e a utilização do imóvel debaixo do viaduto Dona Helena Greco para a guarda municipal ou outro de segurança pública, restaurante popular, CRAs, abrigo e etc.

ARTHUR CUNHA FERREIRA

Publicado em: 07/10/2025 21:22

A região do Baixo Centro de Belo Horizonte, especialmente nos arredores da rodoviária e ao longo da Avenida do Contorno — entre a Afonso Pena e a Bias Fortes — apresenta um evidente subaproveitamento do seu potencial urbanístico. Qualquer proposta de revitalização desse território deve, inevitavelmente, envolver uma reformulação do traçado e do desenho viário, sobretudo do trecho da Contorno inserido nessa área, de modo a recuperar a escala humana. Esse princípio, amplamente defendido e fundamentado por urbanistas como Jan Gehl, não é uma novidade, mas um método consolidado e comprovadamente eficaz. Hoje, caminhar por essa região é uma experiência desagradável para o pedestre: há pouca vitalidade urbana, resultado da predominância de galpões e edificações fechadas que tornam o espaço inóspito, especialmente à noite, além da escassez de arborização, que intensifica o calor e agrava o desconforto ambiental.

RENATO FERREIRA MACHADO MICHEL

Publicado em: 06/10/2025 15:07

Percebo que existe um abismo enorme entre as áreas demarcadas como OP-3, CR e AGEUC e os demais zoneamentos (OM-2 e OM-3), que representam a maior parte da área demarcada (Floresta, Colégio Batista, Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates). A começar pelos coeficientes de aproveitamento dos zoneamentos OP-3, CR e AGEUC (entre 4,0 e 5,0) para os coeficientes de aproveitamento dos zoneamentos OM-2 e OM-3 (entre 1,3 e 1,5). Da mesma forma, a quota de terreno por unidade habitacional que nos zoneamentos OP-3, CR e AGEUC inexistente, nos demais zoneamentos (OM-2 e OM-3) inviabiliza a ocupação residencial.

RENATO FERREIRA MACHADO MICHEL

Publicado em: 06/10/2025 15:06

Louvável a inclusão da área que engloba parte dos bairros Floresta, Colégio Batista, Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates. Mas é preciso entender que estas área não são feitas apenas de galpões, mas de um parque de edificações envelhecido e inadequado às demandas atuais de moradia. Ou seja, para mudar essa realidade será preciso regenerar e redinamizar a região através de incentivos a todo tipo de construção, incluindo os imóveis subutilizados e os lotes vagos.

RENATO FERREIRA MACHADO MICHEL

Publicado em: 06/10/2025 15:05

Importante a dispensa de qualquer tipo de licenciamento urbanístico, inclusive estudo de impacto de vizinhança, no perímetro demarcado.

THARCIO ELIZIO DOS SANTOS SILVA

Publicado em: 06/10/2025 14:22

É necessário incentivar soluções inovadoras, evitar que as legislações criem impeditivos para novos investimentos e usos do espaço. Fomentar a ocupação para residência e comércio na região que já tem infraestrutura instalada. Ter maior flexibilidade administrativa, uma regional administrativa mais acessível, mais propositiva. Ter maior proximidade com entidades e instituições instaladas na região, buscando maior diálogo e ações em parceria para gestão do espaço público.

GISELE SILVEIRA BORGES DE CARVALHO

Publicado em: 06/10/2025 12:18

Dentre os incentivos para regeneração de edifícios existentes: Desburocratizar as aprovações. É preciso ter um olhar diferente da aprovação de algo novo. O prédio já existe nas condições atuais, não se deve criar dificuldades para reformá-lo. Ex: regras de cômodos de lixo, de acessibilidade precisam ser flexibilizadas. Garantir a segurança é fundamental, mas nem sempre será possível atender as leis vigentes(se o prédio continuará lá, melhor incentivar sua regeneração). Identificar quais edifícios são de um único proprietário ajudaria muito, pois são mais fáceis de negociar. Edifícios antigos e que nunca tiveram baixa se tornam menos atrativos pois ainda carregariam o custo da regularização, nesse

sentido é necessário incentivos fiscais para a regeneração de tais edifícios. Edifícios baixos em locais com boa infra estrutura deveriam poder receber acréscimos, inclusive aqueles tombados pelo patrimônio. Haja visto o programa TAMA 38 feito em Tel Aviv para proteger as 4.000 edificações da BAUHAUS, "cidade branca".

GISELE SILVEIRA BORGES DE CARVALHO

Publicado em: 06/10/2025 11:51

Parabenizo a prefeitura pela iniciativa da consulta pública. Acho pertinente a borda delimitada para os incentivos. São bairros muito bem localizados, com potencial para atrair mais moradores para próximo do centro. Seria maravilhoso eliminar os zoneamentos(menos regras, mais liberdade para que surjam boas ideias de ocupação do território. Garantir que não tenha industrias poluentes é suficiente. Permitir usos mais misturados, sem cotas habitacionais, sem obrigatoriedade de afastamentos frontais/laterais e permeabilidade. Essencial que tais benefícios permitam alargamento das calçadas para melhoria da ambiência das ruas com platio efetivo de árvores. É uma oportunidade para também rever o padrão de acabamento das calçadas que hoje é muito poluído visualmente, chegando a ter 03 materiais distintos na mesma calçada(concreto vassourado, pedra portuguesa e piso tátil. No Santa Efigência, Floretsa, Colégio Batista, Lagoinha, Bonfim, Carlos Prates e Barro Preto um terreno onde tem uma casa, ou seja, uma família tem que ser capaz de receber no mínimo 6 a 8 famílias, sem a obrigatoriedade de juntar mais de um lote para que isso aconteça. Retirar os grandes equipamentos da área central(rodoviária, estacionamentos e coleta de lixo)

SILVIA GRAMISCELLI REIS

Publicado em: 03/10/2025 09:21

Parabenizo a PBH pela iniciativa de voltar o olhar do poder público para tradicionais bairros de Belo Horizonte, como Lagoinha e Bonfim, que são bairros históricos e que, tristemente, caíram no ostracismo. É angustiante, para uma arquiteta e urbanista criada na Lagoinha e atualmente moradora do Carlos Prates, acompanhar o processo de degradação desses bairros, tornando-se latente o desejo de requalificar e de recuperar o valor histórico da região central da cidade. Fornecer incentivos fiscais e urbanísticos aos proprietários dos imóveis, em especial de ruas estruturantes como a Rua Padre Eustáquio, para que sejam, no mínimo, revitalizadas as fachadas das edificações (preservando suas características originais), bem como a aplicação de instrumentos urbanísticos para a reocupação de imóveis subutilizados, entre inúmeras outras políticas e ações necessárias, promoverá a melhoria da ambiência urbana, o que favorece a atração de comércio e serviços e a transformação da dinâmica urbana desses lugares. A região central merece atenção e cuidado. É preciso unir esforços, da ação técnica e política da Prefeitura, com a participação ativa da comunidade, para transformarmos Belo Horizonte na melhor cidade para se viver.

ANDRE DA SILVA OLIVEIRA

Publicado em: 02/10/2025 19:56

A região do bairro lagoinha está um horror, sou morador e motorista de aplicativo, pego muita gente na rodoviária e hotéis nas imediações e todos os visitantes são unânimes em dizer que a cidade está fedorenta e suja, grande quantidade de malocas e moradores de rua. Muitos furtos assalto e comércio de drogas. Está assustador.

MARLUSA DE SEVILHA GOSLING

Publicado em: 02/10/2025 12:38

Região degradada perigosa. Precisa de atrair investimentos como grandes redes de supermercados, farmácias, mini-shoppings, colégios bons, particulares.

MARNEI REIS DE CARVALHO

Publicado em: 02/10/2025 11:49

Boa tarde!! Apoio demais o projeto,a lagoinha pede socorro às autoridades,bairro quase centro de Bhte esquecido!! Infelizmente tomado de moradores de rua!

ROBERT ELIAS BARBOSA FERREIRA

Publicado em: 02/10/2025 11:25

Assim como no caso das URPV que estão localizadas uma quem cada regional, seria interessante diminuir o número de estabelecimentos de reciclagem (ferro velho) concentrados no mesma região e incentivar a instalação dos mesmos por REGIONAL ou até próximos as URPV o se possível. Incentivar com subsídio ou isenção de impostos empreendimentos que se instalem nesse bairros de interesse. Fomentar o comércio local é importante pois só assim teremos benefícios permanentes com possíveis revitalizações. Nada adianta revitalizar uma praça como a VAZ DE MELO e tantas outras e deixá-las a mercê de usuários de droga e catadores de coleta seletiva que continuaram fedendo dela morada e ponto de descarte e separação de materiais. Só ocupando esses espaços com seus moradores colheremos os frutos do dinheiro gasto dos nossos impostos nessas obras.

BRAULIO FRANCO GARCIA

Publicado em: 02/10/2025 10:12

Sou a favor do projeto. Com a lei 11.181 estas regiões ficaram engessadas e travadas para novos projetos gerando empobrecimento da região, desestímulo aos lojistas, que estão encerrando suas atividades e impossibilitando a viabilidade de novos projetos. Iniciativa muito bem vinda e de grande importância para a Cidade!

VINICIUS BARBOSA MOURAO

Publicado em: 02/10/2025 09:47

Minha impressão é de que, a partir de uma visão pouco realista das necessidades reais da população, há por parte de alguns técnicos da prefeitura uma percepção equivocada sobre a avaliação do que é, de fato, morar em uma cidade. Em alguma medida, creio que há um sentimento de rejeição ao que seria morar em um ambiente de adensamento populacional, ou seja, de base, uma raiva da cidade. Uma raiva de cidade. E o mineiro, é por natureza, conservador. Com isso, a cidade, que se pretendia moderna, rompendo com o passado problemático do estado (que apostou na exploração desde sempre, da natureza e dos seres humanos) perde sua função e sua relevância: econômica, cultural, política. A política de tombamento de edifício isolados, em meu entendimento, deve ser revista. Não faz sentido achar que manter um edifício neoclássico, eclético ou neocolonial transforma BH em Ouro Preto, em Paris ou Viena - NÃO TRANSFORMA. NÃO HÁ (não há) conexão da população com estes ambientes (salvo alguns arquitetos). Não importa que 70 anos atrás aquela casa abrigava uma mercearia onde o prefeito tal comia broa de fubá e tocava reco-reco, ou uma padaria que deu nome a um bairro. A população, em geral, não se importa. Ela vai sim para o Vila da Serra. Ela vai sim para o Vale do Sereno. Isso é claramente um erro. Então esse é o meu ponto. Belo Horizonte não é Paris. Não é Viena. Não é Praga. Mais reflexão sobre o tal do "patrimônio histórico cultural". É minha opinião, respeitosamente.

CLAUDIO LUCIANO VALENCA MOTTA

Publicado em: 02/10/2025 09:07

Grande iniciativa da Prefeitura Municipal de BH. Belo Horizonte precisa de novos ares, novos ambientes e posturas ativas de revitalização. Estou perfeitamente em sintonia com este propósito. Parabéns!

LUCCA RABELO VERSIANI MESQUITA

Publicado em: 02/10/2025 08:46

Sugestões Retirar instituições como a rodoviária, estações e galpões de coleta de material de lixo reciclagem do centro, que contribui para um ecossistema propício, para muitas pessoas em situação de rua orbitarem e se instalem nessa região e vários bairros do seu entorno. Arborizar a Avenida do contorno próximo a rodoviária e estações, e fazer melhor iluminação. Reativar prédios abandonados do centro, que contribui para degradação do local e segurança, fazer uso misto residência e comércio, que contribui para movimentação e segurança. Revestir prédios antigos com revestimento de qualidade, melhora a qualidade das construções, não teria necessidade de constante manutenção, como é no caso do concreto pintado, fica mais difícil de pintar degradar, melhora o aspecto da região, fica mais turístico e moderno. Futuramente promover a desfavelização de algumas regiões, criação de conjuntos habitacionais, com uso misto comércio e residência, além de ficar mais seguro gera empregos para populações mais carentes. Não tem necessidade de fazer garagens em conjuntos habitacionais. Fazer mais parques pela cidade se possível quando possível. De preferência em áreas centrais, além de aumentar a qualidade de vida da população, fica mais turístico. Investir em arquitetura tradicional!

FELIPE LIMA DE OLIVEIRA

Publicado em: 02/10/2025 08:03

Flexibilizar o plano de diretor e a lei de uso e ocupação do solo, permitindo que novas construções possam seguir o tipo de ocupação que historicamente já aconteceu no centro, como por exemplo, prédios mais altos, sem afastamentos laterais e de frente, e com alta densidade. Nesse sentido, a atual lei, que estabelece número máximo de moradias por lote, impede a densidade da área, ao apenas permitir prédios que serão inevitavelmente destinados para uma classe mais alta. Aumentar a densidade pode favorecer a ocupação de classes distintas, garantindo que as classes mais baixas tenham acesso a moradia também no centro. O atual plano diretor não favorece a cidade. Favorece um conceito de cidade que não funciona. É falho e ilusório.

MARIA APARECIDA BATISTA DANTAS

Publicado em: 02/10/2025 07:33

A Associação de Moradores e Comerciantes da Lagoinha e Adjacências , vem buscando junto a secretárias a apresentação deste e outros projetos diretamente na comunidade. Desta forma,teremos uma participação e adesão maior aos projetos. Sabemos que é de grande importância a colaboração e incentivo do poder público junto a comunidade no tangente patrimônio e desenvolvimento. O incentivo de isenções tributárias é extremamente importante,assim como a desburocratização dos processos para regularizar os mesmos. Insisto na apresentação em loco dos projetos. Obrigada