

Operação Urbana
Simplificada

**Regeneração dos
Bairros do Centro**



BELO HORIZONTE
P R E F E I T U R A

trabalho
energia
coração

MARCOS, ESTUDOS E DEBATES SOBRE A REGIÃO CENTRAL (ÚLTIMA DÉCADA)

2014: 4ª Conferência Municipal de Política Urbana (CMPU)

Realização de diagnósticos, propostas e debates sobre a área central e adjacências, com ênfase na necessidade de atualização conceitual e diretrizes para a requalificação urbana.

2016: Dossiê para Proteção do Conjunto Urbano - Bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates

Produção de diagnóstico técnico e cultural para orientar diretrizes de proteção e requalificação dos bairros historicamente integrados ao centro

2019 - Cartografia Cultural da Região da Lagoinha

Mapeamento cultural e socioterritorial que contribuiu para definição de diretrizes e ações sensíveis à identidade local.

2019 - Aprovação do Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei 11.181/2019, vigência jurídica a partir de 2023)

Instituiu o novo marco legal de desenvolvimento urbano da cidade, definindo conceitos, objetivos e diretrizes para a área central e adjacências.

MARCOS, ESTUDOS E DEBATES SOBRE A REGIÃO CENTRAL (ÚLTIMA DÉCADA)

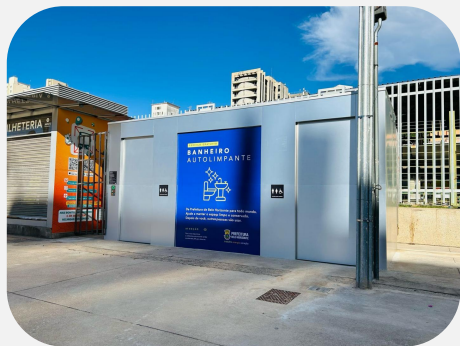
2021 - Plano de Qualificação Urbanística Centro-Lagoinha

Plano Urbanístico considerado elemento de implementação do Plano Diretor, resultado de processo participativo amplo (CMPU 2014, audiências públicas, pesquisa de percepção e reuniões com múltiplos atores). Contribuiu para definição de ações territoriais, obras estruturantes e plano de ocupação.

2023 - Programa Centro de Todo Mundo

Lançamento do programa de requalificação urbana com implementação de obras e intervenções físicas no hipercentro para melhorar **acessibilidade, mobilidade, espaços públicos e paisagismo**, com investimentos municipais e recursos do CAF, incluindo, ações de **zeladoria, segurança, inclusão produtiva e cultura, lazer e turismo**.





MARCOS, ESTUDOS E DEBATES SOBRE A REGIÃO CENTRAL (ÚLTIMA DÉCADA)

2024 - Lei do Retrofit em Belo Horizonte (Lei nº 11.783/2024 e Decreto nº 19.151/2025)

Instrumento legal para facilitar a revitalização do hipercentro e áreas adjacentes, simplificando regras para reforma e reconversão de edifícios antigos em moradias, com a previsão de incentivos fiscais e urbanísticos.

2025 - Regulamentação do instrumento PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Instrumento previsto no Plano Diretor, o PEUC visa garantir o aproveitamento adequado do solo urbano, promovendo a função social da propriedade. A área definida para a aplicação da primeira etapa abrange partes dos bairros Centro, Lagoinha e Barro Preto. A partir da aplicação de critérios técnicos, foram identificados 27 lotes com potencial para vistoria e possível aplicação do instrumento.

MARCOS, ESTUDOS E DEBATES SOBRE A REGIÃO CENTRAL (ÚLTIMA DÉCADA)

2025 - Edital de Convênio Urbanístico de Interesse Social (CUIS)

Lançamento do edital para uso de terreno público municipal no bairro Lagoinha, com permuta por unidades habitacionais de interesse social (HIS-1). Após desclassificação da proposta apresentada, está prevista nova publicação do edital para o primeiro semestre de 2026. O CUIS é uma inovação inspirada nas diretrizes do Plano Local e nas metas de ampliação da habitação social no Centro.

2025 - Elaboração do **Projeto Transformador** para a região central - Ampliação do Centro de Todo Mundo

Consolidação de uma estratégia territorial integrada para a região central e seu entorno imediato, estruturada a partir de eixos complementares de desenvolvimento urbano, social, econômico e ambiental. O projeto articula programas voltados à reocupação residencial, reativação econômica, qualificação do espaço público, valorização do patrimônio construído e fortalecimento da vida urbana, servindo como base conceitual e programática para a formulação da Operação Urbana Simplificada Bairros do Centro e de seus instrumentos de incentivo e indução urbanística.

MARCOS, ESTUDOS E DEBATES SOBRE A REGIÃO CENTRAL (ÚLTIMA DÉCADA)

2025 - Proposta de Operação Urbana Simplificada - OUS Regeneração dos Bairros do Centro (PL 574/2025) - AÇÃO ÂNCORA DO EIXO REHABITAR DO PROJETO TRANSFORMADOR

Retoma os **principais estudos e diretrizes** para a área central e adjacências acumulados ao longo da última década, incorpora análise de novos dados de diagnóstico urbano, consulta pública pela Plataforma “bhmaisparticipativa”, trocas institucionais com outras capitais brasileiras sobre regeneração urbana, além de modelagens urbanas e econômicas para definição de objetivos, parâmetros e a moeda de regeneração (Unidade de Regeneração - UR). O resultado é a proposta de um **pacote de incentivos fiscais e urbanos temporários** para viabilizar transformações urbanas.

A proposta da OUS Regeneração dos Bairros do Centro está fortemente ancorada nos diagnósticos acumulados, nos estudos anteriores e transforma recomendações e diretrizes em mecanismos operacionais, integrando instrumentos legais recentes em uma estratégia articulada.

CONTEXTO

Lente dos problemas



Degradação do
Patrimônio
Histórico - Cultural



Fragmentação
Viária e Peatonal



Alta presença de
Galpões (1.183)



Concentração de
População em
Vulnerabilidade Social



Queda contínua do valor
do solo (Lagoinha, Bonfim, Carlos
Prates e Colégio Batista)



Parque de Edificações
envelhecido com baixa
dinâmica imobiliária



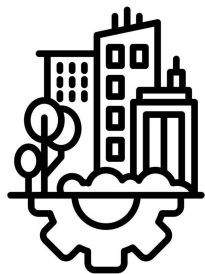
Baixa dinâmica
econômica



Percepção de
insegurança,
degradação e sujeira

OBJETIVOS

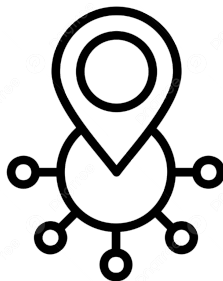
Requalificar, ampliar e diversificar a produção imobiliária nos Bairros do Centro promovendo repovoamento e dinamização urbana.



Requalificação de
Área Central



Habitação Social



Mobilidade
Inteligente



Patrimônio Vivo



Retrofit e Modernização

PERÍMETRO



DELIMITAR

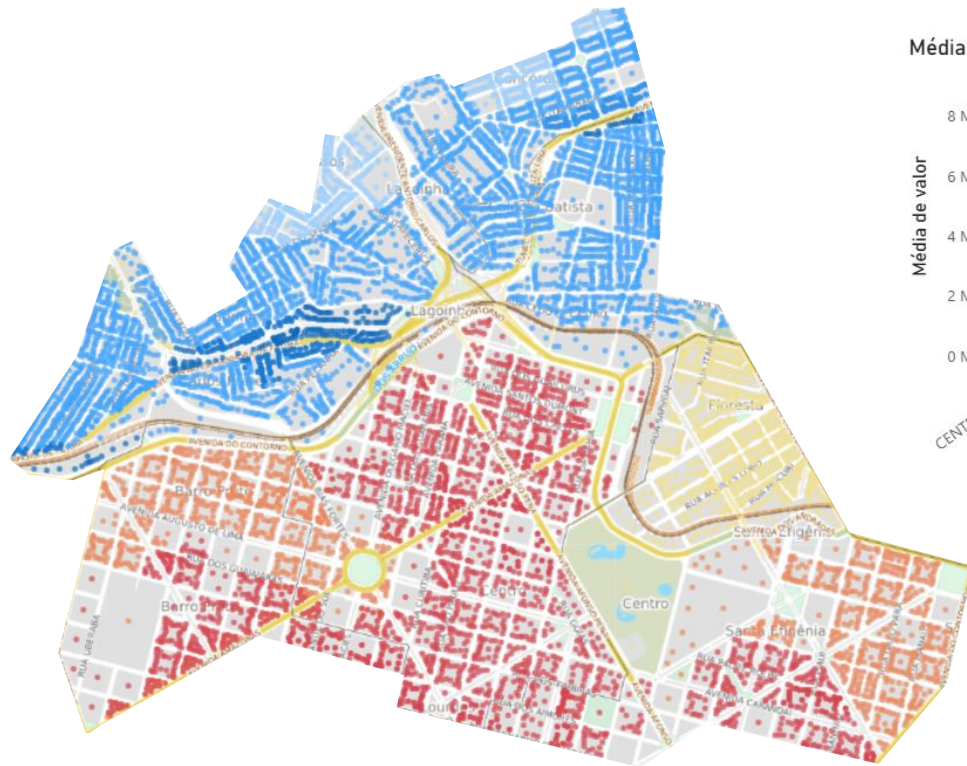
ÁREA : 8.5 Km²

POPULAÇÃO: 61.805 habitantes

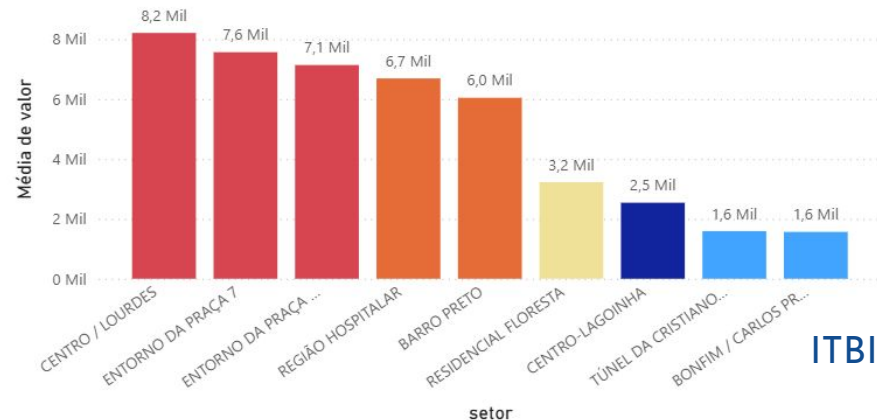


Prioridades:
seguridade social + retrofit +
moradia + ativação

VALOR DO M² DE TERRENO



Média de valor por setor



ITBI

Mesmo lado a lado e compartilhando de boa infraestrutura, a diferença do valor do m² dentro da Av. do Contorno chega a 5x em relação aos bairros de fora

CONTEXTO IMOBILIÁRIO

Estagnação Imobiliária

Na última década BH registrou **243 mil** transações imobiliárias (ITBI).

A **Área 1** teve apenas 3 mil transações **(1,2% do total da cidade)**

A **Área 2**, 12 mil **(4,9% do total)**.

63% das transações da Contorno estão **FORA** do Perímetro da OUS



Baixa Arrecadação

Nos últimos 5 anos, a cidade arrecadou cerca de **R\$ 106 MI** via OODC

A **Área 1** respondeu por 3,8% (R\$ 4 MI)
Menos de um milhão anual

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

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

Imóveis Envelhecidos

Média de idade dos imóveis de **50 anos**



ALERTA LIGADO

Medo da violência: BH aparece no top 50 em pesquisa de sensação de insegurança

Capital mineira ficou na 47ª posição em lista com 333 cidades do mundo; ranking analisa percepções de violência nos locais



O videomaker Ravi Stewart, de 26 anos, já foi assaltado dez vezes

Moradores e comerciantes sofrem com invasões e furtos no bairro Bonfim, em BH

População relata que a tradicional região virou reduto de usuários de drogas



BH tem 48 imóveis vagos largados pelo governo federal

Antiga Faculdade de Odontologia da UFMG e andar inteiro do Acaiaca estão entre os imóveis sem uso

Cedê Silva Publicado 06/11/2025 08:30



A Câmara - Vereadores - Atividade Legislativa -

Início > Comunicação > Notícias > Degradação e abandono da Lagoinha são denunci

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Degradação e abandono da Lagoinha são denunciados em dossiê popular

Considerada Área de Diretrizes Especiais, re

recebendo incentivos, segundo apontam mo

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Seções ESTADO DE MINAS Gerais

Imóveis vazios equivalem a 20 vezes a população em situação de rua em BH

12 mostram discrepância entre a quantidade de domicílios sem moradores e a de pessoas sem-teto e põem as políticas

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Qu

Seções

ESTADO DE MINAS

Gerais Política Economia Nacional Internacional Saúde Cultura Degusta

Início > Geleia Urbana

GELEIA URBANA

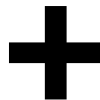
O ano acabou, e o Centro de BH também

Não há gente suficiente circulando pelo Centro de Belo Horizonte (apenas passando pelo Centro)

PROGRAMA DE INCENTIVOS



URBANOS



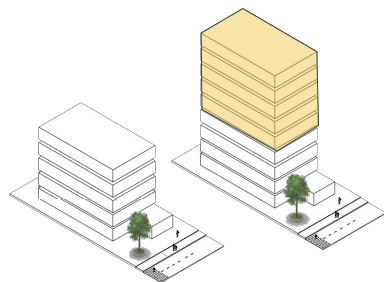
FISCAIS

- Empreendimentos e áreas incentivados
- Flexibilização de Parâmetros
- Isenção Temporária de OODC
- Ampliação CAmáx
- Unidade de Regeneração
- Imóveis Tombados

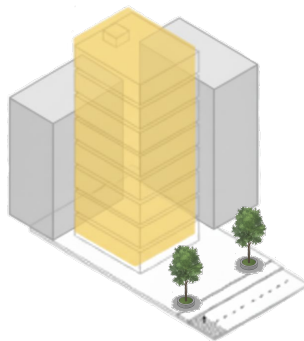
- IPTU
- ITBI
- TAXAS

INCENTIVOS URBANOS

PARÂMETROS ESPECIAIS



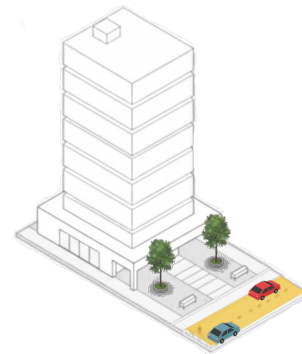
**Superação do CAMáx
(70%) e
Não Restrição de
Altimetria (ADEs)**



**Ausência de
Afastamento e
Melhoria da Quota**
(OP-3,CR, AGEUC, AGEe, HIS
sem limites, demais QT=17)



**Qualificação da
Taxa de
Permeabilidade e da
Área de Fruição
Pública**



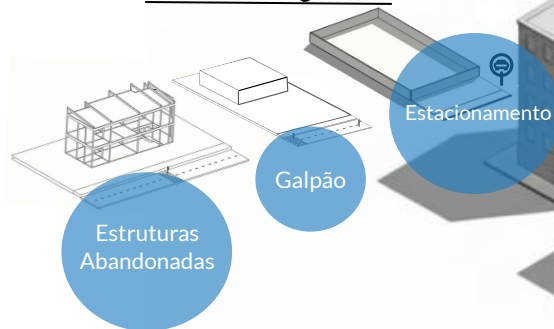
**Dispensa de número
mínimo de Vagas de
Garagem**

INCENTIVOS URBANOS

EMPREENDIMENTOS INCENTIVADOS



Substituições



Retrofit

Modernização e Novos Usos



Moradia Popular

Trazendo mais gente para morar perto do centro

INCENTIVOS URBANOS

BAIRROS INCENTIVADOS



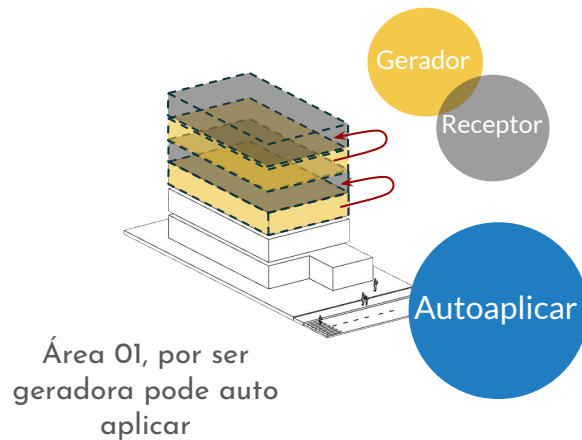
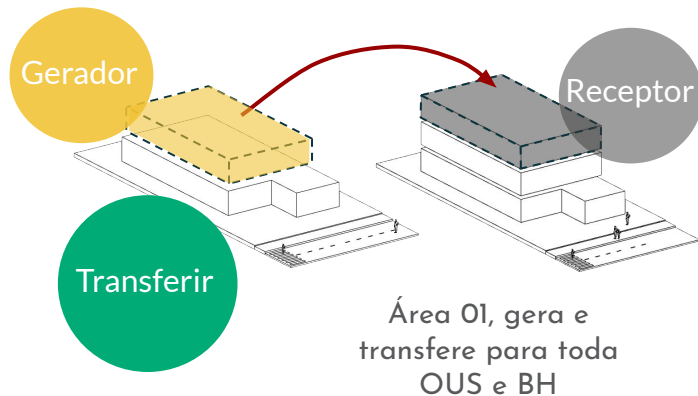
INCENTIVOS URBANOS

MOEDA DE REGENERAÇÃO

EMPREENDIMENTO INCENTIVADO		FATOR DE REGENERAÇÃO		
		Data de protocolo de projeto		
		até 2 anos	após 2 anos e até 4 anos	após 4 anos e até 6 anos
1	Empreendimento de interesse social	1,5	1,5	1,5
2	Retrofit	1,5	1,2	0,8
3	Substituição de obras abandonadas	0,5	0,4	0,3
4	Substituição de estacionamentos	0,5	0,4	0,3
5	Substituição de galpões	0,5	0,4	0,3
6	Edificações nas porções dos bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Colégio Batista, Floresta e Concórdia situadas na Subárea 1B	0,6	0,6	0,6

INCENTIVOS URBANOS

BÔNUS DE REGENERAÇÃO URBANA



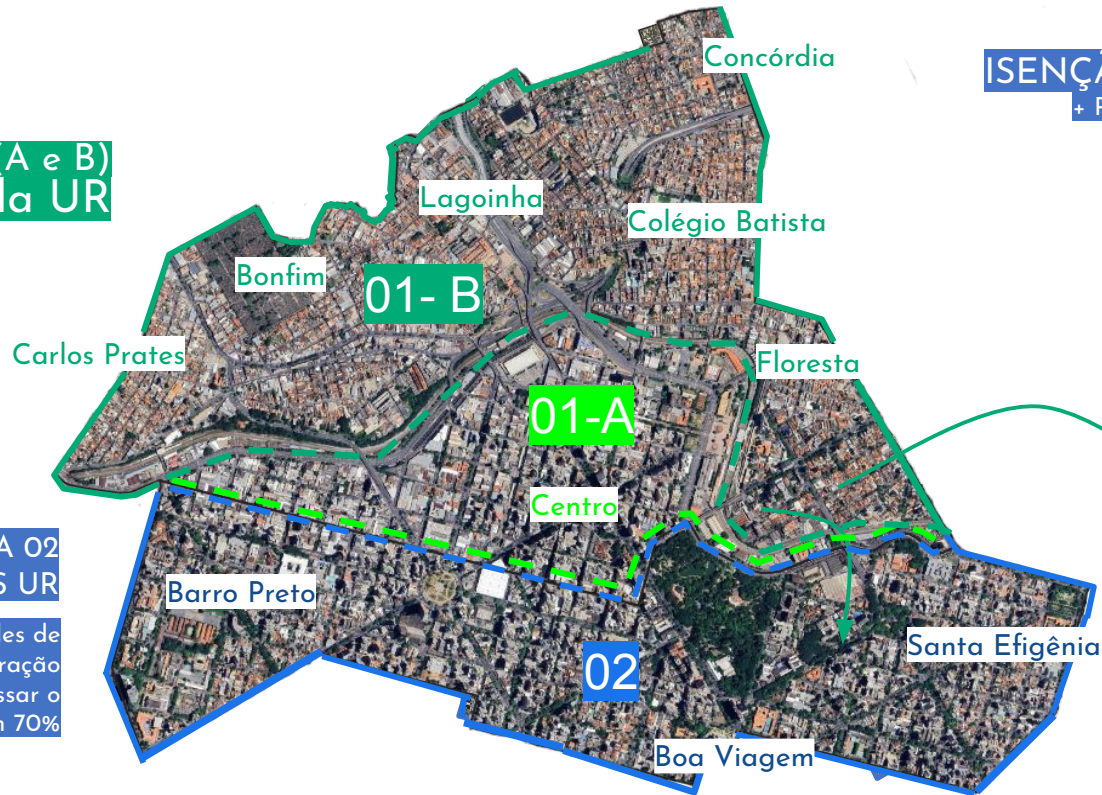
Criação de uma **UNIDADE DE REGENERAÇÃO URBANA**.

Cada intervenção gera crédito em m² a partir da área de empreendimento multiplicada por um Fator conforme o tipo.

INCENTIVOS URBANOS

UNIDADE DE REGENERAÇÃO URBANA

Area 01 (A e B)
Geradora da UR



ÁREA 02
RECEPTORA DAS UR

Pode usar Unidades de
Regeneração
geradas na 01 para ultrapassar o
CAmax em 70%

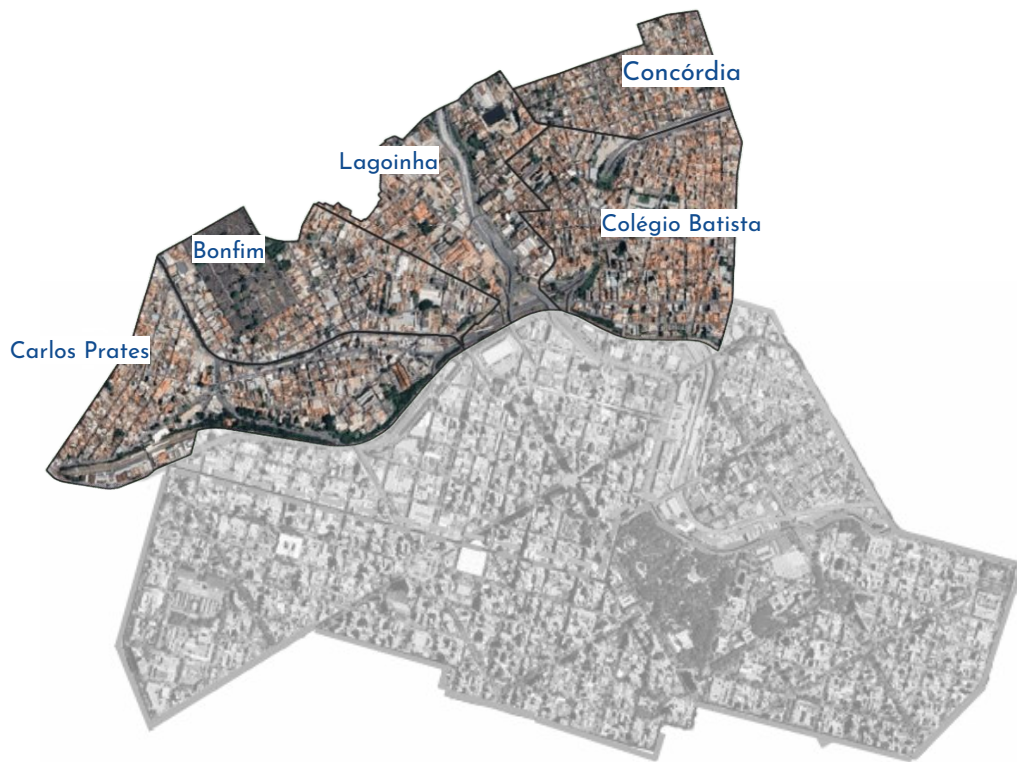
Áreas 01 e 02:

ISENÇÃO GRADUAL DE OODC
+ PARÂMETROS + CAmax 70%

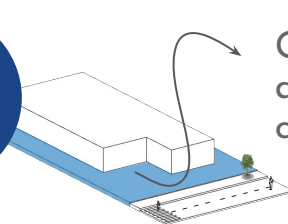
Qualquer área de BH
pode comprar U.R para
superar em 10% o
CAmax/cent
+
Avenida do Contorno e
Centralidades Regionais
podem
para superar em 20%
CAmax/cent

INCENTIVOS URBANOS

IMÓVEIS TOMBADOS - TDC

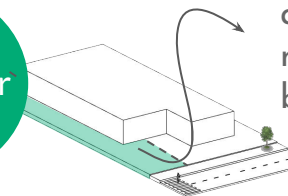


Transferir



Geração sem
desconto da área
construída

Autoaplicar



Renovação de $\frac{1}{3}$
após 5 anos para
manutenção do
bem tombado

INCENTIVOS FISCAIS

ECONOMIA & DINAMIZAÇÃO

IPTU

- Isenção durante a Obra
- Remissão de dívidas de IPTU de imóveis em más condições
- Isenção de 10 anos para Locação Social e EHIS.

ITBI

- Isenção na compra dos imóveis para empreender
- Isenção para aquisição de imóveis incentivados prontos (até duas transações)

INCENTIVOS FISCAIS

SITUAÇÃO ATUAL ITBI

Historicamente, a região apresenta um **volume muito baixo de transações imobiliárias, representando um resultado de arrecadação ITBI também muito pequeno.**

Nos últimos anos, o volume de transações foi:

2023: 126 transações (3,91 milhões em ITBI)

2024: 98 transações (2,35 milhões em ITBI)

2025: 35 transações (1,13 milhões em ITBI)

A região apresenta importante desaquecimento de transações imobiliárias.

As propostas de isenção de ITBI possuem **baixo impacto financeiro e têm potencial de incrementar o volume de futuras transações**



INCENTIVOS FISCAIS

PROJEÇÕES IPTU

Cenário de 30% do potencial de transformação

Novos Apartamentos

(a partir de lotes atualmente vagos)

+44,7% Aumento

Crescimento de
R\$ 1,7 milhões no IPTU anual

Substituição de Galpões

+82,3% Aumento

Crescimento de
R\$ 12,7 milhões no IPTU anual

Substituição de Estacionamentos

+32,4% Aumento

Crescimento de
R\$ 842 mil no IPTU anual

Substituição de Casas Construídas até 1980

+542,6% Aumento

Crescimento de
R\$ 30,9 milhões no IPTU anual

Substituição de Barracões construídos até 1980

+722% Aumento

Crescimento de
R\$ 979 mil no IPTU anual

**+ R\$ 47
MILHÕES
anuais**

COMITÊ DE ACOMPANHAMENTO



O Projeto de Lei institui um **Comitê de Acompanhamento da Operação Urbana Simplificada Bairros do Centro**, a ser regulamentado pelo Poder Executivo, com a finalidade de **monitorar, avaliar e orientar** a implementação da operação, assegurando a **governança, a transparência e a aderência** os objetivos definidos na lei.





**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA