

SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

MONITORAMENTO DA POLÍTICA URBANA
PLANO DIRETOR - NOVA AGENDA URBANA

PUBLICADO EM 05/2026 * SUPLAN/SMPU

3º BOLETIM ANUAL

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

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



**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**

O que é e do que trata a dimensão?

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

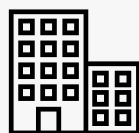
Neste boletim são apresentados os resultados do monitoramento da política urbana de Belo Horizonte em relação à **HABITAÇÃO SUSTENTÁVEL, ADEQUADA, SEGURA E ECONOMICAMENTE ACESSÍVEL**.

Qual é o objetivo geral?

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

Quais são as estratégias?

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



Conceitos importantes

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

Aeis-1 (Área de Especial Interesse Social -1): porções do território municipal destinadas à implantação de empreendimentos de interesse social, compostas de áreas vazias e edificações existentes, subutilizadas ou não utilizadas (Art. 105º, Lei 11.181/2019). A área de cada delimitação de AEIS-1 foi classificada em faixas correspondentes a quantidade de módulos. Para o monitoramento, cada módulo corresponde a 1,000 m². Ex: uma área classificada como faixa "Entre 1 e 5 módulos" no gráfico possui área correspondente a até 5 módulos, ou seja, tem entre 1.000 m² e 5,999 m² de área.

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

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

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

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

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

Para entender outros conceitos e mais sobre os indicadores estratégicos e de cenário, acesse a [Metodologia do Monitoramento](#).

A seguir são apresentados os resultados dos Indicadores da Dimensão HABITAÇÃO SUSTENTÁVEL, ADEQUADA, SEGURA E ECONOMICAMENTE ACESSÍVEL que mais se destacaram em 2025. Para uma análise completa dos indicadores apresentados neste boletim e de outros indicadores desta dimensão com a série histórica, os dados estão disponíveis nos painéis de monitoramento da política urbana através deste [link](#) e deste [link](#).

O indicador IN_HBe01 aborda as receitas oriundas da Outorga Onerosa do Direito de Construir no Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP). Dessa forma, é possível verificar a evolução temporal dos fundos e a origem dos recursos para acompanhamento pormenorizados das informações disponíveis.

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

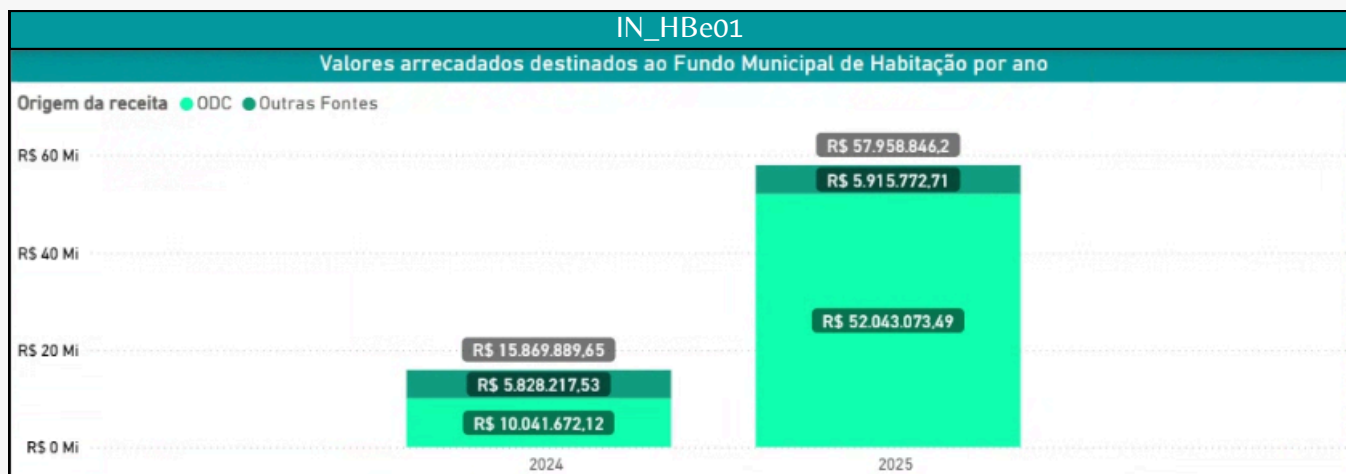


Figura 1: Valor arrecadado pelo instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) destinados ao Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP).
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

A Figura 1 apresenta os valores arrecadados destinados ao FMHP por ano de arrecadação e origem dos recursos para os anos de 2024 e 2025. Em 2024, o valor foi de R\$ 15,8 milhões, sendo mais de 10 milhões originados da ODC. Em 2025, o valor chega a R\$ 57,9 milhões, sendo 52 milhões originados via ODC. Na variação entre os dois anos existe um acréscimo na arrecadação de mais de R\$ 42 milhões, sendo que essa diferença é quase que 100% originada da ODC.

O Gráfico 02 mostra os valores acumulados a partir de 2020 por origem da receita. Observa-se que a maior parte dos valores, 66,6%, é oriunda do instrumento urbanístico ODC.

As outras fontes representam 33,4% do valor arrecadado que referem-se a rendimentos de aplicações financeiras, recebimento de parcelas de financiamento habitacional e alienação de imóveis por exercício.

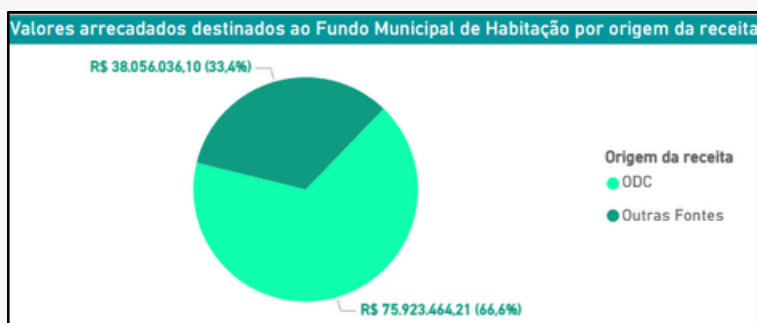


Figura 2: Valores arrecadados destinados ao Fundo Municipal de Habitação por origem da receita.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

Os dados apontam para uma elevação substancial dos valores arrecadados destinados ao FMHP entre os anos de 2024 e 2025. Trata-se de uma variação muito relevante em relação aos valores já alcançados, o que demonstra uma mudança na tendência dos anos anteriores de crescimento da arrecadação destinada ao Fundo, conforme apresentado nos boletins anteriores. O predomínio crescente da participação da Outorga do Direito de Construir nas fontes de receitas do FMHP, demonstra a importância desse instrumento no aporte de recursos para a execução da política habitacional.

INDICADORES EM DESTAQUE

O indicador IN_HBe02 mostra os valores pagos pelo Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP) por período e agrupamento das despesas definido pela Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (URBEL).

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

Conforme mostra o Figura 03, em 2024 e 2025 a maior parte dos valores foi destinadas à execução de obras, seguida de indenização de benfeitorias e bolsa moradia e locação social. Os gastos aumentaram no ano de 2025, cerca R\$ 23,5 milhões passando de R\$ 94,7 milhões para R\$ 118,2 milhões. A proporção dos gastos por agrupamento de despesa se mantiveram nas mesmas proporções, no entanto houve acréscimo da categoria de gastos denominada aporte de recursos.

A Figura 4 apresenta os valores pagos pelo FMHP considerando apenas a ODC como fonte de recursos.

Ao comparar com os valores apresentados na Figura 3, percebe-se que os recursos da outorga onerosa ainda são pouco aplicados nas despesas pagas pelo Fundo. Dos R\$ 118,21 milhões pagos em 2025, apenas R\$ 5,46 milhões tiveram como origem essa fonte, sendo destinados quase que em partes iguais a Consultorias/Projetos/Planos, Indenização de Benfeitorias e Obras.

As despesas pagas com recursos da ODC cresceram 325,52% de 2024 para 2025.

Indicador Estratégico IN_HBe02

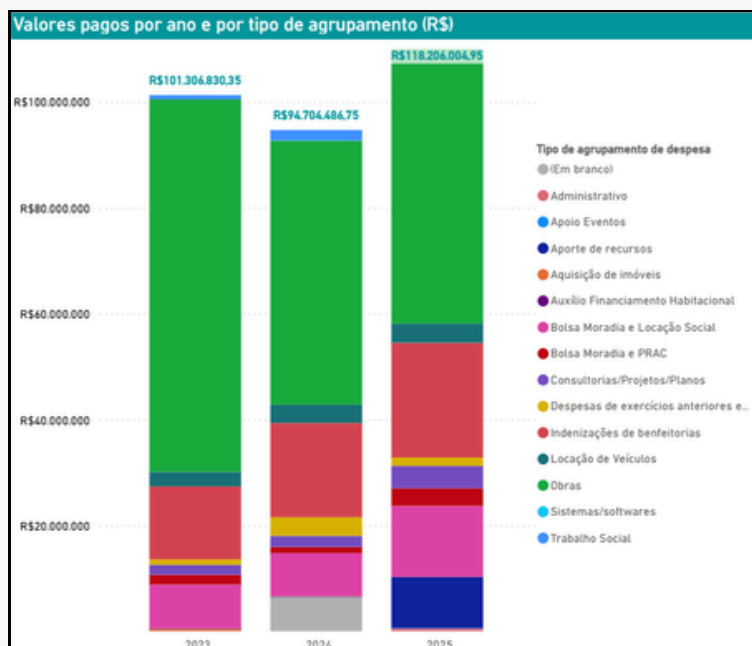


Figura 3 - Valores pagos pelo Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP) por período e agrupamento das despesas definido pela Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (URBEL).
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

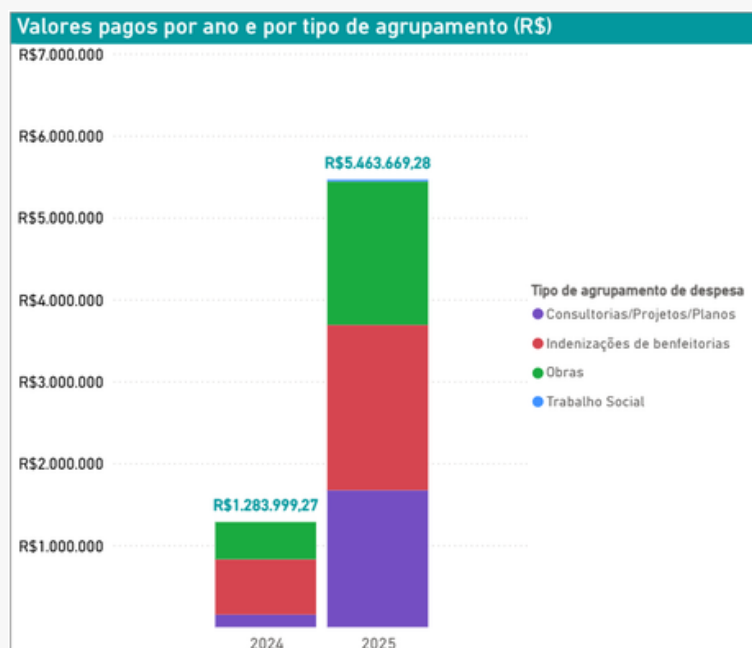


Figura 4 - Valores pagos pelo Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP) através de recursos da ODC por período e agrupamento das despesas definido pela Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (URBEL).
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

INDICADORES EM DESTAQUE

Indicadores Estratégicos IN_HBh03 e IN_HBh04

Os indicadores apresentam o número de conjuntos habitacionais na área central e nas centralidades (IN_HBh03) e o percentual de conjuntos habitacionais nessas áreas em relação ao número de conjuntos habitacionais em 2025 em Belo Horizonte (IN_HBh04).

Os valores apresentados na figura 5 mostram que do total de 418 conjuntos habitacionais existentes em Belo Horizonte, 78 encontram-se na área central ou em centralidades.

Isto significa que 18,66% do total de conjuntos habitacionais do município estão localizados na área central ou em centralidades.

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

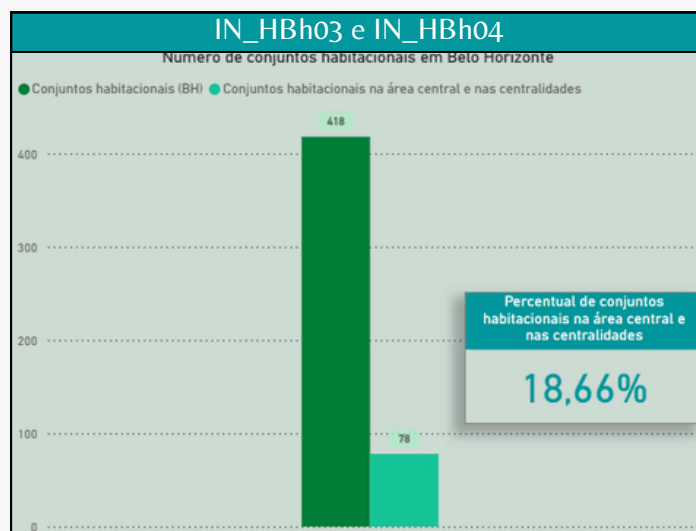


Figura 5: IN_HBh03 - Número de conjuntos habitacionais na área central e nas centralidades. IN_HBh04 - Percentual de conjuntos habitacionais na área central e nas centralidades em relação ao número de conjuntos habitacionais. Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

Indicadores Estratégicos IN_HBh05 e IN_HBh06

O indicador apresenta o número de unidades em conjuntos habitacionais na área central e nas centralidades (IN_HBh05) e o percentual representado por essas unidades em relação ao número de unidades em conjuntos habitacionais em 2025 em Belo Horizonte (IN_HBh06).

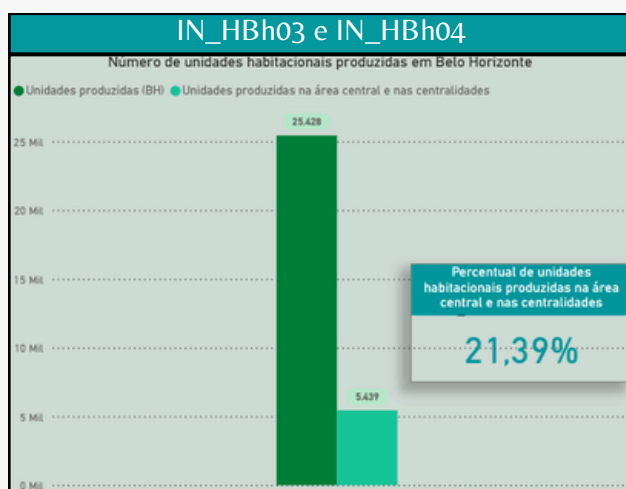


Figura 6: IN_HBh05 - Número de unidades habitacionais na área central e nas centralidades. IN_HBh06 - Percentual de unidades habitacionais na área central e nas centralidades em relação ao número de conjuntos habitacionais. Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

Os valores apresentados na figura 6 mostram que do total de 25.428 unidades habitacionais em conjuntos existentes em Belo Horizonte, 5.439 encontram-se na área central ou em centralidades.

Isto significa que 21,39% do total de unidades em conjuntos habitacionais do município estão localizados na área central ou em centralidades.

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

INDICADORES EM DESTAQUE

Indicadores Estratégicos IN_HBa08

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

Em 2024 e 2025, a cidade de Belo Horizonte não apresentou projetos licenciados com baixa de construção destinados a EIS na área central (OP-3) e nas Centralidades Regionais.

No entanto, nas Centralidades Locais, houve o licenciamento de dois projetos em 2024. Não houve licenciamento desse tipo de projeto em 2025.

IN_HBa08					
	2024	2025	Variação / Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
OP-3	0	0	0/0%	-	▲
CR	0	0	0/0%	-	▲
CL	2	0	-2 / -100%	▼	▲

Figura 7: Número de projetos licenciados destinados a EIS na área central e nas centralidades, por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

Indicadores Estratégicos IN_HBa10

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

A cidade de Belo Horizonte não apresentou nenhum projeto na área central (OP-3) e nas Centralidades Regionais em 2024 e 2025. Portanto, a variação do indicador para essas áreas é de 0%.

No entanto, nas Centralidades Locais, houve o licenciamento de dois projetos em 2024, representando 33,33% do total de projetos licenciados destinados a EIS, em toda série histórica. Em 2025, não houve licenciamento desse tipo de unidade nas referidas áreas.

IN_HBa10					
	2024	2025	Variação	Sentido	Sentido esperado
OP-3	0,0%	0,0%	0%	-	▲
CR	0,0%	0,0%	0%	-	▲
CL	33,3%	0,0%	-33,3%	▼	▲

Figura 8: Percentual de projetos licenciados destinados a EIS na área central e nas centralidades em relação ao número de projetos licenciados destinados a EIS, por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

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

Indicadores Estratégicos IN_HBa12

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

A cidade de Belo Horizonte não apresentou nenhuma unidade licenciada destinada a EIS na área central (OP-3) e nas Centralidades Regionais em 2024 e 2025. Portanto, a taxa de crescimento para essas áreas é de 0%.

No entanto, nas Centralidades Locais, houve o licenciamento de 16 unidades em 2024. Nesta caso, como em 2025 não houve unidade licenciada, a taxa de crescimento em 2025 foi de -100%.

IN_HBa12					
	2024	2025	Variação / Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
OP-3	0	0	0 / 0%	-	▲
CR	0	0	0 / 0%	-	▲
CL	16	0	-16 / -100%	▼	▲

Figura 9: Número de unidades licenciadas destinadas a EIS localizadas na área central (área delimitada como zoneamento Ocupação Preferencial 3 - OP-3) e nas centralidades (zoneamento Centralidade Regional - CR e Centralidades Locais - CL), por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

Indicadores Estratégicos IN_HBa14

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

A cidade de Belo Horizonte não apresentou nenhuma unidade licenciada destinada a EIS na área central (OP-3) e nas Centralidades Regionais em 2024 e 2025. Portanto, o percentual de unidades licenciadas neste zoneamentos é de 0%.

Já as Centralidades Locais, apresentou um percentual de 13,33% do total de unidades licenciadas destinadas a EIS, em 2024. Nesta caso, como em 2025 o percentual foi de 0%, variação de 2024 para 2025 também foi de -13,33%.

IN_HBa14					
	2024	2025	Variação	Sentido	Sentido esperado
OP-3	0%	0%	0%	-	▲
CR	0%	0%	0%	-	▲
CL	13,33%	0%	-13,33%	▼	▲

Figura 10: Percentual de unidades licenciadas destinadas a EIS localizadas na área central (área delimitada como zoneamento Ocupação Preferencial 3 - OP-3) e nas centralidades (zoneamento Centralidade Regional - CR e Centralidades Locais - CL) em relação ao número de unidades licenciadas destinadas a EIS, por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

Indicador Estratégico IN_HBi15

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

Conforme os dados apresentados na Figura 11, Belo Horizonte registrou, em 2024 e 2025, 8 Empreendimentos de Interesse Social com Termo de Conduta Urbanística (TCU) assinado, não havendo crescimento.

Considerando especificamente o zoneamento AEIS-1, foram contabilizados 4 Empreendimentos de Interesse Social em 2024 e 8 em 2025, indicando uma variação positiva de empreendimentos nessas áreas.

IN_HBi15					
	2024	2025	Variação / Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
BH	8	8	0 / 0%	-	▲
AEIS-1	4	8	+4 / +100%	▲	▲

Figura 11: Número de Empreendimentos de Interesse Social (EIS) com Termo de Conduta Urbanística (TCU) assinado por enquadramento por ano da assinatura do TCU. Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

Indicador Estratégico IN_HBi16

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

Em 2024, conforme mostram os dados da figura 12, Belo Horizonte apresentou 1.208 unidades habitacionais com Termo de Conduta Urbanística (TCU) assinado. Em 2025 esse número subiu para 1.237, o que representa uma variação positiva de 29 unidades, ou seja, uma taxa de crescimento de 2,4%.

Quando considerado o zoneamento AEIS-1, são contabilizados 482 unidades habitacionais em 2024 e 1.237 em 2025, o que significa uma variação positiva de 755 unidades e uma taxa de crescimento de 156,64%.

IN_HBi16					
	2024	2025	Variação / Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
BH	1.208	1.237	+29 / +2,4%	▲	▲
AEIS-1	482	1.237	+755 / +156,64%	▲	▲

Figura 12: O indicador apresenta o número de unidades previstas no TCU por enquadramento por ano da assinatura do TCU. Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

Os dados apresentados nos indicadores IN_HBi15 e IN_HBi16 apontam para um aumento tanto no número de Empreendimentos de interesse Social (EIS) quanto para o número de unidades habitacionais constantes nos Termos de Conduta Urbanística (TCU) nas áreas de AEIS-1, confirmando o avanço da política prevista na legislação.

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

Em 2024, 16,41% das áreas delimitadas como zoneamento AEIS-1 tiveram projetos licenciados com baixa de construção.

Em 2025, esse percentual apresentou variação positiva de 1,24 pontos percentuais em relação ao ano anterior, atingindo 17,65%.

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

IN_HBa24					
	2024	2025	Variação	Sentido	Sentido esperado
AEIS-1	16,41%	17,65%	1,24%	▲	▲

Figura 13: Percentual de áreas delimitadas como zoneamento AEIS-1 com projetos licenciados em relação ao número de áreas delimitadas com esse zoneamento por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

Indicador Estratégico IN_HBa51

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

A Figura 14 detalha a distribuição das áreas delimitadas como AEIS-1, categorizadas por módulos de área, representados pela barra verde. A linha no gráfico indica o percentual dessas áreas em que há licenciamento de projetos.

Pode-se observar que a faixa entre 1 e 5 módulos apresenta o maior número de áreas, totalizando 215, sendo que em 16,74% delas, equivalente a 36 áreas, há projetos licenciados.

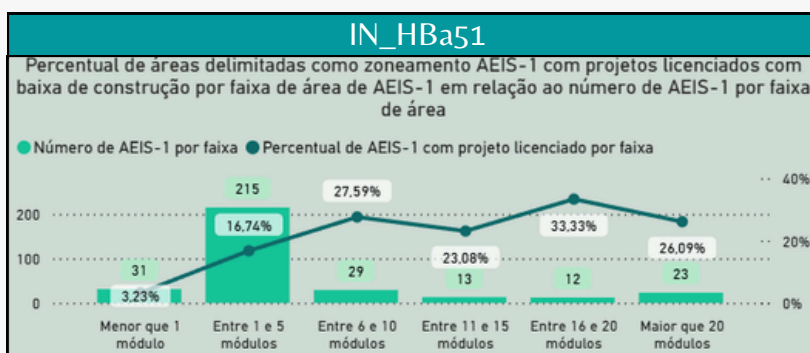


Figura 14: Percentual de áreas delimitadas como zoneamento Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1) com projetos licenciados com baixa de construção por faixa de área de AEIS-1 em relação ao número de AEIS-1 por faixa de área.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

A faixa entre 16 e 20 módulos registra a menor quantidade de áreas, 12, sendo também a que apresenta maior percentual de áreas com projetos licenciados, 33,33%.

A faixa com áreas menores que 1 módulo é a que apresenta o menor percentual de porções com projetos licenciados, 3,23% de um total de 31. Isso representa apenas 1 área dessa faixa com projeto licenciado.

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

A Figura 15 detalha a distribuição dos projetos licenciados com baixa de construção em áreas delimitadas como AEIS-1, por faixa de área de AEIS-1.

Pode-se observar que a faixa entre 1 e 5 módulos apresenta o maior número de projetos licenciados, totalizando 48 projetos. Vale lembrar que essa é a faixa predominante no município.

A faixa com menos de 1 módulo registra o menor quantitativo, com 1 projeto licenciado.

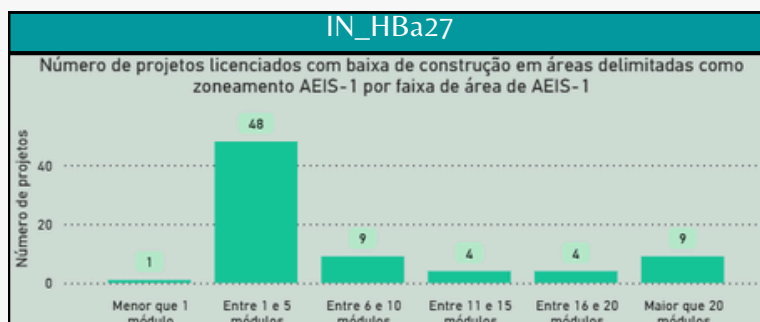


Figura 15: Número de projetos licenciados com baixa de construção em Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1) por faixa área de AEIS-1

Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

Indicador Estratégico IN_HBa29

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

A Figura 16 detalha a distribuição das unidades licenciadas com baixa de construção em áreas delimitadas como AEIS-1, por faixa de área de AEIS-1.

Pode-se observar que a faixa entre 1 e 5 módulos apresenta o maior número de unidades licenciadas, totalizando 1.369 unidades, mais uma vez refletindo sua maior presença no município.

As faixas entre 11 e 15 módulos, maior que 20 módulos e entre 6 e 10 módulos registram números razoáveis de unidades licenciadas.

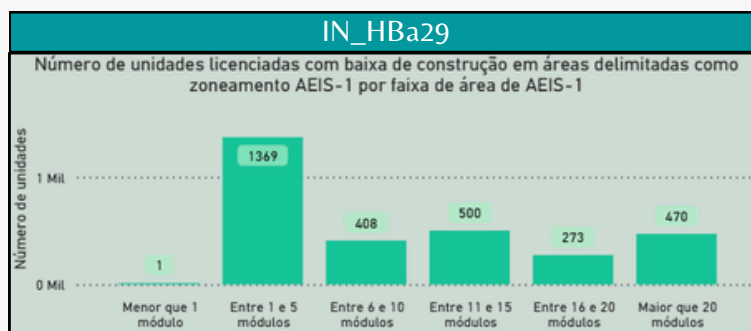


Figura 16: Número de unidades licenciadas com baixa de construção em Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1) por faixa de área de AEIS-1

Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

Ao comparar os gráficos do número de projetos licenciados e do número de unidades, observa-se que as colunas indicam uma mesma tendência de oscilação, com exceção da faixa entre 11 e 15 módulos. Nesta faixa, apesar de o número de projetos ser o mesmo da faixa entre 16 e 20 módulos (quatro projetos), o número de unidades alcança 500. Por outro lado, na faixa entre 16 e 20 módulos, o número de unidades é de 273.

Indicador Estratégico IN_HBb30

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

A Figura 17 demonstra uma variação levemente negativa na razão entre a área construída tributada em Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1) e a área total da AEIS-1. Entre 2024 e 2025, observa-se uma variação de -0,002 em uma escala de 0 a 1, onde o valor 1 indica que a área total da AEIS-1 equivale a sua área construída tributada.

IN_HBa30					
	2024	2025	Variação / Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
AEIS-1	0,385	0,383	-0,002 / -0,51%	▼	▲

Figura 17: Razão entre a área construída tributada em Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1) e área da AEIS-1 (coeficiente de aproveitamento bruto).
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

Indicadores Estratégicos IN_HBa32 e IN_HBa34

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

Os dados mostraram que em 2024 e 2025 não houve projetos licenciados destinados a EIS localizados em AEIS-1.

Indicadores Estratégicos IN_HBa36 e IN_HBa38

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

Os dados mostraram que em 2024 e 2025 não houve unidades licenciadas destinadas a EIS localizadas em AEIS-1.

Indicadores Estratégicos IN_HBa40 e IN_HBa42

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

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

Em 2024 e em 2025, foi licenciado com baixa de construção apenas 1 projeto destinado a EIS localizado fora dessas zonas em cada ano. Em 2024, o projeto licenciado ocorreu em PA-3 e em 2025, em OM-1.

Considerando o percentual de projetos licenciados para EIS fora de zoneamentos de especial interesse social em relação ao total de projetos licenciados para EIS, em 2024 o valor representava 12,5% e passou a ser de 25,0% em 2025.

IN_HBa40				
2024	2025	Variação / Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
1	1	0 / 0%	-	▲

Figura 22: Número de projetos licenciados destinados a EIS localizados fora de zoneamentos de especial interesse social por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

IN_HBa42				
2024	2025	Variação	Sentido	Sentido esperado
12,5%	25,0%	+12,5%	▲	▲

Figura 23: Percentual de projetos licenciados destinados a EIS localizados fora de zoneamentos de especial interesse social em relação ao número de projetos licenciados destinados a EIS, por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

Indicadores Estratégicos IN_HBa44 e IN_HBa46

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

Em 2024, foram licenciados 64 unidades destinadas a EIS localizadas fora de zoneamentos de especial interesse social com baixa de construção, enquanto em 2025 houve o licenciamento de 144 unidades, o que representa uma taxa de crescimento de 125%.

IN_HBa44				
2024	2025	Variação / Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
64	144	+80 / +125%	▲	▲

Figura 24: Número de unidades licenciadas destinadas a EIS localizadas fora de zoneamentos de especial interesse social por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

INDICADORES EM DESTAQUE

O percentual de unidades licenciados para EIS fora de zoneamentos de especial interesse social em relação ao total de projetos licenciados para EIS aumentou de 53,3% em 2024 para 72,7% em 2025, uma variação positiva de 19,4 pontos percentuais.

IN_HBa46				
2024	2025	Variação	Sentido	Sentido esperado
53,3%	72,7%	+19,4	▲	▲

Figura 25: Percentual de unidades licenciadas destinadas a EIS localizadas fora de zoneamentos de especial interesse social em relação ao número de unidades licenciadas destinadas a EIS, por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel Habitação Sustentável, Adequada, Segura e Economicamente Acessível (HB) (2026).

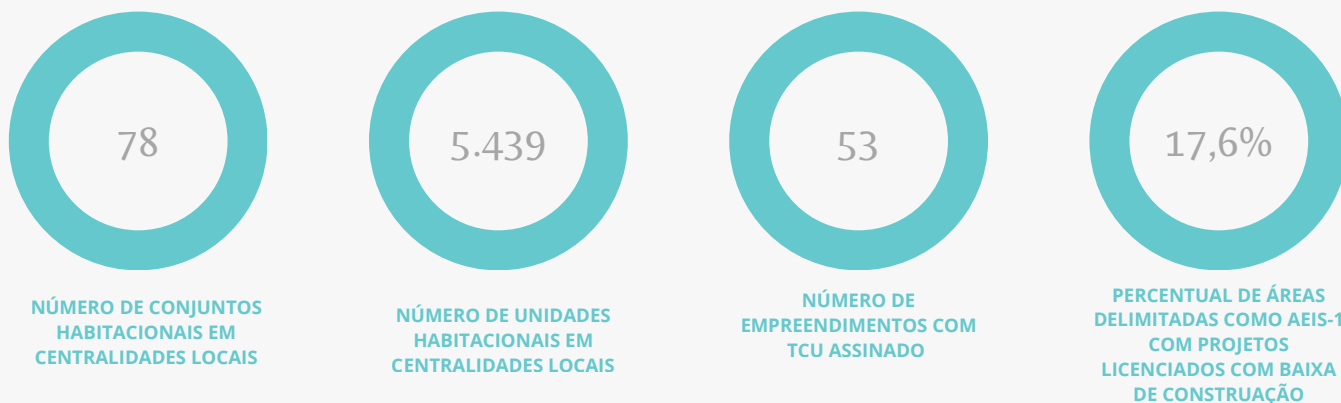
Avaliando os valores apresentados sobre o licenciamento de unidades habitacionais destinadas a EIS e o impacto nos zoneamentos de interesse social, observa-se que houve crescimento do número de unidades e esse crescimento se deu fora dos zoneamentos de interesse social em 2025.

O total de unidades passou de 120 para 198 no município. Das 198 unidades licenciadas em 2025, 144 estão localizadas fora dos zoneamentos de interesse social. O restante, 54 unidades, encontram-se fora de AEIS-1.

Dada essa ausência de licenciamento de EIS dentro do zoneamento de AEIS-1, percebe-se que a existência desse zoneamento de interesse social não influenciou, dentro do período analisado, a produção habitacional como preconizado nos objetivos da Lei 11.181/2019. No entanto, é importante ressaltar que as escolhas relativas a localização dos empreendimentos são bastante complexas e outros fatores podem estar relacionados ao quadro apresentado.

INDICADORES COMPLEMENTARES

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



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

LICENCIAMENTOS

Entre a entrada em vigor da Lei 11.1818/19 e 31/12/2024

01/01/2025 a 31/12/2025

Projetos aprovados*

4.883

975

Projetos licenciados com baixa de construção

726

406

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

915

228

Área aprovada *

8.870.002,30 m²

2.459.987,12 m²

Área licenciada com baixa de construção**

1.151.535,49 m²

756.537,83 m²

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

42

2

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

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

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

MONITORAMENTO DA POLÍTICA URBANA
PLANO DIRETOR - NOVA AGENDA URBANA

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

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



METODOLOGIA

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



PAINÉIS INDICADORES

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



PAINÉIS EXPLORATÓRIOS

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



BOLETIM

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

**EQUIPE RESPONSÁVEL
E ONDE ENTRAR EM CONTATO**

Secretaria Municipal de Política Urbana

Leonardo Amaral Castro

Subsecretaria Municipal de Planejamento Urbano

Renata Nogueira Herculano

**Diretoria de Monitoramento da Legislação
Urbanística**

Guilherme Pereira de Vargas

Diretoria de Pesquisa e Análise Aplicada

Hebert Guilherme de Azevedo

Equipe Urbanístico-Ambiental

Cristiano Uzeda Teixeira

Cyleno Reis Guimarães

Geruza Lustosa de Andrade Tibo

Guilherme Pereira de Vargas

Rafael Lemieszek Pinheiro

Regina Paula Benedetto de Carvalho

Rosiane Pereira de Jesus

Estagiários

Laira Caroline Desmots Prado

Jeysla Ketlen Romão Soares Pereira

Miguel Ângelo de Faria Fileto

Contato

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

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

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

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