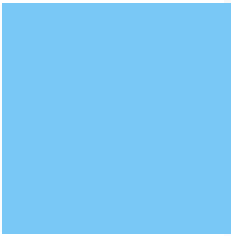


SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA
MONITORAMENTO DA POLÍTICA URBANA
PLANO DIRETOR - NOVA AGENDA URBANA

PUBLICADO EM 05/2026 * SUPLAN/SMPU



4º BOLETIM ANUAL **VAZIOS E EXPANSÕES** **URBANAS PLANEJADAS**

FONTE DE DADOS: LICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÕES
IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO - IPTU



BELO
HORIZONTE
PREFEITURA

trabalho energia coração

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 aos **VAZIOS E EXPANSÕES URBANAS PLANEJADAS**.

Qual é o objetivo geral?

Promover estratégias de ocupação de vazios urbanos ou de expansões urbanas planejadas, conforme o caso, para desencadear economias de escala e de aglomeração, aumentar a eficiência dos recursos, a resiliência urbana e a sustentabilidade ambiental.

Quais são as estratégias?

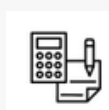
a) Implementação dos instrumentos do Parcelamento da Edificação e da Utilização Compulsórios (PEUC);

b) Implementação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo.



Conceitos importantes

O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é um importante instrumento estratégico para orientar o adensamento construtivo. O monitoramento do CA praticado permite entender a resposta a este direcionamento construtivo na produção do espaço urbano. O CA é o índice pelo qual ao se multiplicar pela área do terreno, define o seu Potencial Construtivo. Neste boletim, é tratado o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin). O CAmin define em alguns zoneamentos a menor ocupação esperada para os terrenos naquela região da cidade".



A Lei 11.18/19 em seu artigo 40 diz que a o Executivo poderá determinar o Parcelamento, a Edificação ou a Utilização Compulsórios (PEUC) do solo urbano não parcelado, não edificado, subutilizado ou não utilizado, observadas a capacidade de suporte e as diretrizes da política urbana das diferentes porções do território municipal, visando ao cumprimento da função social. A Lei também caracteriza os imóveis sujeitos ao PEUC e a sua territorialização



- Art. 41 - Para efeito do disposto neste título, considera-se imóvel subutilizado:

I - aquele cuja área total construída seja inferior à multiplicação da área do terreno pelo CAmin;

II - aquele inserido em área de Ocupação Preferencial 3 - OP-3 - que, utilizado como estacionamento de veículos, não atenda a, pelo menos, uma das seguintes condições:

- a) esteja associado a uma ou mais atividades com área utilizada igual ou superior àquela ocupada pela atividade de estacionamento;
- b) ocorra em edifício-garagem com utilização de, no mínimo, o potencial construtivo dado pela multiplicação do CABas pela área do terreno.



Os indicadores analisados neste Boletim tratam do cenário, no recorte temporal e territorial dos imóveis urbanos não parcelados, não edificados, subutilizado ou não utilizados. Os indicadores estratégicos não são abordados, neste boletim, por não ter estratégias, até o momento, aplicadas dentro da temática desta Dimensão.

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 Vazios e Expansões Urbanas Planejadas 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](#).

INDICADORES EM DESTAQUE

Os indicadores IN_VZa01 e IN_VZa02 apresentam, respectivamente, o total e o percentual de projetos licenciados com o Coeficiente de Aproveitamento (CA) praticado inferior ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA_{mim}) previsto na Lei 11.181/19 com relação ao universo total de projetos aprovados em recortes territoriais em que o parâmetro de CA_{mim} é aplicado, nos anos de 2024 e 2025. Estas informações são analisadas, por ano da baixa de construção.

Indicadores de Cenário IN_VZa01 e IN_VZa02

Observa-se, na Figura 1, que o número de projetos licenciados com CA praticado menor do que o mínimo previsto em lei é muito baixo e não se alterou de um ano para o outro. Cabe explicar, ainda, que esse número pode corresponder a projetos aprovados na legislação anterior em áreas que não tinham previsão desse parâmetro.

IN_VZa01				
2024	2025	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
3	3	0 / 0,0%		▼

Figura 1: Número de projetos licenciados com CA praticado inferior ao CA Mínimo previsto pela Lei 11.181/2019, por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel de Vazios e expansões urbanas planejadas (VZ) (2026).

Observa-se, também, que, em termos percentuais, o valor é pouco expressivo nos dois anos. Em 2025 houve uma variação nominal de -0,03%, o que corresponde a -5% em relação a 2024.

Os valores apresentados por estes indicadores atestam que, nos últimos dois anos, houve um número muito baixo de projetos licenciados com coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo indicado pelo zoneamento.

IN_VZa02				
2024	2025	Variação	Sentido	Sentido esperado
0,55%	0,52% ²	-0,03%	▼	▼

Figura 2: Percentual de projetos licenciados com CA praticado inferior ao CA Mínimo em relação aos projetos licenciados com valor de CA Mínimo previsto pela Lei 11.181/2019, por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel de Vazios e expansões urbanas planejadas (VZ) (2026).

Indicador de Cenário IN_VZa03

O indicador IN_VZa03 mostra a área líquida dos projetos licenciados com o Coeficiente de Aproveitamento (CA) praticado inferior ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA_{mim}) previsto na Lei 11.181/19 em recortes territoriais em que o parâmetro de CA_{mim} é aplicado, nos anos de 2024 e 2025. Os dados que completam a série histórica podem ser consultados no [Painel de Vazios e Expansões Urbanas Planejadas](#).

IN_VZa03				
2024	2025	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
1.876,26 m²	2.398,34 m²	522,08m² / 27,8%	▲	▼

Figura 3: Área dos projetos licenciados com CA praticado inferior ao CA mínimo previsto pela Lei 11.181/2019, por ano da baixa de construção.
Fonte: Painel de Vazios e expansões urbanas planejadas (VZ) (2026).

A figura 3 mostra que a variação é positiva de 2024 para 2025, ao contrário da variação no número de projetos licenciados observada no gráfico anterior. Houve um aumento de 27,8% na área desses projetos.

Os valores apresentados podem, no entanto, não se tratar de projetos licenciados em desacordo com esse parâmetro definido na lei, pois o período avaliado pode estar refletindo um cenário de transição entre duas legislações.

INDICADORES EM DESTAQUE

Os indicadores IN_VZa05 e IN_VZa06 tratam da razão entre o CA praticado e o CA mínimo exigido através da área líquida dos projetos licenciados. O primeiro indicador considera todos os terrenos com projetos licenciados em que há definição desse parâmetro em lei, enquanto o segundo considera somente aqueles com descumprimento desse parâmetro.

Indicadores de Cenário IN_VZa05 e IN_VZa06

IN_VZa05				
2024	2025	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
5,34	3,62	-1,72 / -32,2%	▼	▲

Figura 4: Razão entre a área líquida licenciada e a área correspondente ao CA mínimo em lotes com previsão de CA mínimo na [Lei 11.181/2019](#), por ano da baixa de construção.

Fonte: Painel de Vazios e expansões urbanas planejadas (VZ) (2026).

Em relação à razão mostrada pelo indicador IN_VZa05 entre os anos de 2024 e 2025 (Figura 4), a variação foi negativa, o que significa que o CA praticado diminuiu em relação ao que é exigido pela lei.

IN_VZa06				
2024	2025	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
0,74	0,36	-0,38/ -51,4%	▼	▲

Figura 5: Razão entre a área líquida licenciada e a área correspondente ao CA mínimo em lotes com CA praticado inferior ao CA Mínimo previsto pela [Lei 11.181/2019](#), por ano da baixa de construção.

Fonte: Painel de Vazios e expansões urbanas planejadas (VZ) (2026).

A Figura 5 mostra que, nos terrenos onde há o descumprimento do CA mínimo, a área líquida praticada diminuiu mais de 50%, comparando com o ano anterior, em relação à determinação legal, o que contraria a orientação da política de ocupação de vazios urbanos e terrenos subutilizados.

Avaliando as figuras apresentadas até agora, observa-se que na imensa maioria dos casos o CA mínimo está sendo cumprido, restando apenas situações residuais que podem ser decorrentes de flexibilizações em projetos específicos, de regularizações amparadas pela legislação ou projetos de interesse público. Embora ainda possa haver subutilização em alguns casos, o que pode possibilitar a aplicação de instrumentos para aproveitamento impositivo, conforme o Art. 40 da Lei 11.181/2019, os dados mostrados na Figura 4 sugerem que a área líquida praticada é bem superior àquela definida pelo CA mínimo de modo geral, pois os valores em desacordo com a Lei referem-se a poucos projetos.



INDICADORES EM DESTAQUE

Os indicadores desta página tratam da análise dos lotes com índices cadastrais registrados como territoriais (vagos) em áreas parceláveis, ou seja, passíveis de parcelamento, ocupação e uso do solo. O indicador IN_VZb07 traz a área dos lotes vagos e o IN_VZb08 mostra a quantidade de índices cadastrais (unidades) registradas nesses lotes.

Indicadores de Cenário IN_VZb07 e IN_VZb08

IN_VZb07				
2024	2025	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
41.294.498,7 m²	42.739.363,7 m²	1.444.865,0 m² / 3,5%	▲	▼

Figura 6: Área do lote territorial tributado por ano de exercício.
Fonte: Painel de Vazios e expansões urbanas planejadas (VZ) (2026).

Em relação à área dos lotes vagos, há uma leve variação positiva, havendo acréscimo na área dos lotes desocupados de 2024 para 2025. Essa variação pode estar alinhada com a evolução do próprio cadastro, mas mostra que a cidade segue com espaços vazios disponíveis para ocupação.

IN_VZb08				
2024	2025	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
23.733	24.419	686/ 2,9%	▲	▼

Figura 7: Número de unidades territoriais tributadas por ano por ano de exercício.
Fonte: Painel de Vazios e expansões urbanas planejadas (VZ) (2026).

Também o número de unidades territoriais cadastrados registra um pequeno aumento de um ano para o outro, o que também pode ser resultado de atualização do cadastro e/ou indica a disponibilidade de unidades para ocupação.

As análises apresentadas tratam do lotes vagos tributados e das unidades territoriais, ou seja, aqueles índices cadastrais com tipo de ocupação territorial e em lotes também caracterizados como territoriais. A finalidade é de limitar o universo do indicador em áreas sem ocupação e, no caso deste boletim, em áreas parceláveis, para subsidiar a aplicação dos instrumentos previstos no Plano Diretor que objetivam evitar os vazios urbanos.

INDICADORES EM DESTAQUE

Os indicadores IN_VCc11 e IN_VZc12 tratam do número de lotes tributados destinados ao serviço de estacionamento localizados na Zona de Ocupação Preferencial 3 - OP 3, área delimitada pela Avenida do Contorno. O primeiro mostra os lotes que tem somente estacionamento como atividade econômica e o segundo, os lotes com estacionamento associado a outras atividades econômicas. Os dados são extraídos da base de cadastro do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e do Cadastro Municipal de Contribuintes (CMC).

Indicadores de Cenário IN_VZc11 e IN_VZc12

IN_VZc11				
2024	2025	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
39	39	0 / 0,0%		▼

Figura 8: Número de lotes tributados com apenas atividade de estacionamento (CMC) no zoneamento Ocupação Preferencial 3 (OP-3).
Fonte: Painel de Vazios e expansões urbanas planejadas (VZ) (2026).

A análise deste indicador revela que existe estabilidade ao longo dos anos, sendo que entre 2024 e 2025 o número de lotes com a única atividade associada de estacionamento não se alterou.

IN_VZc12				
2024	2025	Variação/ Taxa de crescimento	Sentido	Sentido esperado
353	356	3 / 0,85%	▲	▲

Figura 9: Número de lotes tributados com atividade de estacionamento associada a outras atividades (CMC) no zoneamento Ocupação Preferencial 3 (OP-3).
Fonte: Painel de Vazios e expansões urbanas planejadas (VZ) (2026).

Conforme mostra a Figura 9, o número de lotes vinculados à atividade de estacionamento associada a outras atividades econômicas também se manteve praticamente estável de 2024 para 2025, com acréscimo de apenas 3 lotes com essa condição.

O recorte territorial utilizados nas análises desta página deve-se ao artigo 41 da Lei 11.181/19, que fixa as áreas da cidade nas quais é aplicado o conceito de imóveis subutilizados para fins de aplicação da política de Parcelamento, Edificação ou a Utilização Compulsórios (PEUC).

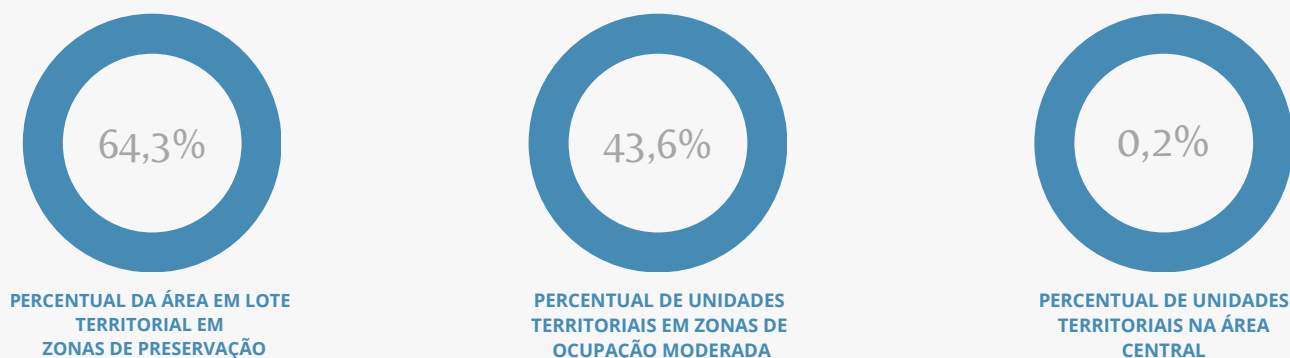
A regra prevê que um estacionamento em uma área de OP-3 é, por padrão, considerado subutilizado, a não ser que se enquadre em uma das duas exceções abaixo:

- esteja associado a uma ou mais atividades com área utilizada igual ou superior àquela ocupada pela atividade de estacionamento;
- ocorra em edifício-garagem com utilização de, no mínimo, o potencial construtivo dado pela multiplicação do CABas pela área do terreno.

Essas definições são um passo importante para a aplicação de instrumentos indutores do desenvolvimento urbano que objetivam desestimular o desperdício de potencial construtivo em áreas estratégicas da cidade.

INDICADORES COMPLEMENTARES

Os cartões abaixo apresentam alguns destaques em relação aos lotes vagos por zoneamento no ano de 2025. As zonas de preservação registraram maior percentual de área vaga, alcançando 64,3%, enquanto as zonas de ocupação moderada apresentam maior percentual de unidades territoriais (43,6%). Já a área central se destaca por apresentar o menor percentual de unidades territoriais, apenas 0,2% do total.



A figura abaixo apresenta informações gerais sobre os lotes vagos ou com subutilização.

TRIBUTAÇÃO

	01/01/2015 a 31/12/2024 Série histórica	01/01/2015 a 31/12/2025 Série histórica
Unidades territoriais tributadas*	23.733	24.419
Área territorial tributada	41.949.905,72 m ²	42.739.363,67 m ²

LICENCIAMENTOS

	01/01/2015 a 31/12/2024 Série histórica	01/01/2025 a 31/12/2025 Série histórica
Número de projetos licenciados com Coeficiente de Aproveitamento (CA) praticado inferior ao CA Mínimo previsto pela Lei 11.181/19**	18	3
Área líquida dos projetos com Coeficiente de Aproveitamento (CA) praticado inferior ao CA Mínimo previsto pela Lei 11.181/19**	505.690,94 m ²	2.398,34 m ²
Área dos terrenos com projetos licenciados com Coeficiente de Aproveitamento (CA) praticado inferior ao CA Mínimo previsto pela Lei 11.181/19**	2.285.875,00 m ²	13.431,65 m ²

Observação:

*Estão computados nesta análise os lotes que estão vinculados a índices territoriais apenas, excluindo aqueles que possuem tipo de ocupação territorial associada ao tipo residencial e/ou não residencial. São considerados como ocupação territorial ou lotes vagos os imóveis que possuam: I. Obra paralisada ou em andamento sem ocupação; II. Edificação condenada ou em ruínas sem ocupação; III. Construção destinada a depósito provisório ou de natureza temporária sem ocupação; IV. Edificação situada em área cujo coeficiente de aproveitamento do terreno seja igual ou inferior a 0,03; O coeficiente de aproveitamento a que se refere o inciso IV é obtido pela divisão da área total edificada pela área total do terreno.

**Somatória da área tributada inferior ao CA mínimo nos recortes territoriais em que a Lei 11.181/19 fixa como parâmetro urbanístico o CA mínimo.

SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

MONITORAMENTO DA POLÍTICA URBANA
PLANO DIRETOR - NOVA AGENDA URBANA

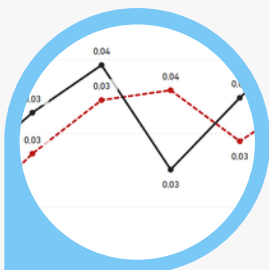
INFORMAÇÕES IMPORTANTES

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

Jeysla Ketlen Romão Soares Pereira

Laira Caroline Desmots Prado

Miguel Angelo 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