



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

ESTUDO TÉCNICO
Nº 86/2025

POLÍTICA
URBANA

Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro – OUS Bairros do Centro

E 86.



Jeferson Couto



DIRETORIA GERAL

Christian Aquino Cota

DIRETORIA DO PROCESSO LEGISLATIVO

Frederico Stefano de Oliveira Arrieiro

DIVISÃO DE CONSULTORIA LEGISLATIVA

Bruno Dias Lana

CAPA

Larissa Metzker

Gustavo Ziviani

Yasmin Schiess

Seção de Criação Visual

Superintendência de Comunicação

Institucional

AUTORIA

Jeferson Couto

Consultor Legislativo de Política Urbana

Conforme a Deliberação da Mesa Diretora nº 7, de 2025, compete à Divisão de Consultoria Legislativa, entre outras atividades, elaborar textos técnicos, artigos, relatórios e outras peças informativas, bem como prestar assessoramento técnico às comissões, à Mesa Diretora e aos vereadores. Todos os Estudos e Notas Técnicas são produzidos em atendimento a solicitação de vereadora, de vereador, de comissão ou da Mesa Diretora.

O conteúdo deste trabalho é de responsabilidade dos autores e não representa posicionamento oficial da Câmara Municipal de Belo Horizonte ou da sua Divisão de Consultoria Legislativa.

É permitida a reprodução deste texto e dos dados contidos, desde que citada a fonte. Reproduções para fins comerciais são proibidas.

Como citar este texto:

COUTO, Jeferson. **Estudo Técnico nº 86:**

Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro – OUS Bairros do Centro. Belo Horizonte: Divisão de Consultoria

Legislativa/Câmara Municipal de Belo Horizonte, Dezembro 2025. Disponível em:

<www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes>.

Acesso em: DD mmm. AAAA.

CONTATO: divcol@cmbh.mg.gov.br

URL: www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes



ESTUDO TÉCNICO
Nº 86/2025

POLÍTICA
URBANA

Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro – OUS Bairros do Centro

**86.
E**

Jeferson Couto

SUMÁRIO

1. Introdução	4
2. Considerações Técnicas	4
2.1. Operação Urbana	4
2.2. Mensagem nº 26/2025	7
2.3. Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro – OUS Bairros do Centro	8
2.3.1. Abrangência da OUS Bairros do Centro	8
2.3.2. Hipóteses de aplicabilidade da OUS Bairros do Centro	10
2.3.3. Objetivos da OUS Bairros do Centro	11
2.3.4. Unidade de Regeneração - UR	12
2.3.5. Comitê Gestor da OUS Bairros do Centro	16
2.3.6. Parâmetros e Benefícios Urbanísticos	17
2.3.7. Contrapartidas	23
2.3.8. Benefícios Fiscais	23
2.3.9. Penalidades	24
2.3.10. Prazos	25
2.3.11. Revogação	25
2.3.12. Anexos	25
3. Considerações Finais	27
4. Referências	30

1. Introdução

Este estudo técnico, solicitado à Divisão de Consultoria Legislativa - Divcol, tem por finalidade descrever conteúdo do Projeto de Lei nº 574/2025, que Institui a Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro, proveniente da Mensagem do Executivo nº 26/2025.

2. Considerações Técnicas

2.1. Operação Urbana

Conforme o art. 62 da Lei nº 11.181/19¹, operação urbana (art. 62) consiste em instrumento urbanístico que tem como objetivo viabilizar projetos urbanos de interesse público, com participação de agentes públicos e sociedade, sendo coordenada pelo Executivo e aprovada em lei específica. A operação urbana pode definir regras específicas de parcelamento, ocupação e uso do solo, de edificações e posturas, devendo considerar impactos e melhorias dela resultantes².

¹ Que Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências.

² Art. 62 - Operação urbana é um instrumento voltado para viabilizar projetos urbanos de interesse público, articulados com a qualificação dos modelos de ocupação e uso de imóveis no Município, que prevê intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo, com a participação de agentes públicos e da sociedade.

§ 1º - A operação urbana poderá ocorrer em qualquer área do Município e será aprovada por lei específica.

§ 2º - A operação urbana poderá estabelecer regras específicas de parcelamento, ocupação, uso do solo e do subsolo, edificações e de posturas, considerando o impacto ambiental, as melhorias estruturantes e a qualificação das unidades de vizinhança objetos da aplicação do instrumento.

§ 3º - A operação urbana poderá prever a autorização de TDC como contrapartida de transferência não onerosa de imóvel ao Município, sendo vedado, nessa hipótese, o pagamento de indenização, a qualquer título, ao particular.

§ 4º - As contrapartidas previstas na operação urbana em função dos benefícios estabelecidos em sua lei específica não se confundem com as medidas mitigadoras ou compensatórias impostas aos empreendedores em decorrência de processos de licenciamento urbanístico ou ambiental, tampouco com as medidas de qualificação urbanística aplicáveis às mesmas como condição de viabilização da nova regulação conferida pela aplicação do instrumento.

§ 5º - As operações urbanas deverão prever que as alterações da ocupação e do uso do solo ocorram de forma compatível com a preservação dos imóveis, das atividades tradicionais e dos espaços urbanos de especial valor cultural protegidos por tombamento ou por lei, bem como com os planos específicos para áreas de interesse social.

A operação urbana simplificada direciona-se a transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental³.

Art. 63 - A lei específica referente à operação urbana pode prever que a execução de obras públicas por agentes da iniciativa privada seja remunerada pela concessão para exploração econômica do serviço implantado.

Art. 64 - Com fundamento na diretriz da recuperação da valorização advinda do processo de transformação urbana prevista nesta lei, e de modo a privilegiar a função social da propriedade urbana, o cálculo do valor a ser inicialmente ofertado como justa indenização pela desapropriação dos imóveis necessários à implantação do plano urbanístico das operações urbanas não poderá incluir a valorização imobiliária decorrente da implantação da operação urbana.

Parágrafo único - Para fins de aplicação do disposto no *caput* deste artigo, a valorização imobiliária no perímetro da operação urbana deverá ser aferida considerando o valor estimado do metro quadrado apurado no estudo de viabilidade econômica e financeira, a ser publicado anteriormente ao encaminhamento de lei específica da operação urbana.

Art. 65 - As operações urbanas classificam-se em operações urbanas simplificadas - OUSs - e OUC.

³ Art. 66 - OUS é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo voltadas para a promoção de transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 1º - A OUS deve ser motivada por interesse público expresso em políticas públicas em curso ou a serem implantadas e pode ser proposta pelo Executivo a partir de iniciativa própria ou de qualquer cidadão.

§ 2º - A operação urbana simplificada poderá abarcar perímetros contínuos ou descontínuos.

§ 3º - O Executivo divulgará de forma ampla informações sobre as OUSs.

Art. 67 - As OUSs são instituídas visando a alcançar, dentre outros, os seguintes objetivos:

- I - abertura de vias ou melhorias no sistema de circulação;
- II - implantação de empreendimentos de interesse social e melhoramentos em assentamentos precários;
- III - implantação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes;
- IV - recuperação do patrimônio cultural;
- V - proteção, preservação e sustentabilidade ambiental;
- VI - implantação de projetos de qualificação urbanística;
- VII - regularização de parcelamentos, edificações e usos;
- VIII - fomento à conformação ou ao desenvolvimento de centralidades.

Art. 68 - Devem constar na lei específica referente à OUS:

- I - os objetivos da operação;
- II - a identificação das áreas envolvidas;
- III - os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica necessários ao cumprimento dos objetivos da operação;
- IV - os parâmetros urbanísticos, edifícios e de posturas a serem adotados na operação;
- V - as contrapartidas a serem prestadas pelos entes envolvidos na operação e seus respectivos prazos de cumprimento, dimensionadas em função dos benefícios conferidos pelo Executivo por meio do instrumento;
- VI - as penalidades a serem aplicadas em caso de descumprimento da legislação específica da operação urbana, bem como das condições previstas em TCU;
- VII - o seu prazo de vigência.

Parágrafo único - O encaminhamento à Câmara Municipal de Belo Horizonte - CMBH - do projeto de lei relativo à OUS deve ser precedido de:

- I - elaboração de diretrizes urbanísticas relativas à OUS pelo Executivo;
- II - avaliação, pelo Executivo, das repercussões urbanísticas da OUS, que deverá incorporar procedimento de discussão pública;
- III - elaboração de avaliação de viabilidade econômica e financeira, que deverá atestar a proporcionalidade entre os benefícios concedidos e as contrapartidas prestadas;
- IV - assinatura de TCU entre o Executivo e os demais participantes da OUS, por meio do qual estes se comprometerão a cumprir as obrigações e os prazos constantes da proposta de texto legal, sob pena de aplicação das penalidades previstas na lei específica.

A operação urbana consorciada (art. 69) objetiva alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, sendo coordenada pelo Executivo, com participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados. A operação urbana consorciada, considerando sua maior complexidade e, portanto, maior potencial de impacto, exige que o encaminhamento de seu projeto de lei específico seja precedido de análises mais detalhadas, dentre as quais destaca-se a elaboração e aprovação de estudo de impacto de vizinhança e de avaliação de viabilidade econômica e financeira que ateste a proporcionalidade entre os benefícios concedidos e as contrapartidas prestadas, o detalhamento do estoque de potencial construtivo adicional e das regras de emissão e utilização dos certificados de potencial adicional de construção previstos para a área da operação⁴.

⁴ Art. 69 - OUC é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 1º - As OUCs são instituídas visando a alcançar, dentre outros, os seguintes objetivos:

I - utilização intensiva de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de grande porte;

II - cumprimento da função social por imóveis considerados subutilizados ou não utilizados;

III - implantação de projetos de qualificação urbanística estruturantes;

IV - criação e qualificação de espaços públicos e áreas verdes;

V - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

VI - dinamização de áreas visando à geração de empregos;

VII - implantação de empreendimento de interesse social e urbanização e regularização de assentamentos precários;

VIII - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte coletivo;

IX - melhoria e ampliação da infraestrutura e do sistema de circulação;

X - preservação, valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

XI - sustentabilidade ambiental e combate às mudanças climáticas, por meio da racionalização dos usos de água e energia, redução e reciclagem dos resíduos sólidos, entre outras medidas;

XII - fomento à conformação ou ao desenvolvimento de centralidades.

§ 2º - O planejamento das OUCs deverá ocorrer de forma a integrar as políticas de parcelamento, ocupação e uso do solo às demais temáticas objeto desta lei, especialmente àquelas relativas ao meio ambiente, à preservação do patrimônio cultural, à mobilidade urbana e à política social.

§ 3º - As OUCs podem determinar condições especiais para regularização de parcelamentos do solo, de edificações e de uso.

§ 4º - A OUC promoverá a concessão de incentivos a empreendimentos que comprovem a utilização, nas construções e no uso de edificações, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais.

§ 5º - Da lei específica referente à OUC devem constar:

I - os objetivos da operação;

II - a identificação das áreas envolvidas;

III - os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica necessários ao cumprimento dos objetivos da operação;

IV - os parâmetros urbanísticos, edifícios e de posturas a serem adotados na operação;

2.2. Mensagem nº 26/2025

A Mensagem nº 26/2025 encaminha projeto de lei que Institui a Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro.

V - o EPCA previsto para a área de OUC;

VI - as contrapartidas a serem prestadas pelos entes envolvidos na operação e seus respectivos prazos de cumprimento, dimensionadas em função dos benefícios conferidos pelo Executivo por meio do instrumento e observada a legislação federal;

VII - a programação de intervenções urbanísticas, articulada com as formas de ocupação e de uso dos terrenos;

VIII - o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela OUC;

IX - os incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;

X - as disposições específicas sobre outros instrumentos de política urbana que possam maximizar os efeitos da OUC, sobretudo no cumprimento da função social da propriedade;

XI - os instrumentos para o monitoramento e avaliação dos efeitos das intervenções urbanas, da ocupação e do uso do solo na área de OUC;

XII - a forma de controle e os mecanismos de gestão da operação, obrigatoriamente compartilhados com representação da sociedade civil;

XIII - as obrigações dos agentes envolvidos na OUC e os prazos para seu cumprimento, bem como penalidades referentes ao seu descumprimento;

XIV - a criação de um fundo específico, de natureza contábil, ao qual devem ser destinados os recursos provenientes das contrapartidas da OUC.

Art. 70 - O encaminhamento à CMBH do projeto de lei relativo à OUC deve ser precedido:

I - da elaboração de plano urbanístico relativo à OUC, contendo:

a) o programa básico de ocupação com regras especiais para parcelamento, ocupação e uso do solo, edificações e de posturas;

b) as intervenções urbanísticas para melhoria das condições habitacionais, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos terrenos e espaços públicos;

c) as etapas de implementação das intervenções urbanas;

II - da definição do EPCA específico para a área de OUC;

III - da elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

IV - da elaboração de avaliação de viabilidade econômica e financeira que:

a) ateste a proporcionalidade entre os benefícios concedidos e as contrapartidas prestadas;

b) estime o equilíbrio entre a arrecadação decorrente da contrapartida pelos benefícios concedidos e o dispêndio de recursos necessário à implementação do plano urbanístico.

§ 1º - As OUCs devem prever atendimento por programas habitacionais e sociais para população de baixa renda residente na área, com garantia de atendimento às famílias moradoras que possam ser realocadas em função de obras necessárias à implementação do plano urbanístico.

§ 2º - Nas OUCs, parte da receita estimada deverá ser destinada à implementação da política municipal de habitação, preferencialmente para a construção de unidades habitacionais em áreas dotadas de adequada acessibilidade aos serviços públicos.

Art. 71 - Os recursos obtidos pelo Executivo na forma do inciso VI do § 5º do art. 69 desta lei serão aplicados, exclusivamente, na própria OUC.

Art. 72 - As regras para emissão e utilização de Cepacs serão determinadas pela lei específica de cada OUC, que deverá estabelecer, no mínimo:

I - a forma de conversão dos Cepacs em metros quadrados de construção ou em outros parâmetros urbanísticos;

II - a forma de vinculação dos Cepacs aos terrenos ou empreendimentos;

III - o valor mínimo do Cepac.

Conforme a mensagem, o projeto objetiva requalificar a região central de Belo Horizonte, inserindo-se no contexto do Projeto Transformador Centro-Lagoinha e prevendo incentivos urbanísticos e fiscais para sua área de abrangência. Em linhas gerais, conforme mensagem, o projeto possibilita redirecionamento de uso de edificações existentes (dando ênfase ao direcionamento ao uso residencial) e incentiva finalização de obras inacabadas, substituição de edificações e implantação de equipamentos de uso público. A mensagem informa que o projeto pretende estimular investimentos através da isenção temporária da outorga onerosa do direito de construir, o que possibilitaria maior uso do instrumento e proporcionaria expansão de base arrecadatória no momento em que a isenção cessasse. A mensagem ainda relata possível incrementação na arrecadação de receitas referentes a imposto sobre serviços de qualquer natureza, proveniente das obras que podem vir a ser executadas no âmbito da operação urbana, o que poderia compensar a isenção temporária da outorga onerosa do direito de construir que propõe.

2.3. Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro – OUS Bairros do Centro

O Projeto de Lei nº 574/2025, apresentado pela Mensagem nº 26/2025, propõe a instituição da Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro – OUS Bairros do Centro.

2.3.1. Abrangência da OUS Bairros do Centro:

A OUS Bairros do Centro abrange as seguintes áreas de regeneração (Figura 1):

- integralmente, os bairros:
Centro, Barro Preto, Colégio Batista;
- parcialmente, os bairros:
Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Concórdia, Floresta, Santa Efigênia, Boa Viagem, Lourdes, Santo Agostinho, Funcionários.

A área de abrangência engloba:

- Área 1 (com trechos dos bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Concórdia, Colégio Batista, Barro Preto, Centro, Floresta, Santa Efigênia), composta pela:
 - Subárea 1A (com trechos dos bairros Barro Preto, Centro e Santa Efigênia);
 - Subárea 1B (com trechos dos Carlos Prates, Barro Preto, Bonfim, Lagoinha, Concórdia, Colégio Batista e Floresta);
- Área 2 (com trechos dos bairros Barro Preto, Santo Agostinho, Lourdes, Boa Viagem, Funcionários e Santa Efigênia).

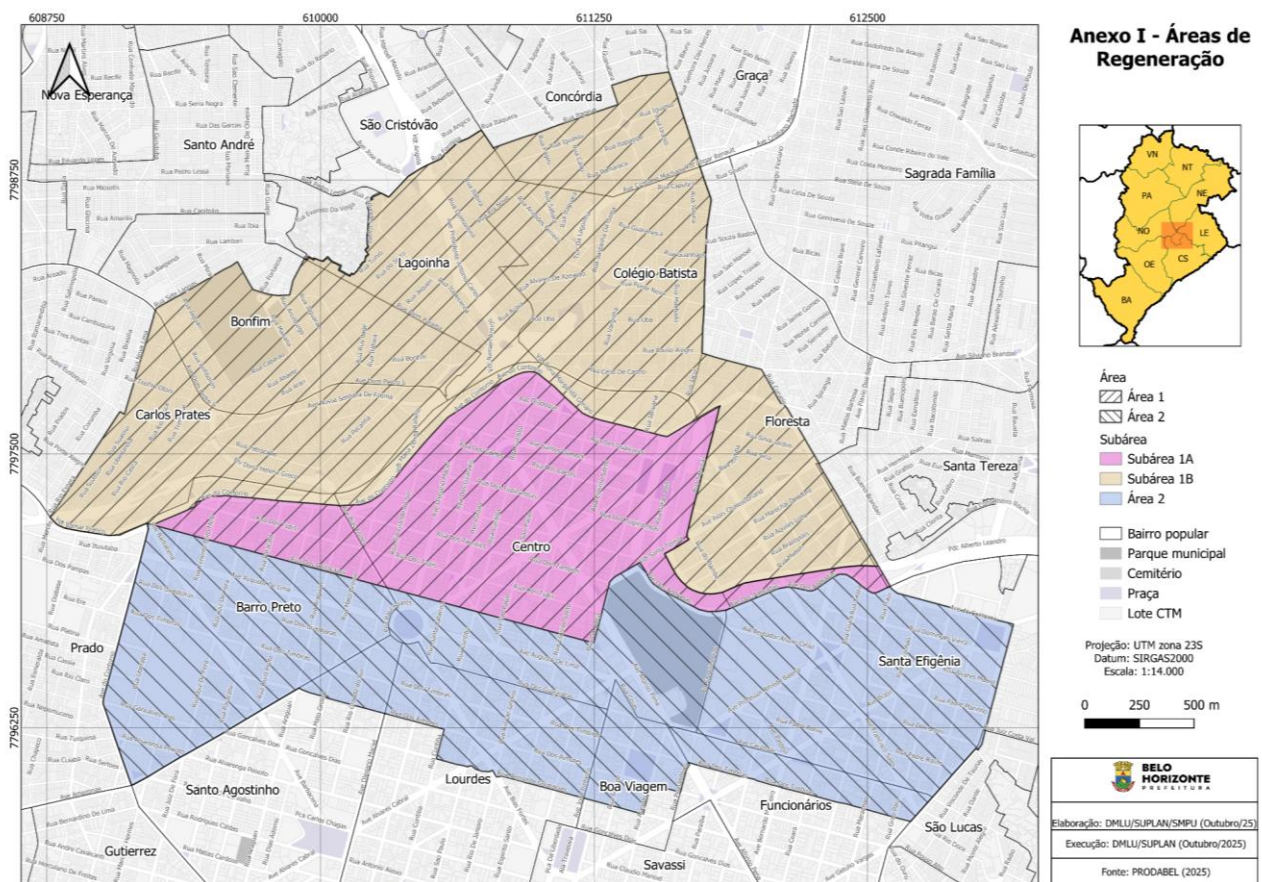


Figura 1: Anexo I do Projeto de Lei – Mapa da OUS Bairros do Centro

2.3.2. Hipóteses de aplicabilidade da OUS Bairros do Centro:

Os incentivos propostos pela OUS Bairros do Centro podem ser enquadrados, conforme Termo de Conduta Urbanística (TCU) celebrado entre Poder Executivo e participantes da operação urbana, onde constem obrigações e prazos a ela vinculados (art. 5º), nas hipóteses (art. 3º, § 3º e Anexo III):

- retrofit, conforme regulamento;
- empreendimentos habitacionais de interesse social (EHIS)⁵, com destinação para habitação de interesse social mínima de setenta por cento da área construída, sendo no mínimo setenta por cento dessa destinação voltada para famílias com alto grau de vulnerabilidade socioeconômica (habitação de interesse social 1 (HIS-1));
- finalização ou substituição de obras abandonadas, conforme regulamento;
- substituição de estacionamento em funcionamento na data da eventual publicação da lei proposta pelo projeto, em imóvel subutilizado⁶;
- substituição de galpões, conforme regulamento;
- edificações, em porções do Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Colégio Batista, Floresta e Concórdia, inseridas na Subárea 1B.

⁵ Atendido o art. 169 da Lei nº 11.181/2019:

Art. 169 - Os empreendimentos de interesse social implantados em Aeis-1 devem contemplar a destinação para HIS de, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área construída, sendo pelo menos 70% (setenta por cento) destes para HIS-1.

§ 1º - Respeitado o disposto no *caput* deste artigo, o restante da área construída poderá ter destinação livre.

§ 2º - Excepcionalmente, os percentuais estabelecidos no *caput* deste artigo poderão ser objeto de flexibilização, com vistas a permitir o enquadramento de empreendimento de interesse social em programa habitacional promovido pelo poder público.

⁶ Considera-se aqui caracterização de imóvel subutilizado conforme art. 41, II, da Lei nº 11.181/2019:

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 empreendimentos incentivados pela OUS Bairros do Centro podem ser objeto dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios⁷ e de desapropriação urbanística⁸, em atendimento à função social da propriedade, conforme o Plano Diretor. Nota-se que o instrumento desapropriação urbanística, proposto pelo Projeto de Lei nº 428/2025, em tramitação, não se encontra previsto em legislação hoje vigente.

2.3.3. Objetivos da OUS Bairros do Centro:

A OUS Bairros do Centro objetiva promover:

- **aprimoramento do sistema de circulação e mobilidade** da Região Metropolitana de Belo Horizonte, devido à potencial redução de necessidade de deslocamento pendular que seria resultado da regeneração da área central do município;
- **incentivo à oferta de moradia**, inclusive habitação de interesse social e sua proximidade à oferta de emprego;
- **recuperação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes**, através de atração de investimentos e uso do espaço na área de abrangência da operação;

⁷ Art. 40 - O Executivo poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios 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.

§ 1º - Os instrumentos de que trata o *caput* deste artigo poderão ser aplicados em todo o território do Município, observados os requisitos para sua instituição constantes da legislação federal, bem como o que dispuser norma específica que os regulamentar.

§ 2º - Excetuam-se do disposto no § 1º deste artigo as áreas para as quais não há previsão de coeficiente de aproveitamento mínimo - CA_{min}, nas quais somente poderá se exigir a utilização compulsória de edificações existentes, vedadas as demais hipóteses de aproveitamento impositivo.

§ 3º - O instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios não será aplicado:

I - à gleba ou ao lote no qual haja impossibilidade técnica de implantação de infraestrutura de saneamento, de energia elétrica ou de sistema de circulação;

II - à gleba ou ao lote com impedimento de ordem ambiental à sua ocupação ou utilização.

§ 4º - A norma específica prevista no § 1º deste artigo deverá estabelecer a forma de notificação do proprietário, bem como os prazos para cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar e o tratamento a ser dado aos empreendimentos de grande porte, observado o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

⁸ A desapropriação urbanística consiste em instrumento urbanístico proposto pelo Projeto de Lei nº 428/2025, originário da Mensagem do Executivo nº 19/2025, que se encontra atualmente em tramitação na Câmara Municipal de Belo Horizonte. O projeto altera a Lei nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020, que "Dispõe sobre a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nos Capítulos II, III e IV do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte."

- **proteção do patrimônio cultural**, através do incentivo de reparo e preservação, e destinação de uso residencial e comercial;
- **sustentabilidade ambiental**, que seria consequência do direcionamento, incentivado pela operação urbana, da atividade imobiliária para a região central do município;
- **qualificação urbanística**, através do incentivo ao aproveitamento da infraestrutura existente e ao adensamento construtivo e populacional;
- **modernização e requalificação de imóveis**, através do incentivo ao retrofit, reconversão, substituição, regularização de edificações e atualização de dinâmicas de uso e ocupação do espaço;
- **reocupação qualificada do espaço urbano**, notadamente área central e bairros adjacentes, com diversificação de uso, oferta de moradia e reativação econômica.

Nota-se que os conceitos e procedimentos vinculados ao retrofit, à reconversão e à substituição não são desenvolvidos no projeto de lei, devendo ser dispostos em regulamento.

2.3.4. Unidade de Regeneração - UR:

A OUS Bairros do Centro cria (art. 3º) a Unidade de Regeneração (UR), que consiste em potencial construtivo adicional gerado por um empreendimento incentivado na Área 1 (verificar Figura 1, pág. 9), conforme previsto no Anexo III do projeto de lei (verificar item 2.3.12).

A UR pode ser transferida e convertida em área líquida em outro empreendimento dentro ou fora da área de abrangência da OUS Bairros do Centro (art. 3º, I). Note-se que não é admitida utilização da UR cumulativamente à utilização de potencial construtivo adicional gerado pelo benefício decorrente da produção de habitação de interesse social⁹ (art.13, § 2º).

⁹ Conforme art. 58 da Lei nº 11.181/2019:

O potencial construtivo adicional gerado pode ser utilizado para superação do coeficiente de aproveitamento máximo – CAmáx – ou do coeficiente de aproveitamento de centralidade – CAcent (art. 13):

- em até dez por cento em qualquer zona do município;
- em até vinte por cento em zonas de ocupação preferencial 3 (OP-3) e centralidades regionais fora da área de abrangência da OUS Bairros do Centro.

Os empreendimentos receptores da UR, desde que atingida metade das porcentagens descritas acima, podem agregar ainda os seguintes benefícios (art. 13, § 1º):

- dispensa de afastamento lateral e de fundos (vinculada a apresentação de estudo técnico de iluminação e ventilação a ser avaliado pela Secretaria Municipal de Política Urbana);
- superação da quota de terreno por unidade habitacional, proporcional ao acréscimo de potencial construtivo utilizado através de transferência da UR.

Art. 58 - O benefício decorrente da produção de habitação de interesse social - BPH - constitui potencial construtivo adicional transferível, outorgado de forma gratuita em decorrência da implantação de unidades habitacionais destinadas a famílias com renda inferior a um salário mínimo e meio, cujo valor de venda será definido pelo Executivo, que deverá considerar sua compatibilidade com a referida renda familiar.

§ 1º - Para cada metro de área líquida edificada das unidades habitacionais descritas no *caput* deste artigo, será outorgado 1m² (um metro quadrado) de área líquida transferível, passível de ser utilizada para superação do CAmáx ou do CAcent do terreno receptor.

§ 2º - A superação prevista no § 1º deste artigo é limitada a 10% (dez por cento) do CAmáx ou do CAcent do terreno receptor.

§ 3º - Não é admitida a recepção do potencial construtivo previsto no § 1º deste artigo por terrenos situados em PAs.

§ 4º - Na transferência de que trata o § 1º deste artigo, deverá ser aplicado à área correspondente ao BPH índice multiplicador dado pela divisão do valor do metro quadrado do terreno gerador pelo do terreno receptor, tal como dispostos na planta de valores imobiliários utilizada para cálculo do ITBI.

§ 5º - A utilização no terreno receptor do potencial construtivo previsto no § 1º deste artigo é condicionada à emissão da certidão de baixa de edificação do imóvel gerador.

§ 6º - A concessão do BPH poderá ser suspensa na hipótese de verificação de impacto significativo decorrente da aplicação do potencial construtivo adicional resultante do instrumento na infraestrutura e no meio ambiente urbano.

O potencial gerado através da implantação dos empreendimentos incentivados na Área 1 pode ser utilizado através de autoaplicação ou transferência (art. 10). As fórmulas para aplicação da UR encontram-se previstas no Anexo IV, e seus prazos e condições na tabela III.1 do Anexo III (verificar item 2.3.12).

É gerado um metro quadrado de potencial construtivo adicional (art. 10, § 1º):

- para cada metro quadrado de área líquida objeto de retrofit;
- para cada metro quadrado de área líquida edificada pelos demais empreendimentos incentivados pela operação urbana.

O empreendimento incentivado pode utilizar o instrumento da autoaplicação para exceder, em até setenta por cento (art. 8º, III, b) o potencial construtivo máximo ou centralidade do local na proporção de um metro quadrado de potencial construtivo adicional para cada metro quadrado de área líquida do empreendimento (art. 10, § 2º).

A disponibilização da transferência da UR ocorre da seguinte forma (art. 10, § 3º):

- 25% do potencial gerado a partir da emissão do alvará de construção do empreendimento incentivado;
- 25% do potencial gerado a partir do comunicado de início da obra do empreendimento incentivado;
- 50% do potencial gerado a partir da emissão da certidão de baixa e construção do empreendimento incentivado.

O cálculo da Unidade de Regeneração (UR) é complexo, envolvendo diversos passos (Anexo IV do projeto):

- Área Líquida (AL) do empreendimento incentivado gerador:
 - $AL = ATE / 1,7$

Divide-se a área bruta externa construída da edificação (equivalente à Área Total Edificada (ATE)) por índice uniforme de conversão (correspondente a 1,7).

- Área Autoaplicada (AAp):

- **$AAp = AL - (CA_{max} \text{ ou } CA_{cent} \times AT)$**

Consiste em parcela da AL a ser descontada do empreendimento incentivado gerador, sem gerar UR. Incide a partir do momento em que excede o coeficiente máximo (CA_{max}) ou centralidade (CA_{cent}) do local até o limite de superação em 70% desses coeficientes.

AT corresponde à área do terreno do empreendimento incentivado gerador.

- Área Gerada Transferível (AGT):

- **$AGT = (AL - AAp) \times FR$**

Consiste na parcela efetivamente transferível. Da área líquida deduz-se a área autoaplicada e multiplica-se o resultado pelo Fator de Regeneração (FR), conforme Anexo III (Incentivos Urbanísticos). O FR considera o objetivo do empreendimento incentivado e o tempo de protocolo do respectivo projeto, considerada a eventual entrada em vigor da lei proposta.

- Unidade de Regeneração (UR):

- **$UR = AGT \times (ITBI_{GER} / 1000)$**

Consiste na conversão da área gerada transferível em valor padronizado a ser utilizado no cálculo da área líquida efetivamente recebida pelo terreno receptor. Seu cálculo considera a escala de mil reais por metro quadrado e o valor do ITBI por metro quadrado do lote gerador ou sua média ponderada por área dos lotes geradores ($ITBI_{GER}$).

- Área Equivalente no Receptor (AER):

- **$AER = UR / (ITBI_{REC} / 1000)$**

Consiste na área líquida efetivamente recebida pelo terreno receptor. Seu cálculo considera o valor do ITBI por metro quadrado do lote

receptor ou sua média ponderada por área dos lotes receptores (ITBI_REC).

Como é possível verificar nas fórmulas descritas, o cálculo da UR considera os valores de imposto sobre a transmissão de bens imóveis dos terrenos geradores e receptores (art. 3º, II).

A UR pode ser livremente comercializada, devendo sua geração e transferência ser monitorada pelo Executivo (art. 3º, § 1º), que deve, ao final de cada exercício, apurar o estoque gerado e emitir URs na proporção de dez por cento do estoque do exercício anterior (art. 3º, § 2º). No término do sexto exercício após eventual entrada em vigor da lei proposta o Executivo pode gerar mais URs. Estando oitenta por cento do estoque gerado estar vinculado a terreno receptor o Executivo pode comercializar suas URs (art. 3º, § 3º).

2.3.5. Comitê Gestor da OUS Bairros do Centro:

A operação urbana cria o Comitê Gestor da OUS Bairros do Centro (art. 4º), com as seguintes características:

- *Atribuições:*
 - acompanhar a implementação da operação;
 - analisar projetos apresentados e propor alterações, a pedido do Executivo;
 - deliberar sobre eventuais casos omissos e dúvidas de interpretação;
 - convocar empreendimentos incentivados à elaboração de estudo de impacto de vizinhança (EIV), motivadamente;
 - monitorar e realizar procedimentos relativos à unidade de regeneração (UR);
 - aprovar soluções técnicas diversas das previstas para viabilizar atualização de sistemas demandados por edificações de uso predominantemente coletivo ou industrial.

Note-se que essas atribuições podem ser complementadas através de regulamento (art. 4º, § 1º).

- *Composição:*
 - Seis representantes da Secretaria Municipal de Política Urbana, responsáveis pela coordenação e apoio executivo;
 - Um representante da:
 - Secretaria Municipal de Fazenda;
 - Secretaria Municipal de Governo;
 - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Relações Internacionais;
 - Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
 - Secretaria Municipal de Cultura;
 - Procuradoria-Geral do Município.

A atividade do Comitê Gestor da OUS Bairros do Centro é considerada de interesse público, não sendo remunerada (art. 4º, § 3º).

2.3.6. Parâmetros e Benefícios Urbanísticos:

- Coeficiente de Aproveitamento (Ca):
 - **$Ca = ATE / 1,7 / AT$**

O coeficiente de aproveitamento, na abrangência da OUS Bairros do Centro, é calculado através da divisão da área bruta externa construída da edificação (equivalente à Área Total Edificada (ATE)) por índice uniforme de conversão (correspondente a 1,7) e pela área do terreno (AT).

Em porções do território classificadas como áreas de grandes equipamentos inseridas na área de abrangência da OUS Bairros do Centro **não se aplicam** as seguintes restrições previstas no Plano Diretor¹⁰ (art. 8º, II):

¹⁰ §§ 2º, 3º, 4º do art. 110 da Lei nº 11.181/2019.

- proibição de uso residencial em áreas de grandes equipamentos econômicos (Agees);
- uso residencial somente admitido quando vinculado a habitação de interesse social em áreas de grandes equipamentos de uso coletivo (Ageucs) de propriedade pública;
- potencial construtivo destinado a uso residencial limitado a coeficiente de aproveitamento equivalente a um, admitido uso misto, em áreas de grandes equipamentos de uso coletivo (Ageucs) de propriedade privada.

Os novos empreendimentos e empreendimentos incentivados conforme OUS Bairros do Centro:

- podem utilizar os seguintes parâmetros urbanísticos (art. 8º, III, a e Anexo II):
 - **afastamento frontal mínimo:** qualificado conforme regulamento;
 - **taxa de permeabilidade:** atendida a porcentagem prevista no Plano Diretor pode ser flexibilizada, conforme regulamento;
 - **limite altimétrico:** se aplicam apenas os deliberados pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte (CDPCM-BH);
 - **quota de terreno por unidade habitacional:** sem limite em zonas de ocupação preferencial 3 (OP-3), Centralidade Regional, Áreas de Grandes Equipamentos de Uso Coletivo (Ageuc), Áreas de Grandes Equipamentos Econômicos (Agee) e empreendimentos habitacionais de interesse social (EHIS); correspondente a 17 nas demais áreas;
 - **afastamentos lateral e de fundos mínimo e altura máxima na divisa:** dispensado o atendimento, caso haja abertura nas fachadas devem ser observadas as regras de iluminação e ventilação conforme o Código de Edificações¹¹;
 - **número mínimo de vagas para veículos leves:** dispensado o atendimento;

¹¹ Lei nº 9.725/2009, que *Institui o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte e dá outras providências.*

- **número mínimo de vagas para carga e descarga e para embarque e desembarque:** admitida a manutenção ou redução das existentes, atendido o disposto no Plano Diretor.
- podem exceder em até setenta por cento o potencial construtivo máximo ou centralidade do local através da utilização de potencial construtivo adicional por meio da unidade de regeneração (UR);
- ficam isentos de cobrança de outorga onerosa do direito de construir para superação do coeficiente de aproveitamento básico até atingir o coeficiente de aproveitamento máximo ou centralidade previsto para o local, desde que os respectivos projetos sejam regularmente protocolados conforme os seguintes prazos, contados da data de entrada em vigor da lei proposta pelo projeto (Anexo V):
 - 100% de isenção para projetos protocolados em até dois anos;
 - 50% de isenção para projetos protocolados entre dois e quatro anos;
- edificações com mais de vinte mil metros quadrados de área total edificada e edificações com mais de trezentas unidades habitacionais ficam dispensadas de licenciamento urbanístico e de elaboração de estudo de impacto de vizinhança (em exceção (incisos II e III) ao previsto no art. 345 do Plano Diretor¹²), podendo o Comitê Gestor da OUS Bairros do Centro, motivadamente, convocar empreendimentos à elaboração do EIV.

¹² Art. 345 - Submetem-se ao licenciamento urbanístico pelo Compur, mediante elaboração de EIV, os seguintes empreendimentos e intervenções urbanísticas:

I - edificações com área de estacionamento maior que 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou com mais de 400 (quatrocentas) vagas;

II - edificações com mais de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área total edificada;

III - edificações com mais de 300 (trezentas) unidades habitacionais;

IV - atividades classificadas como serviço de uso coletivo, identificadas no Anexo XIII desta lei;

V - casas de *shows* e espetáculos, discotecas e danceterias, identificadas no Anexo XIII desta lei;

VI - hipermercados, conforme o Anexo XIII desta lei;

VII - parcelamentos vinculados, que originem lote com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou quarteirão com dimensão superior a 200m (duzentos metros);

VIII - intervenções viárias significativas;

IX - operações urbanas consorciadas.

Parágrafo único - O Compur deverá definir os empreendimentos e as intervenções urbanísticas arrolados nesta lei sujeitos a licenciamento simplificado perante o órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano, com base em critérios que conjuguem localização, porte e potencial de geração de repercussões negativas deles.

Empreendimentos direcionados ao retrofit e finalização ou substituição de obras abandonadas e empreendimentos objeto de regularização (art. 9º):

- não se sujeitam aos parâmetros previstos:
 - no Plano Diretor para projetos de adaptação de edificações existentes na data de publicação do Plano Diretor na área de ocupação preferencial 3 da área de diretrizes especiais Avenida do Contorno, conforme art. 218 do Plano Diretor¹³;
 - de dimensões mínimas de compartimento e leiaute;
 - de exigências relativas a revestimentos específicos, devendo ser observadas eventuais deliberações do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte (CDPCM-BH);
- admitem:
 - soluções para atendimento a normas de acessibilidade e de prevenção e combate a incêndio e pânico em afastamentos e fossos existentes;
 - avanço de elemento estrutural, decorativo e fachada aerada sobre passeio, com vinte e cinco centímetros de projeção e altura mínima de dois metros e sessenta centímetros;

¹³ Art. 218 - Na área de OP-3 da ADE Avenida do Contorno, para os projetos de adaptação de edificações existentes na data da publicação desta lei destinados à manutenção, criação ou ampliação do número de unidades residenciais, será admitida a aplicação dos seguintes parâmetros:

I - manutenção e utilização dos fossos, caso existentes na edificação atual, como área para ventilação, podendo ser utilizados também para adequação da edificação às normas de prevenção e combate a incêndio;

II - apresentação de solução de sistema de armazenamento dos resíduos sólidos para as edificações que não atenderem às normas técnicas do Regulamento de Limpeza Urbana;

III - previsão de um banheiro e um cômodo de uso comum do condomínio;

IV - previsão de espaço para uso comum do condomínio, com área mínima correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da área do pavimento-tipo, nas edificações que apresentem mais de 5 (cinco) níveis residenciais;

V - manutenção das vagas destinadas a estacionamento de veículos, admitida a redução dessas desde que atendido o disposto no Anexo XII desta lei;

VI - iluminação e ventilação dos compartimentos, assim entendidos como aqueles nos quais:

a) a profundidade máxima é limitada a 3 (três) vezes a medida do pé-direito;

b) a área total da superfície das aberturas para o exterior, em cada compartimento, é igual ou superior a 1/8 (um oitavo) da área da superfície do piso, admitida exaustão mecânica nos compartimentos destinados a banheiro e área de serviço;

VII - conjugação de área de serviço e banheiro em um mesmo compartimento.

§ 1º - Para as edificações destinadas ao uso misto que atendam ao disposto no *caput* deste artigo, será admitida a manutenção das vagas destinadas a carga e descarga existentes, ou sua redução, desde que atendido o disposto na tabela 2.2 do Anexo XII desta lei, condicionada à destinação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) de sua área líquida a unidades de uso residencial.

- avanço de laje sem função de piso com até um metro e vinte centímetros, da fachada, sobre os afastamentos.

Empreendimentos direcionados ao retrofit não se sujeitam à cobrança de ônus urbanístico para regularização de parâmetros urbanísticos (art. 9º, § 1º).

Edificações existentes destinadas predominantemente a uso coletivo ou industrial admitem soluções técnicas não previstas no projeto, mediante requerimento fundamentado (art. 9º, § 3º).

Geração de potencial construtivo adicional através da unidade de regeneração (art. 10, verificar item 2.3.4, página 12).

Para imóveis tombados ou que venham a ser tombados, inseridos na Subárea 1B do Anexo I (verificar Figura 1, pág. 9), exceto no Bairro Floresta:

- a geração de transferência do direito de construir (TDC) deve observar os seguintes critérios (art. 12):
 - a área passível de ser transferida consiste da área do terreno multiplicada pelo coeficiente de aproveitamento básico (conforme a Lei nº 11.216/2020¹⁴ subtrai-se do coeficiente de aproveitamento básico aquele praticado pela construção existente, sendo o resultado multiplicado pela área do terreno);
 - aplica-se fator de interesse cultural (previsto no art. 18, § 1º da Lei nº 11.216/2020), multiplicando-se por dois o coeficiente de

¹⁴ Que Dispõe sobre a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nos Capítulos II, III e IV do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte. Conforme art. 18:

Art. 18 - O cálculo da área passível de ser transferida pelo imóvel gerador é feito subtraindo-se do CAbas o Coeficiente de Aproveitamento praticado da construção existente, calculado a partir da área líquida edificada, e multiplicando-se o resultado pela área do terreno, conforme regulamento.

§ 1º - Os imóveis geradores necessários ao atendimento de interesse cultural são aqueles tombados, para os quais deverá ser aplicado fator de interesse cultural equivalente à multiplicação por 2,0 (dois vírgula zero) do CAbas previsto no Anexo XII da Lei nº 11.181/19, na equação de que trata o caput deste artigo.

aproveitamento básico previsto para o local, para o cálculo da área passível de ser transferida.

- Pode ser requerida nova geração de TDC (art. 12, § 1º)¹⁵:
 - desde que o imóvel seja mantido em bom estado de conservação;
 - referente a um terço do potencial construtivo transferível;
 - a cada cinco anos da geração anterior, desde que todo o potencial anteriormente gerado tenha sido transferido.

Recapitulando:

- são previstos, inclusive, parâmetros urbanísticos específicos referentes a: afastamentos frontal, lateral e de fundo; taxa de permeabilidade; limite altimétrico; quota de terreno por unidade habitacional; altura máxima na divisa; número de vagas para veículos leves, carga e descarga, embarque e desembarque;
- há previsão de: superação de coeficientes de aproveitamento máximo e de centralidade; isenção da cobrança da outorga onerosa do direito de construir; dispensa de licenciamento urbanístico e da elaboração de EIV;
- para empreendimentos de retrofit ou finalização ou substituição de obras abandonadas é permitida flexibilização de parâmetros construtivos, como revestimentos e dimensões mínimas de compartimentos; avanço de laje sem função de piso, elemento estrutural ou decorativo na fachada;
- é prevista isenção de cobrança de ônus urbanístico para regularização de parâmetros urbanísticos em processos que envolvam a implantação de empreendimentos de retrofit;
- a implantação de empreendimento incentivado na Área 1 (Figura 1, pág. 9) prevê geração de potencial construtivo adicional através da UR, podendo ser aplicada no próprio local ou transferida;

¹⁵ O art.12, § 2º faz referência a esse requerimento nos seguintes termos, aparentando se tratar de dispositivo inócuo:

§ 2º – O requerimento previsto no § 1º poderá ser realizado mesmo após a vigência desta lei.

- são previstas condições específicas de geração de transferência do direito de construir para imóveis tombados ou que venham a ser tombados situados na Subárea 1, exceto Bairro Floresta (Figura 1, pág. 9), incluindo a possibilidade de nova geração a cada cinco anos, desde que cumpridas condições estabelecidas.

Adicionalmente,

- é previsto acréscimo de área líquida do empreendimento quando implantada Área de Fruição Pública ou equipamento ou solução adicional, como bebedouro, brinquedo, equipamento esportivo e atravessamento de quadra (verificar item 2.3.12).

2.3.7. Contrapartidas:

Embora haja previsão de diversos parâmetros específicos, assim como de diversos benefícios urbanísticos e fiscais para os empreendimentos incentivados, a OUS Bairros do Centro estabelece que as contrapartidas serão dispostas em regulamento (art. 11).

Há previsão no projeto de uma contrapartida (art. 11), o plantio de árvores de médio ou grande porte no afastamento frontal (uma árvore a cada vinte metros lineares de testada) de empreendimentos na Subárea 1 (Figura 1, pág. 9), cujo cumprimento pode ser flexibilizado ou dispensado, mediante justificativa a ser avaliada pelo Comitê Gestor da OUS Bairros do Centro, quando as condições do terreno impeçam o plantio.

2.3.8. Benefícios Fiscais:

São previstos pela OUS Bairros do Centro benefícios fiscais a serem concedidos em condições específicas, como:

- Isenção de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), a ser solicitada anualmente, a imóvel (art.14):

- durante o período de construção do empreendimento incentivado, devendo a comunicação do término de obra ser deferida em quarenta e oito meses da emissão do alvará de construção;
 - edificado vinculado ao Programa de Locação Social, durante o prazo de locação e vínculo do imóvel ao programa;
 - edificado caracterizado como empreendimento habitacional de interesse social, por até dez anos da emissão da certidão de baixa de construção da unidade, desde que mantidas as condições que geraram o benefício.
- Remissão de créditos referentes a IPTU (art. 15) constituídos até 31 de dezembro de 2020 para imóvel caracterizado como empreendimento incentivado para retrofit, empreendimento habitacional de interesse social ou finalização ou substituição de obra abandonada, devendo a comunicação do término de obra ser deferida em quarenta e oito meses da emissão do alvará de construção.
 - Isenção (art. 16) de Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI):
 - na aquisição de imóvel destinado à implantação de empreendimento incentivado, devendo a comunicação do término de obra ser deferida em quarenta e oito meses da emissão do alvará de construção;
 - na aquisição de empreendimento já incentivado, por até duas vezes, desde que ocorridas em até dois anos a partir da emissão da certidão de baixa de construção
 - Isenção de taxas de expediente de exame de projeto de edificação e de vistoria de obras, e de taxa de fiscalização de obras particulares, para projetos dos empreendimentos incentivados (art. 17).

2.3.9. Penalidades:

A processo administrativo relativo à implementação da OUS Bairros do Centro aplicam-se penalidades previstas na legislação urbanística municipal (art. 18).

A não comunicação do término da obra em até quarenta e oito meses da emissão do alvará de construção dará ensejo à cobrança de cinquenta por cento do valor do metro quadrado de terreno apurado para tributação pelo ITBI, por metro quadrado de potencial construtivo gerado pelo empreendimento incentivado (art. 18, parágrafo único).

Descumprimento do Termo de Conduta Urbanística firmado entre Executivo e participantes da OUS Bairros do Centro pode ensejar aplicação de multa, conforme regulamento (art. 19).

2.3.10. Prazos:

A OUS Bairros do Centro tem vigência de doze anos, ressalvados os prazos específicos, inclusive aqueles que preveem produção de efeitos após esse período (art. 20).

A lei proposta pelo projeto entra em vigor noventa dias após a data da sua publicação (art. 22).

2.3.11. Revogação:

É prevista revogação (art. 21) da Lei nº 11.783/2024, que *Dispõe sobre regras de licenciamento, regularização, modificação e reconversão de edificações e de projetos e institui medidas de incentivo fiscal para fomentar o fortalecimento do Hipercentro e adjacências como centralidade principal do Município.*

2.3.12. Anexos:

- Anexo I: Abrangência, Mapa da OUS Bairros do Centro, contendo o perímetro de abrangência das áreas de regeneração, especificação de suas áreas e subáreas, verificar Figura 1, pág. 9;

- Anexo II: Parâmetros urbanísticos, específicos a serem aplicados na área de abrangência da OUS Bairros do Centro, verificar item 2.3.6;

- Anexo III: Incentivos urbanísticos, verificar item 2.3.6

O Anexo III especifica os empreendimentos incentivados (verificar item 2.3.2) e fatores de regeneração (verificar item 2.3.4), vinculados ao prazo de protocolo, contado da entrada em vigor da lei proposta pelo projeto. Havendo mais de um Fator de Regeneração incidente a um mesmo empreendimento, aplica-se o mais elevado (Anexo III, III.1.1):

EMPREENHIMENTO INCENTIVADO		FATOR DE REGENERAÇÃO		
		Até dois anos	Após dois anos e até quatro anos	Após quatro anos e até seis anos
1	Retrofit, conforme regulamento	1,5	1,2	0,8
2	EHIS, atendido o art. 169 da Lei nº 11.181, de 2019	1,5	1,5	1,5
3	Finalização ou substituição de obras abandonadas, conforme regulamento	0,5	0,4	0,3
4	Substituição de estacionamento em funcionamento quando da publicação desta Lei, caracterizado como imóvel subutilizado (art. 41, II da Lei nº 11.181, de 2019)	0,5	0,4	0,3
5	Substituição de galpões, conforme regulamento	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 do Anexo I.	0,6	0,6	0,6

Tabela 1: Empreendimentos incentivados e Fatores de regeneração, conforme Anexo III do Projeto de Lei – Incentivos Urbanísticos

O Anexo III especifica que a implantação de Áreas de Fruição Pública (AFP), simples, conforme Plano Diretor e com equipamentos ou soluções adicionais, admite acréscimo de área líquida pelo empreendimento incentivado, conforme tabela:

1. AFP	1.1 Simples, conforme critérios da Lei nº 11.181, de 2019	1.2 Com equipamentos ou soluções adicionais			
		1.2.1 bebedouro	1.2.2 brinquedo	1.2.3 equipamento esportivo	1.2.4 atravessamento de quadra
2. Acréscimo	2.1 1,0 m²	2.2 +0,25 m²	2.3 +0,25 m²	2.4 +0,25 m²	2.5 +0,5 m²

Tabela 2: Áreas de Fruição Pública e respectivos acréscimos de área líquida, conforme Anexo III do Projeto de Lei – Incentivos Urbanísticos

- Anexo IV: Fórmulas, verificar item 2.3.4;
- Anexo V: Percentual de isenção de ODC (outorga do direito de construir), verificar item 2.3.6.

3. Considerações Finais

O Projeto de Lei nº 574/2025, apresentado pela Mensagem nº 26/2025, propõe a instituição da Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro – OUS Bairros do Centro.

Operação urbana é instrumento urbanístico que objetiva viabilizar projetos urbanos de interesse público, com participação de agentes públicos e sociedade, coordenada pelo Executivo e aprovada em lei específica. A operação urbana simplificada direciona-se a transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental. A operação urbana consorciada objetiva alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, é coordenada pelo Executivo, com participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados. A operação urbana consorciada, considerando sua maior complexidade e potencial de impacto, deve ser precedida de análises mais detalhadas, como a elaboração e

aprovação de estudo de impacto de vizinhança e de avaliação de viabilidade econômica e financeira.

A OUS Bairros do Centro abrange, integralmente, os bairros Centro, Barro Preto, Colégio Batista, e parcialmente, os bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Concórdia, Floresta, Santa Efigênia, Boa Viagem, Lourdes, Santo Agostinho, Funcionários.

A operação é direcionada para retrofit; empreendimentos habitacionais de interesse social; finalização ou substituição de obras abandonadas; substituição de estacionamento em funcionamento, em imóvel subutilizado; substituição de galpões; edificações em porções do Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Colégio Batista, Floresta e Concórdia.

Seus objetivos são aprimoramento do sistema de circulação e mobilidade; incentivo à oferta de moradia; recuperação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes; proteção ao patrimônio cultural; sustentabilidade ambiental; qualificação urbanística; modernização e requalificação de imóveis; reocupação qualificada do espaço urbano.

São previstos diversos parâmetros urbanísticos específicos e benefícios urbanísticos para os empreendimentos incentivados vinculados à operação urbana, assim como flexibilização de parâmetros existentes, incluindo superação de potenciais construtivos máximos previstos para o terreno e a geração de potencial construtivo adicional, a unidade de regeneração, que pode ser transferida, autoaplicada, convertida em área líquida em outro empreendimento dentro ou fora da área de abrangência da OUS Bairros do Centro e livremente comercializada. Dentre os benefícios previstos encontramos também a dispensa de licenciamento urbanístico e elaboração de estudo de impacto de vizinhança, nova geração a cada cinco anos de transferência do direito de construir, isenção de cobrança de outorga onerosa do direito de construir, isenção de cobrança de ônus urbanístico para regularização de parâmetros urbanísticos em retrofit.

São também previstos benefícios fiscais, de isenção ou remissão de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, isenção de Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e isenção de taxas de expediente de


exame de projeto de edificação e de vistoria de obras, e de taxa de fiscalização de obras particulares.

As contrapartidas não estão previstas no projeto de lei, devendo ser dispostas em regulamento. Há previsão no projeto de uma contrapartida, o plantio de árvores de médio ou grande porte no afastamento frontal de determinados empreendimentos, cujo cumprimento pode ser flexibilizado ou dispensado em determinadas condições.

A OUS Bairros do Centro tem vigência de doze anos, podendo produzir de efeitos após esse período.

São essas as considerações dessa consultoria.

Belo Horizonte, 10 de dezembro de 2025

Documento assinado digitalmente
 JEFERSON LUCIO LINO SILVA COUTO
Data: 10/12/2025 08:35:13-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Jeferson Couto
Consultor Legislativo de Política Urbana
Divisão de Consultoria Legislativa
Diretoria do Processo Legislativo
Ramal 1383

4. Referências

BELO HORIZONTE. Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019. Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte. Diário Oficial do Município de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG, 9 ago. 2019.

BELO HORIZONTE. Lei nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020. Dispõe sobre a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nos Capítulos II, III e IV do Título II da Lei nº 11.181/2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte. Diário Oficial do Município de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG, 6 fev. 2020.

BELO HORIZONTE. Projeto de Lei nº 574/2025. Institui a Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro. Belo Horizonte: Câmara Municipal, 6 nov. 2025. Disponível em: <https://cmbhsildownload.cmbh.mg.gov.br/silinternet/servico/download/documentoVinculado?idDocumento=2c907f769a2f4770019a5929049a3bfd>. Acesso em 10 dez. 2025.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE
Avenida dos Andradas 3100 . Santa Efigênia . BH . MG
www.cmbh.mg.gov.br
31 3555.1100