



POLÍTICA  
URBANA

NOTA TÉCNICA  
Nº 16/ 2026

# Projeto de Lei nº 574/25 e a garantia de construção de moradias populares na área central do Município



Marcelo A. de Menezes

# N 16.



#### **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*

#### **PESQUISA DE LEGISLAÇÃO**

*Divisão de Instrução e Pesquisa*

#### **AUTORIA**

Marcelo A. de Menezes

*Engenheiro Civil*

CONTATO: [divcol@cmbh.mg.gov.br](mailto:divcol@cmbh.mg.gov.br)

URL: [www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes](http://www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes)

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:

MENEZES, Marcelo A. de. **Nota Técnica nº 16/2026**: Projeto de Lei nº 574/25 e a garantia de construção de moradias populares na área central do Município. Belo Horizonte: Divisão de Consultoria Legislativa/Câmara Municipal de Belo Horizonte, abril 2026. Disponível em: [www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes](http://www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes). Acesso em: DD mmm. AAAA.



POLÍTICA  
URBANA

NOTA TÉCNICA  
Nº 16/ 2026

# Projeto de Lei nº 574/25 e a garantia de construção de moradias populares na área central do Município

Marcelo A. de Menezes

**N 16.**



## DIRETORIA DO PROCESSO LEGISLATIVO

### DIVISÃO DE CONSULTORIA LEGISLATIVA

#### NOTA TÉCNICA Nº 16/26

#### AUDIÊNCIA PÚBLICA – REQUERIMENTO DE COMISSÃO Nº 978/26

**promoção:** Comissão de Meio Ambiente, Defesa dos Animais e Política Urbana

**objetivo:** debater o Projeto de Lei nº 574/25 e a garantia de construção de moradias populares na área central do Município

**realização:** 14 de abril de 2026, às 9h, no Plenário Camil Caram

**requerimento:** Vereador Dr. Bruno Pedralva

#### Conteúdo da Nota Técnica

Esta nota aborda o PL nº 574/25 e o substitutivo a ele apresentado (Emenda nº 34), uma vez que, [segundo o Poder Executivo](#), autor do projeto, o substitutivo decorre de discussões que conseguiram aperfeiçoar a proposição original, com ajustes na estrutura da norma e nos mecanismos de implementação das políticas propostas.

A nota trata, de forma breve e simplificada, dos principais elementos dessas proposições relacionados com habitação de interesse social, além de sugerir algumas questões, com vistas a subsidiar as discussões na audiência pública.

#### Projeto de Lei nº 574/25

O [PL nº 574/25](#) institui a **Operação Urbana Simplificada “Regeneração dos Bairros do Centro” (OUS Bairros do Centro)**, destinada à requalificação da área central do Município, mediante incentivo à diversificação de usos, ao adensamento construtivo e populacional e ao maior aproveitamento da infraestrutura urbana existente. A área de abrangência da OUS inclui, total ou parcialmente, bairros como Centro, Lagoinha, Floresta, Santa Efigênia, entre outros, organizados em subáreas com parâmetros diferenciados de intervenção.

Entre as diretrizes estabelecidas, destacam-se o estímulo à oferta de moradia, inclusive de interesse social, a recuperação de espaços públicos e equipamentos urbanos e a promoção da proteção do patrimônio cultural e da sustentabilidade ambiental.

O projeto prevê a utilização de instrumentos urbanísticos específicos, como a Unidade de Regeneração (UR), que representa potencial construtivo adicional passível de transferência, e o Termo de Conduta Urbanística (TCU), destinado à formalização das condições de implementação dos empreendimentos. O projeto também institui mecanismos de governança, como o Comitê Gestor, para acompanhamento da operação urbana e deliberação sobre questões técnicas e interpretativas.

#### Habitação de interesse social no Projeto de Lei nº 574/25

No [PL nº 574/25](#), a operação urbana é denominada **OUS Bairros do Centro**. Entre seus objetivos está o incentivo à ampliação da oferta de moradia na área central, inclusive para a população de baixa renda, com a intenção de aproximar moradia e emprego, além de melhorar aproveitamento da infraestrutura urbana disponível.

Para isso, o projeto permite que **empreendimentos habitacionais de interesse social (EHIS)** sejam enquadrados como empreendimentos a serem incentivados no âmbito da operação urbana. Isso significa que esses empreendimentos podem usufruir de benefícios urbanísticos e fiscais, desde que formalizem sua participação por meio de Termo de Conduta Urbanística (TCU). Entre os benefícios, destacam-se a possibilidade de construir maior área (maior potencial construtivo), a flexibilização de regras urbanísticas e a concessão de incentivos tributários, como isenção de IPTU por determinado período.



O projeto não prevê mecanismos diretos como, por exemplo, exigência de percentual mínimo de unidades de HIS nos empreendimentos, metas de produção de HIS, destinação obrigatória de recursos para HIS ou instrumentos de financiamento/subsídio. Assim, o projeto adota lógica baseada em incentivos ao mercado, ou seja, ele não obriga que os empreendimentos disponibilizem habitação de interesse social, mas cria condições para que a produção de HIS se torne mais atrativa e viável economicamente. Compete ao empreendedor decidir se utiliza esses incentivos para desenvolver projetos voltados à HIS. A produção de moradia para a população de baixa renda depende, então, em grande medida, do interesse do setor privado e das condições do mercado imobiliário. Em áreas com maior valorização, por exemplo, pode haver maior atratividade para empreendimentos de padrão mais elevado, o que pode limitar a adoção dos incentivos para produção de HIS. Pode-se dizer, então, que a HIS é tratada no projeto como possibilidade incentivada, e não como uma obrigação dentro da operação urbana.

Destaca-se também que o PL nº 574/25 procura contribuir para a ampliação da oferta de moradia na área central ainda por meio de estímulos ao aproveitamento de imóveis vazios, subutilizados ou degradados, buscando viabilizar o *retrofit* e a reconversão de edificações, o que pode favorecer também a HIS.

Em síntese, conclui-se que o projeto propõe um ambiente potencialmente favorável à produção de HIS, mas a efetividade da proposta dependerá da adesão dos agentes privados e da forma como os instrumentos previstos vierem a ser regulamentados e utilizados.

### **Habitação de interesse social no substitutivo ao PL nº 574/25**

O substitutivo ao PL nº 574/25 ([Emenda nº 34](#)) passa a denominar a operação como **OUS Somos Centro**. O objetivo de incentivar a moradia na área central permanece e continua associado, entre outros aspectos, à requalificação urbana e ao adensamento construtivo. Entretanto, a proposta passa a prever instrumentos específicos voltados à política habitacional, com destaque para mecanismos de financiamento e vinculação de recursos à **habitação de interesse social (HIS)**.

Um dos principais mecanismos introduzidos é o **Aporte para Moradia de Interesse Social (AMIS)**, instrumento destinado a produção de unidades habitacionais e a viabilizar recursos financeiros para atendimento de famílias beneficiárias da **Política Municipal de Habitação (PMH)**. O instrumento prevê que o equivalente a 50% do valor do terreno de um empreendimento, para fins de ITBI, poderá ser convertido em unidades habitacionais ou destinado diretamente à PMH. Cria-se então uma forma mais direta de conversão de parte dos ganhos devidos à valorização imobiliária gerada pela operação urbana em moradia para a população de baixa renda.

Destaca-se também a criação do **Fundo da OUS Somos Centro**, que passa a concentrar recursos provenientes de diferentes fontes (recursos gerados pela outorga onerosa, aportes vinculados à produção habitacional e o próprio AMIS, entre outros). Esse fundo pode ser utilizado para diversas finalidades, entre elas a implementação da política habitacional, inclusive como apoio a programas como a **locação social**.

O substitutivo continua não impondo a obrigatoriedade de produção de HIS em todos os empreendimentos, mas inova ao prever mecanismos que capturam e direcionam parte dos ganhos financeiros decorrentes da operação urbana para a habitação, fortalecendo a capacidade de atuação do poder público nessa área.

Além disso, a proposta reformula as instâncias de gestão e participação no **Comitê Gestor da OUS Somos Centro**, inclusive envolvendo a participação da sociedade civil, o que poderá influenciar a aplicação dos recursos e a priorização de ações, além de contribuir para maior acompanhamento e controle da aplicação dos instrumentos e destinação de recursos.

Em síntese, no que se refere a HIS, o substitutivo ao PL nº 574/25 mantém a lógica de incentivo presente no projeto original, mas adiciona mecanismos de financiamento e de vinculação de recursos à habitação de interesse social (parte dos ganhos decorrentes da valorização imobiliária advinda da OUS é mais diretamente destinada à PMH), de forma que o poder público passa a dispor de melhores condições para financiar ou induzir a produção de moradia para famílias de baixa renda.



## **Outros Elementos Relevantes das Propostas para a HIS**

Além dos aspectos já citados, vale destacar que as proposições apresentam outros elementos, menos específicos, que influenciam a produção habitacional, inclusive de interesse social, no âmbito da operação urbana.

Destaca-se a previsão de ampla flexibilização de parâmetros urbanísticos e de exigências administrativas, como a possibilidade de superação de coeficientes de aproveitamento e a dispensa de determinadas etapas de licenciamento em casos específicos. Tais medidas tendem a reduzir custos e facilitar a viabilização de empreendimentos, podendo favorecer a produção habitacional, mas também ampliar a atratividade para empreendimentos de maior valor agregado.

A previsão de aplicação de instrumentos urbanísticos voltados ao cumprimento da função social da propriedade, como parcelamento, edificação e utilização compulsórios e desapropriação urbanística, ao contribuir para a mobilização de imóveis ociosos ou subutilizados na área central, também pode impactar significativamente a oferta habitacional.

O substitutivo (Emenda nº 34), ao prever a possibilidade de regularização fundiária em áreas específicas, com flexibilização de exigências urbanísticas, pode beneficiar populações já residentes na área da OUS, além de contribuir para a produção de novas moradias.

Cabe ponderar, por fim, que a efetividade das propostas quanto à produção de habitação de interesse social dependerá, em grande medida, da forma de implementação dos instrumentos previstos e das prioridades estabelecidas ao longo da efetivação da operação urbana.

## **Questões para Discussão na Audiência**

Considerando o objeto da audiência, destacam-se algumas questões que podem contribuir para a discussão a respeito dos instrumentos propostos e sua capacidade de estimular a produção de habitação de interesse social na área central do Município:

- Existem estimativas, estudos ou cenários projetados sobre o número de unidades habitacionais de interesse social que podem ser produzidas no âmbito da operação urbana?
- Qual o potencial de arrecadação dos instrumentos previstos (como o AMIS e o Fundo da OUS) e sua capacidade de financiamento da política habitacional? Quanto do Fundo será reservado à habitação?
- Como a operação urbana contribui para a permanência ou o retorno de populações de baixa renda à sua área de abrangência?
- Como evitar que a valorização imobiliária decorrente da operação urbana reduza a viabilidade ou a presença da HIS na região?
- Como a operação urbana dialoga com a Política Municipal de Habitação e com programas como o Minha Casa Minha Vida?
- Quais indicadores e mecanismos podem ser utilizados para acompanhar a implementação da operação urbana e avaliar seus resultados, especialmente no que se refere à HIS?

Belo Horizonte, 9 de abril de 2026.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** MARCELO ANTONIO DE MENEZES  
Data: 10/04/2026 10:28:51-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Marcelo A. de Menezes  
Engenheiro Civil  
Divisão de Consultoria Legislativa



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE  
Avenida dos Andradas 3100 . Santa Efigênia . BH . MG  
[www.cmbh.mg.gov.br](http://www.cmbh.mg.gov.br)  
31 3555.1100