LEI MUNICIPAL Nº 12.151/2026, DE 09/10/2026

OUS SOMOS CENTRO EM BELO HORIZONTE

Foi publicada a Lei nº 12.151, de 9 de outubro de 2026, que institui a Operação Urbana Simplificada Somos Centro (OUS Somos Centro), com o objetivo de estimular a reocupação e a recuperação da área central de Belo Horizonte por meio de incentivos urbanísticos, tributários e econômicos voltados à atração de investimentos privados. A iniciativa alcança, total ou parcialmente, os bairros Centro, Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Floresta, Santa Efigênia, Boa Viagem, Barro Preto e Colégio Batista, contemplando projetos de *retrofit,* reconversão de edificações existentes, habitação de interesse social, retomada de obras paralisadas e aproveitamento de imóveis e áreas subutilizadas.

Entre os principais instrumentos criados pela nova legislação está a Unidade de Regeneração (UR), que permite a geração de potencial construtivo adicional por empreendimentos enquadrados na operação, com possibilidade de utilização no próprio projeto ou transferência para outros empreendimentos imobiliários. A norma também flexibiliza parâmetros urbanísticos relevantes, reduzindo exigências relacionadas a afastamentos, vagas de estacionamento, distância entre edificações e quota de terreno por unidade habitacional, além de admitir, em determinadas hipóteses, ampliação do potencial construtivo mediante utilização das URs.

A supracitada lei ainda prevê incentivos econômicos expressivos, com descontos temporários de até 75% na Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC), bem como isenções de IPTU, ITBI e determinadas taxas municipais para os empreendimentos que atenderem aos critérios estabelecidos. Em conjunto, essas medidas tendem a reduzir custos de desenvolvimento e a ampliar a atratividade de investimentos na região central da capital.

Para o setor da construção civil, a medida abre oportunidades especialmente para empreendimentos residenciais, projetos de *retrofit* e iniciativas de requalificação imobiliária. A combinação de incentivos fiscais, maior flexibilidade urbanística e novos mecanismos de aproveitamento construtivo pode viabilizar projetos que historicamente enfrentavam limitações regulatórias ou baixa atratividade econômica.

De forma geral, a iniciativa representa uma das mais relevantes medidas de incentivo à revitalização da área central de Belo Horizonte nos últimos anos. Apesar do potencial de impacto positivo para o mercado imobiliário e para a dinâmica urbana da região, parte dos instrumentos previstos na lei ainda depende de regulamentação pelo Poder Executivo Municipal.

Sugerimos a leitura na integra da Lei, disponível no link: DOM - Diário Oficial do Município.

Para mais informações entre em contato com a Gerência de Meio Ambiente por meio do e-mail: meioambiente@fiemg.com.br.