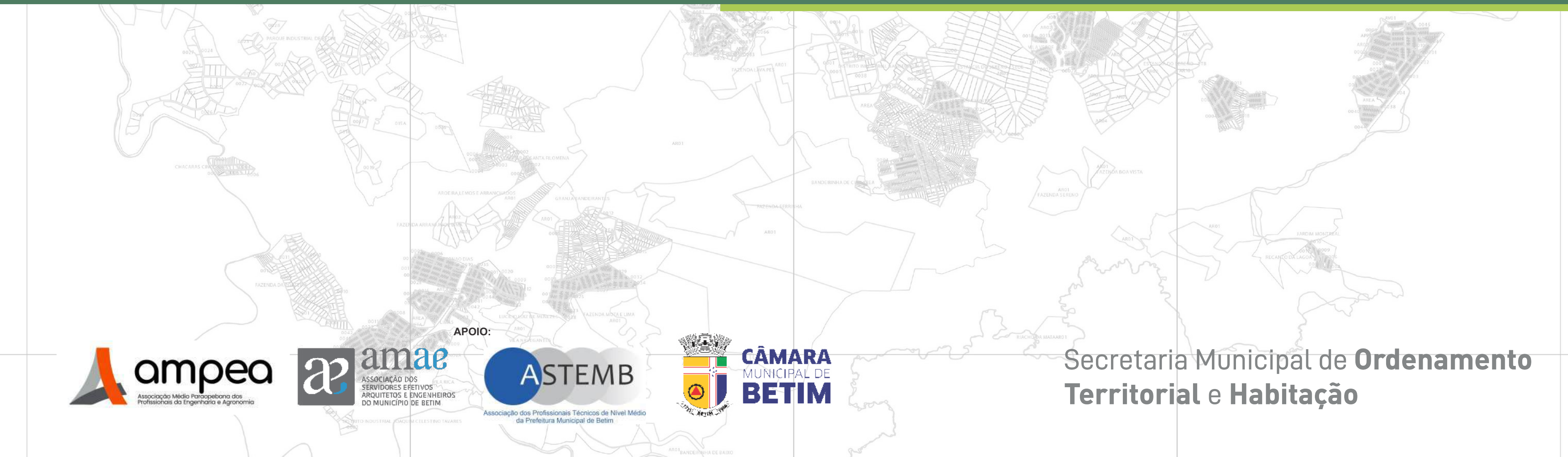




Seminário SORTEH

Betim por Instrumentos Urbanísticos:

Resultados e Novos Desafios



Secretaria Municipal de Ordenamento
Territorial e Habitação

Instrumentos Urbanísticos

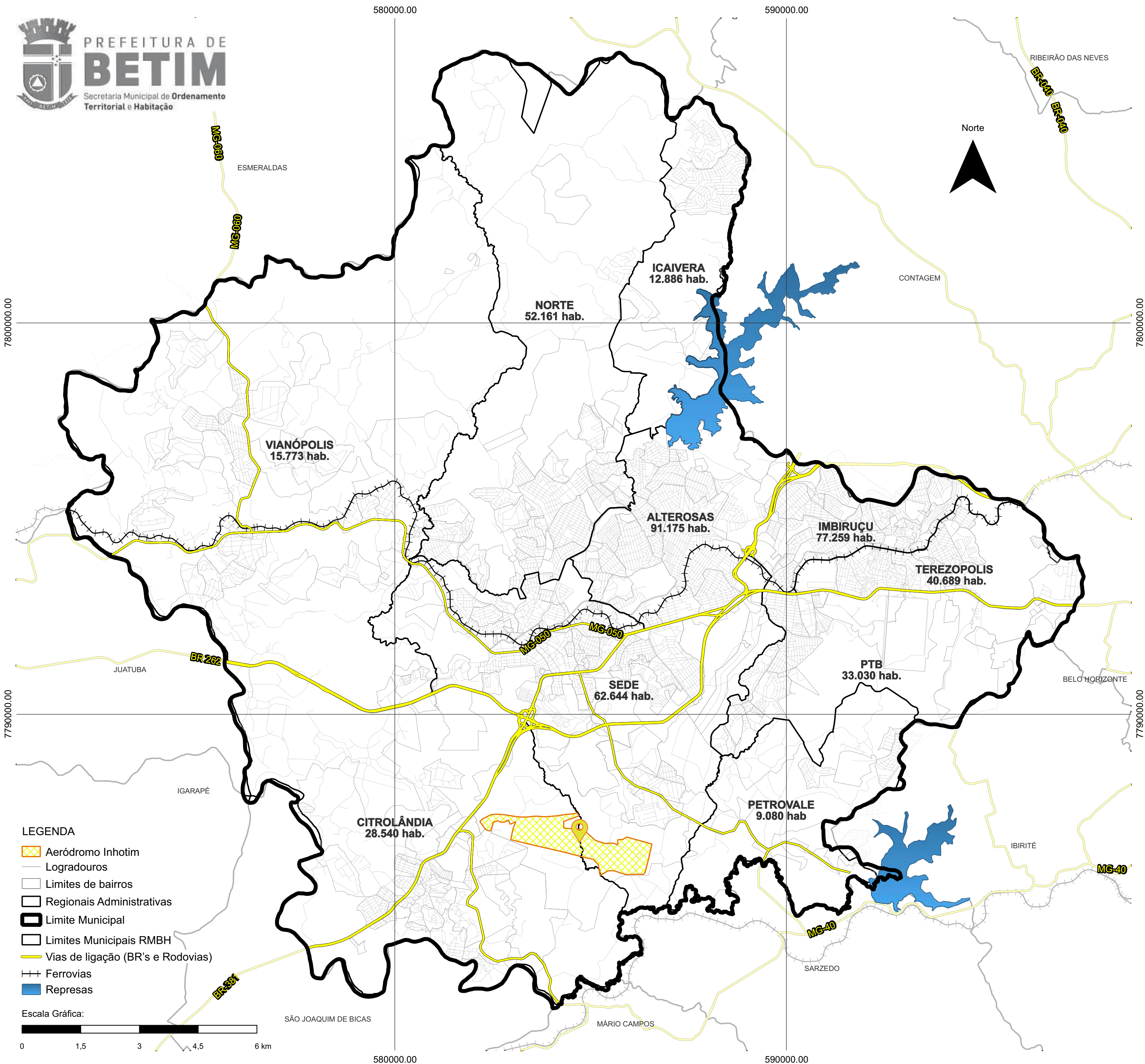
Os **Instrumentos urbanísticos** são ferramentas legais que visam controlar o uso e ocupação do solo, e que são usados para orientar o desenvolvimento e a gestão das cidades.

São regulamentados pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e legislações municipais como o Plano Diretor, que orientam o planejamento urbano. Funcionam como uma "caixa de ferramentas" para a gestão das cidades, podendo ser complementados ou ampliados conforme novas demandas.

Alguns exemplos de instrumentos urbanísticos são:

- ***Parcelamento do Solo, Loteamentos e Desmembramentos***
- ***REURB (Regularização Fundiária Urbana)***
- ***Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)***
- ***Operação Urbana Consorciada (OUC)***
- ***Outorga Onerosa do Direito de Construir***
- ***Direito de Preempção***
- ***Plano Diretor***
- ***Leis de Zoneamento***
- ***Incentivos Fiscais***
- ***Normas Edilícias e Construtivas***
- ***Instituição de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social)***

Os **instrumentos urbanísticos** são utilizados pelo município para preservar, recuperar ou transformar áreas urbanas, com o objetivo de melhorar a estrutura do local e executar melhorias sociais ou preservação ambiental.



344,062 km²

extensão do território municipal

429.236 habitantes

em todo o município em 2024.¹

Habitantes por regional:

Regional Alterosas 97.175

Regional Imbiruçu 77.253

Regional Sede 62.644

Regional Norte 52.161

Regional Teresópolis 40.689

Regional PTB 33.030

Regional Citrolândia 28.540

Regional Vianópolis 15.773

Regional Icaivera 12.886

Regional Petrovale 9.080

receita municipal do ano de 2017

R\$ 1.753.251.000

receita municipal prevista para 2024²

R\$ 2.922.676.000

receita municipal prevista para 2025²

R\$ 3.074.704.600

receita municipal prevista para 2026²

R\$ 3.142.382.400

receita municipal prevista para 2027²

R\$ 3.255.097.600

Medidas Administrativas Implementadas

1. Criação da Secretaria de Ordenamento Territorial e Habitação (SORTEH): Estruturação de um órgão exclusivo para planejar, organizar e executar as ações urbanísticas do município.
2. Melhorias estruturais: Atualização de espaços físicos, aquisição de novos mobiliários, computadores e equipamentos para otimizar o funcionamento da SORTEH.
3. Processo Seletivo Simplificado (PSS): Contratação ágil de profissionais, garantindo eficiência na análise e tramitação de processos.
4. Definição de fluxogramas com prazos: Organização detalhada do fluxo de tramitação dos processos administrativos, estabelecendo prazos claros.
5. Digitalização dos processos: Conversão integral ou parcial dos processos físicos em digitais, ampliando a eficiência e a transparência. Atualmente, dos 58 processos tramitados pela SORTEH, 10 já são digitais, 37 são físicos e estão em processo de migração para o digital e outros 11 são tramitados internamente.

Destinação de Recursos e Capacitação

6. Medidas mitigadoras, compensatórias e viabilizadoras: Recursos destinados a órgãos municipais, promovendo a otimização dos trabalhos e melhores condições para os servidores.
7. Viabilização de obras e intervenções urbanas: Utilização estratégica de instrumentos urbanísticos para potencializar melhorias na infraestrutura.
8. Criação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável: Incentivo a projetos voltados ao crescimento equilibrado e sustentável da cidade.
9. Capacitação: Realização de workshops e seminários para qualificação de servidores e conscientização do público em geral.
10. 1ª Conferência Municipal das Cidades: Evento para discutir desafios e propostas de melhorias no planejamento urbano.

Reformas Legislativas

11. Regularização Fundiária (REURB):
 - Aprovação simplificada nos processos.
 - Concessão de anistia para onerosidade.
12. Parcelamento e Uso do Solo:
 - Criação de aprovação vinculada para glebas.
 - Criação de modelo para condomínio de chácaras.
 - Regulamentação de loteamentos com controle de acesso.
 - Possibilidade de fechamento parcial de condomínios urbanísticos e criação de lotes mistos voltados para vias públicas.
13. Facilitação para Regularizações:
 - Exclusão da obrigatoriedade do ISS para aprovações e regularizações.
 - Dispensa da Certidão Negativa de Débitos (CND) em processos de aprovação e regularização.
14. Aprovação de Projetos e Construções:
 - Regularização de edificações com piso e cobertura, mesmo em situação de embargo.
 - Autorização de aprovação de projetos mediante comprovação de posse do imóvel.
 - Flexibilização de parâmetros para obras concluídas, mediante laudo técnico que preserve a integridade do imóvel.
15. Habite-se e Demolição: Emissão remota de Habite-se e Licença/Certidão de Demolição com base em laudos técnicos.
16. Termo de Compromisso para Alvarás Provisórios: Ferramenta para agilizar a emissão de licenças provisórias.

05 | Panorama Urbano

Valores associados a loteamentos, desmembramentos e REURBs.

Estão aprovados:

1.752.549,26 m²

de sistema viário¹ | 17,5 KM

R\$ 274.388.176,71

de investimento em infraestrutura urbana²

Estão em aprovação

1.688.568,80 m²

de sistema viário¹ | 112,5 KM

R\$ 636.590.594,42

de investimentos em infraestrutura urbana²

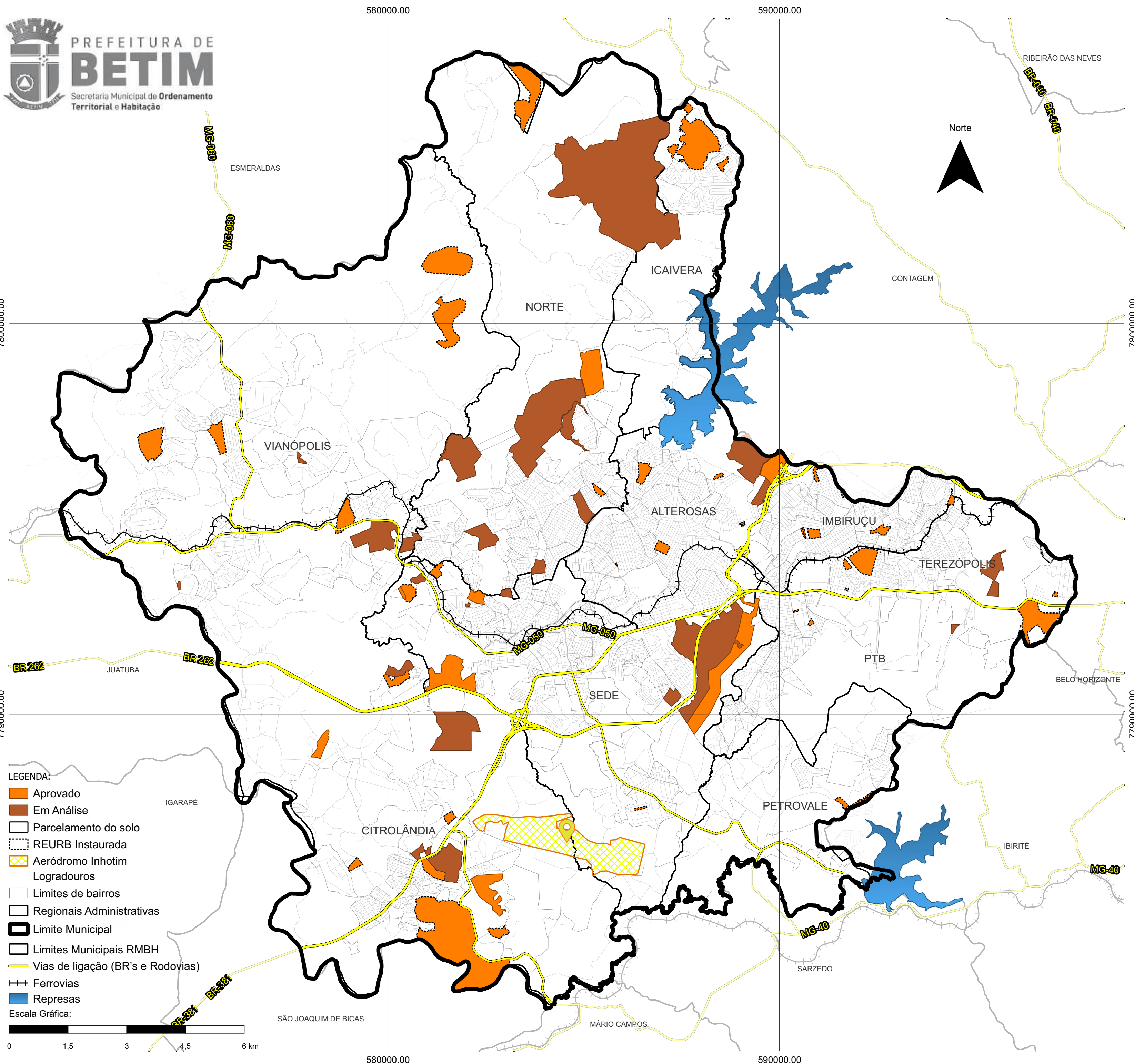
Totalizando:

3.441.208,06 m²

em sistema viário¹ | 265,5 KM

R\$ 910.978.711,14

de investimentos em infraestrutura urbana²



Fontes:
1: Estimativa calculada considerando área de infraestrutura projetada em loteamentos, condomínios urbanísticos, desmembramentos e REURB;
2: Estimativa calculada considerando R\$ 376,98 / m² de infraestrutura projetada sobre loteamentos, condomínios urbanísticos e desmembramentos, conforme levantamento Data Base - SINAPI; e considerando R\$ 95,20/m² de REURB conforme levantamento interno;

06 | Rodoanel Municipal

O Traçado Municipal foi planejado para promover desenvolvimento sustentável e maior eficiência na mobilidade urbana, contemplando áreas pouco adensadas e ainda não consolidadas.

- **Passa por áreas pouco adensadas e não consolidadas.**
- **Reduz significativamente a necessidade de desapropriações.**
- **Não prevê pedágio.**
- **Facilita o escoamento para municípios vizinhos como Esmeraldas, São Joaquim de Bicas, Igarapé, Juatuba e Brumadinho.**
- **Atrai grandes empresas para áreas menos adensadas, garantindo escoamento eficiente da produção.**

Conexão da BR-040 até a BR-262 (sentido Nova Lima-Betim)

- Passando pelo Rodoanel Municipal: 33 km
- Passando pelo Rodoanel Estadual: 55 km

Conexão da BR-040 até a BR-381 (sentido Nova Lima-Betim)

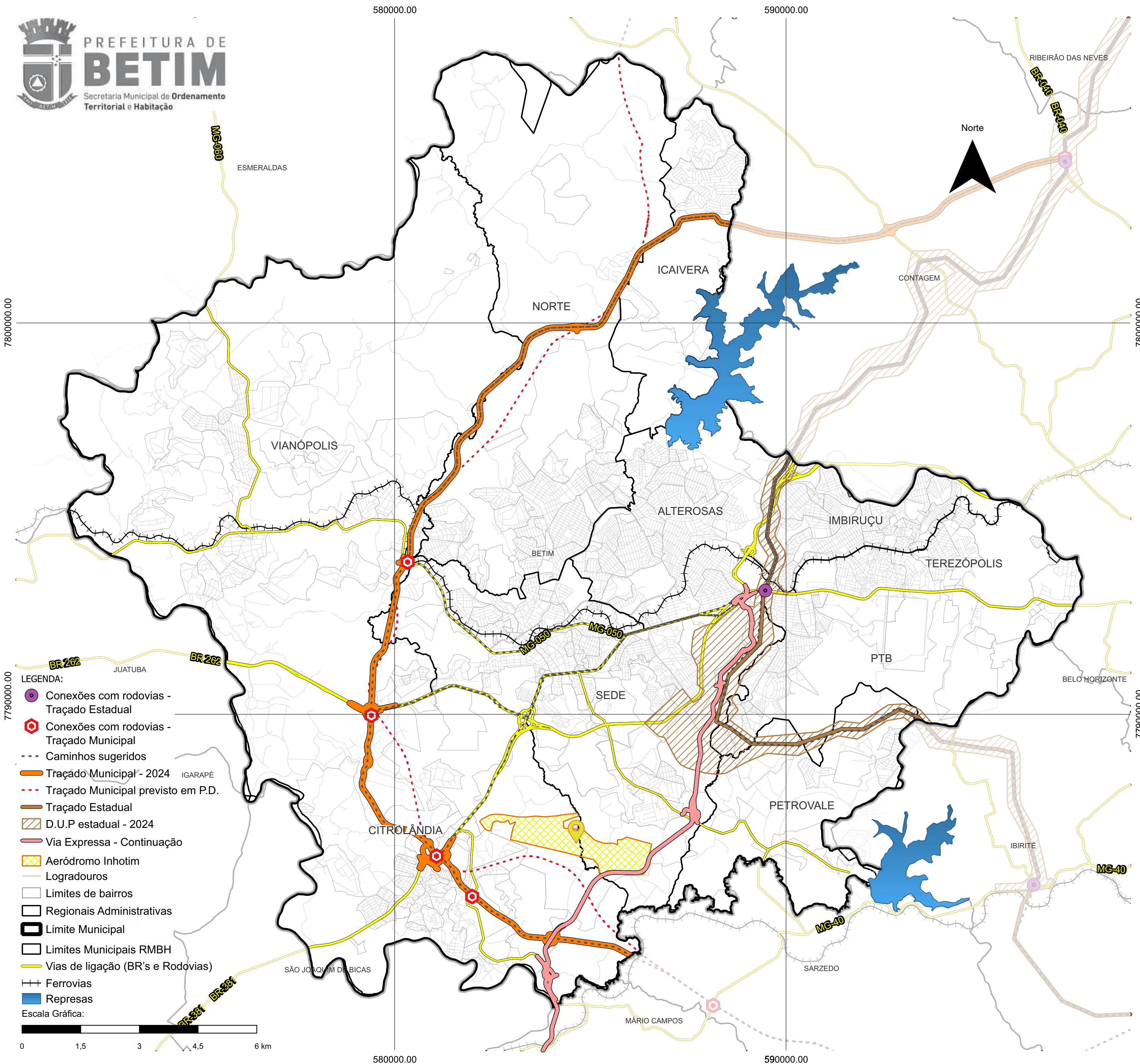
- Passando pelo Rodoanel Estadual: 54,9 km
- Passando pelo Rodoanel Municipal: 28,4 km

Conexão da BR-040 até a BR-262 (sentido Contagem-Betim)

- Passando pelo Rodoanel Estadual: 28,3 km
- Passando pelo Rodoanel Municipal: 26,8 km

Conexão da MG-050 até a MG-010 (sentido Betim-BH)

- Passando pelo Rodoanel Estadual: 51,5 km
- Passando pelo Rodoanel Municipal: 46,7 km



09 Operações Urbanas Consorciadas instauradas e/ou atualizadas

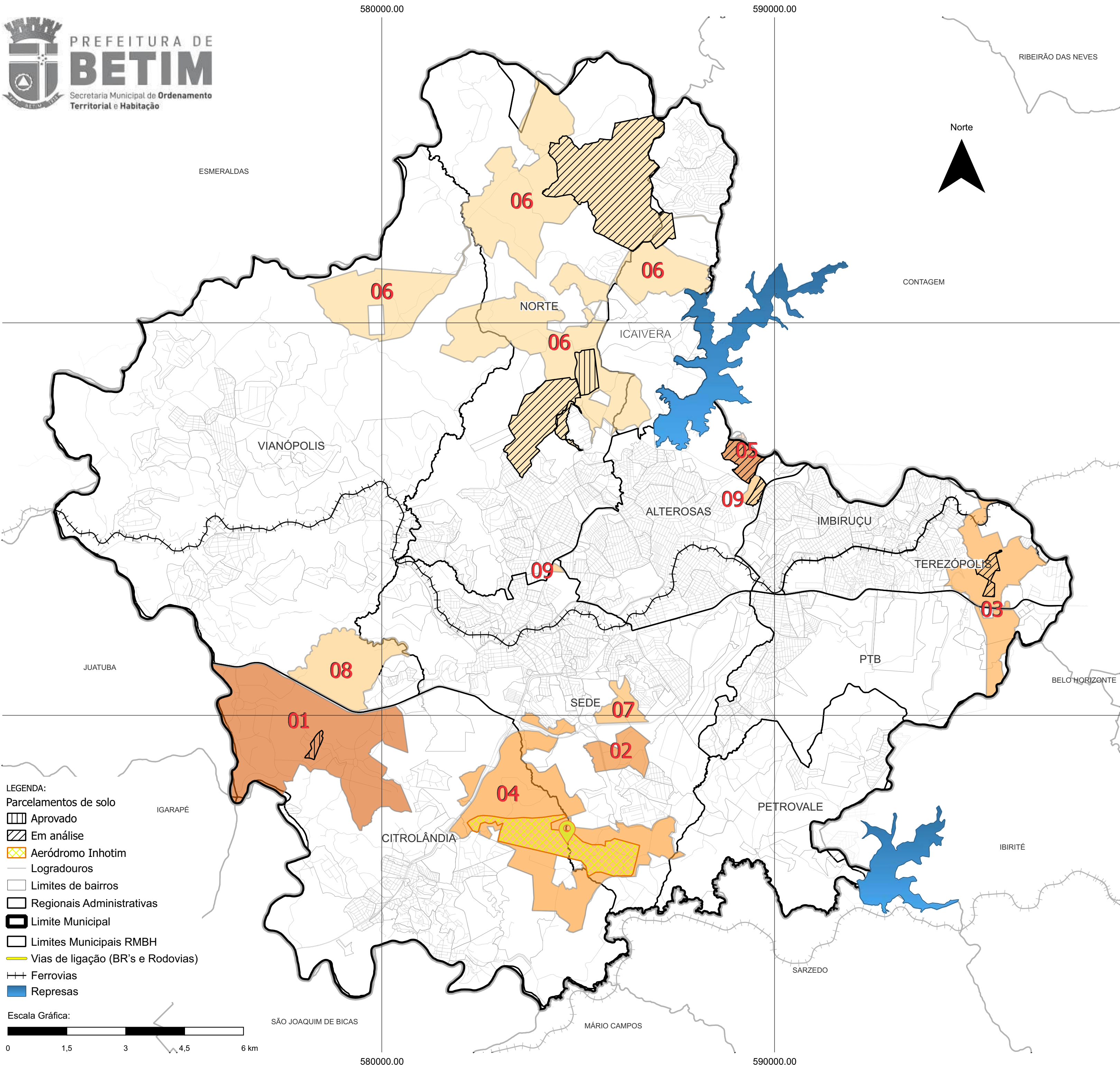
62.393.269,76 m² em áreas de OUC's
4.114.424,65 m² de sistema viário | 120,5 km
1.945.959,31 m² de áreas de praças e áreas verdes
21.887.948,74 m² de áreas institucionais
648.726,06 m² em loteamentos já aprovados
6.220.216,72 m² em loteamentos em aprovação

R\$ 1.551.055.804,56
de investimento em infraestrutura urbana¹

anterior a 2017

- 01** OUC Aroeiras
Atualizada - Lei Ordinária Nº 5.255/2012 | área: 11,08 km²
- 02** OUC Córrego Santo Antonio
Atualizada - Lei Ordinária Nº 5.254/2012 e Nº 6.734/2020 | área: 1,2 km²
- 03** OUC Bacia do Córrego do Pintado
Atualizada - Lei Ordinária Nº 6.147/2016 e Nº 6.771/2020 | área: 4,26 km²
- 04** OUC Nova Betim - Aeródromo
Lei Ordinária Nº 6.615/2019 | área: 13,44 km²
- 05** OUC Betcon
Lei Ordinária Nº 6.793/2020 | área: 0,72 km²
- 06** OUC Icaivera
Lei Ordinária Nº 7.168/2022 | área: 27,16 km²
- 07** OUC-S Arquipélago Verde
Lei Ordinária Nº 7.368/2023 | área: 0,80 km²
- 08** OUC-S Parque Vênus
Lei Ordinária Nº 7.624/2024 | área: 3,35 km²
- 09** OUC-S Norte-Centro e Icaivera Trecho 2
Lei Ordinária Nº 7.619/2024 | área: 0,35 km²

posterior a 2017



08 | Panorama Parcelamento do Solo

06 novos bairros aprovados¹

1.864.760,80 m² projetados, sendo
02 condomínios urbanísticos e 04 bairros
995 imóveis
263.691,50 m² de sistema viário | 17,5 km de vias
398.415,73 m² em áreas de praças e áreas verdes
93.263,75 m² em áreas institucionais

R\$ 99.338.565,27
estão sendo investidos em infraestrutura urbana²

19 outros em aprovação¹

13.342.451,99 m² em projetos
7.604 imóveis
1.688.658,80 m² de sistema viário
112 km de vias
1.287.228,69 m² em áreas de praças e áreas verdes
287.624,63 m² em áreas institucionais

R\$ 630.457.514,34
serão investidos em infraestrutura urbana²

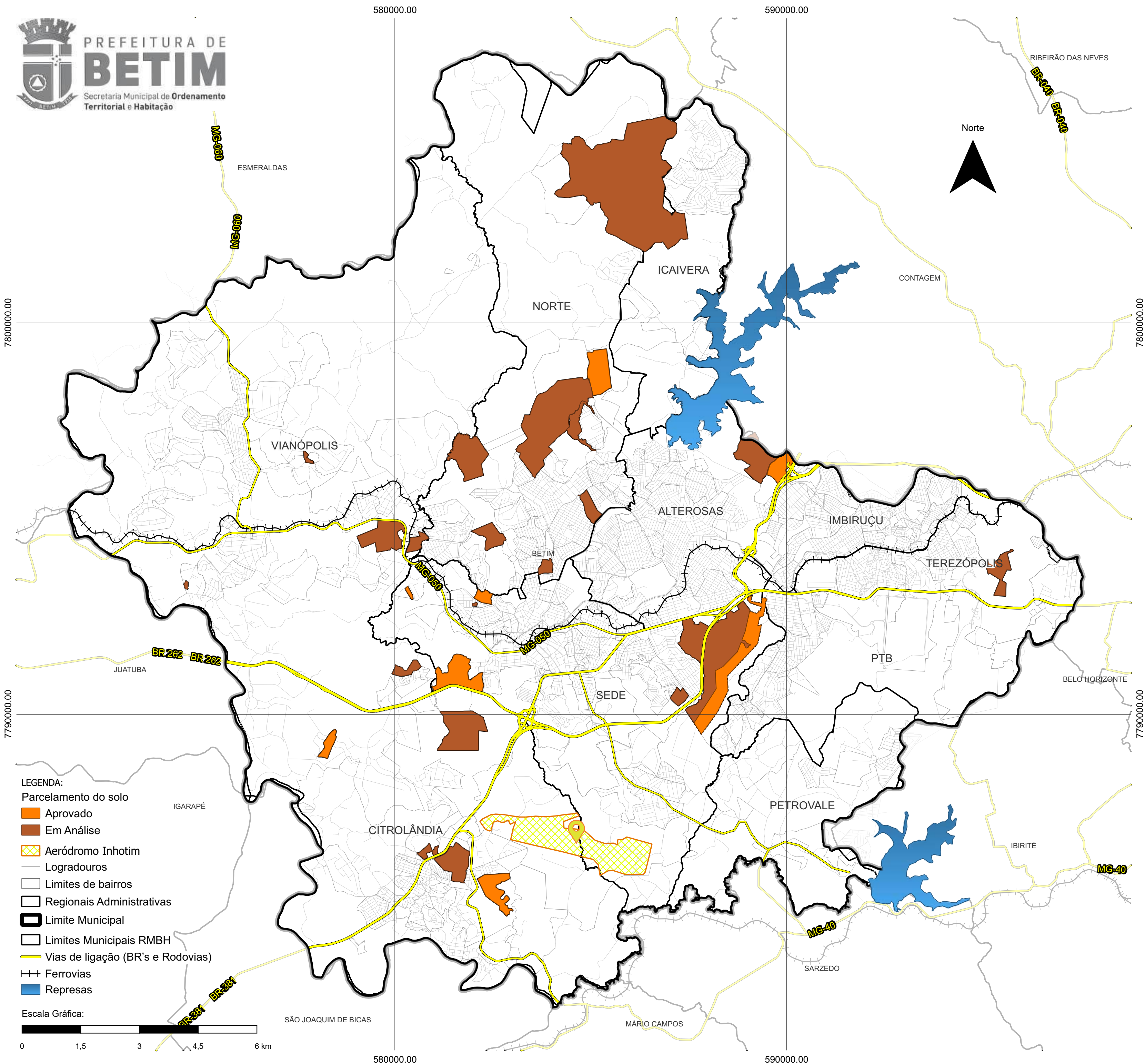
+1,1 km² desmembrados

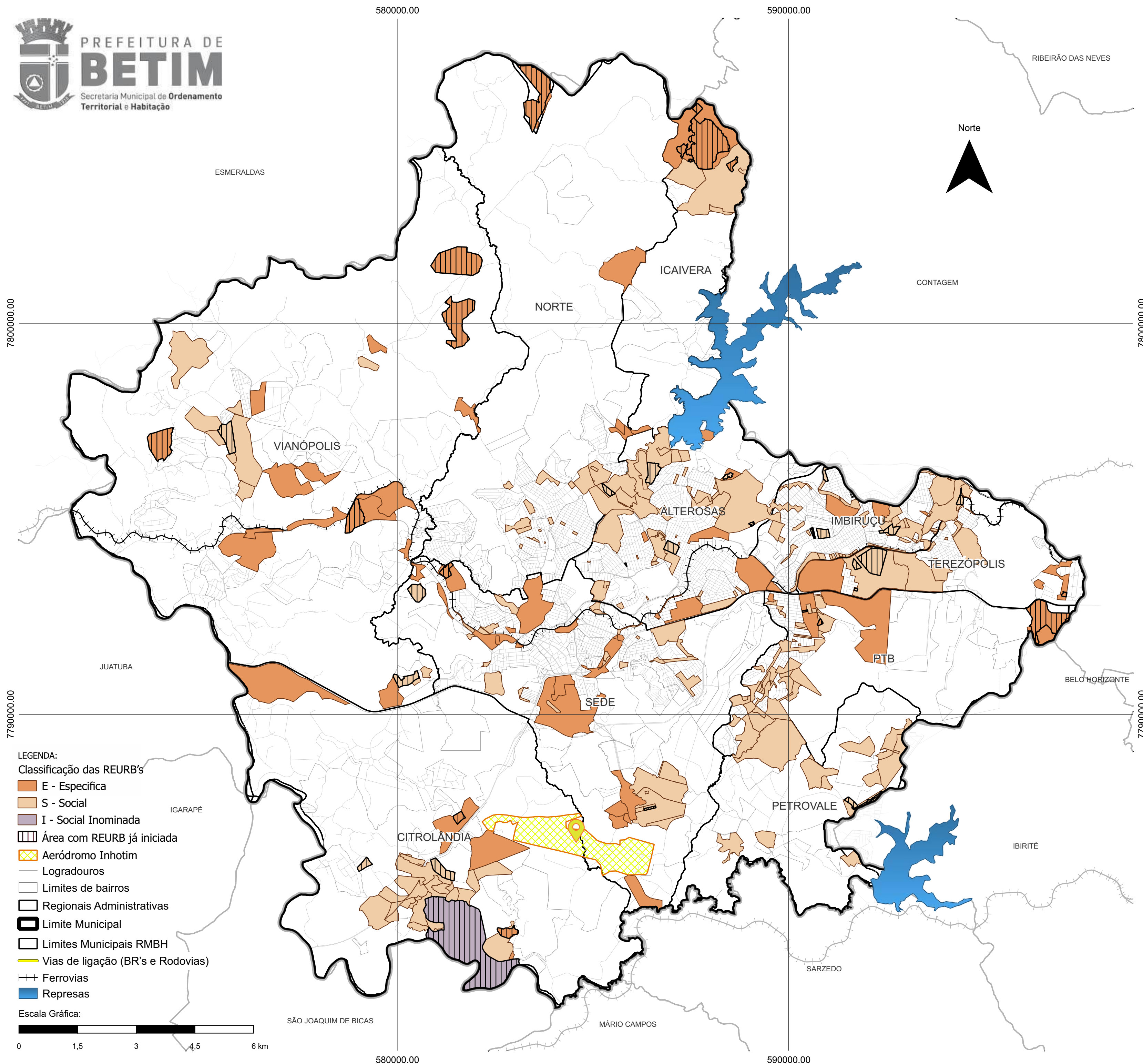
1.254.740,09 de m² em desmembramentos
de relevância para o município

118 imóveis
118.153,23 m² de infraestrutura urbana
13 km de vias

R\$ 79.669.875,56
sendo investidos em infraestrutura urbana²

Fontes:
1: Considerando os processos englobados nas categorias de loteamento e condomínio urbanístico.
2: Estimativa calculada considerando R\$ 376,98 / m² de infraestrutura projetada conforme levantamento Data Base - SINAPI.





33 REURB's iniciadas

+ 7 milhões de m² em regularização

7.616.025,14 m² em regularização

8.962 imóveis atendidos¹

1.370.884,53 m² em melhorias de infraestrutura

R\$ 130.508.206,80

estão sendo investidos em infraestrutura urbana²

+333 núcleos aptos a REURB

outros 60 milhões de m² estão aptos
para serem regularizados

60.679.956,99 m² a regularizar

Estimado em torno de 82.760 imóveis¹

10.922.392,26 m² em melhoria de infraestrutura

R\$ 1.039.811.742,98

que podem ser investidos em infraestrutura urbana²

LEGENDA:
Classificação das REURB's
E - Específica
S - Social
I - Social Inominada
Área com REURB já iniciada
Aeródromo Inhotim
Logradouros
Limites de bairros
Regionais Administrativas
Limite Municipal
Limites Municipais RMBH
Vias de ligação (BR's e Rodovias)
Ferrovias
Represas

Escala Gráfica:
0 1,5 3 4,5 6 km

12 APA's - Parques Zodíacos

- | | |
|---|--|
| 01 APA de Áries
APA de Esporte e Trilhas
Área: 4.152.336,77 m ² | 07 APA de Libra
APA da Fauna
Área: 7.606.172,03 m ² |
| 02 APA de Touro
APA Florestal
Área: 1.210.910,51 m ² | 08 APA de Escorpião
APA da Moda
Área: 1.170.922,80 m ² |
| 03 APA de Gêmeos
APA Criativa
Área: 1.302.837,73 m ² | 09 APA de Sagitário
APA Eco Golf
Área: 1.805.065,43 m ² |
| 04 APA de Câncer
APA Museu
Área: 1.194.157,88 m ² | 10 APA de Capricórnio
APA das Pirâmides
Área: 1.404.687,76 m ² |
| 05 APA de Leão
APA Esotérica
Área: 3.359.282,55 m ² | 11 APA de Aquário
APA Automotivo
Área: 3.448.338,19 m ² |
| 06 APA de Virgem
APA dos Cavalos
Área: 1.175.991,17 m ² | 12 APA de Peixes
APA Ayuverda
Área: 5.165.397,78 m ² |

28.347.242,60 m²
em parques temáticos - AIA VI

09 Parques de Pesquisa Científica

- | | |
|---|--|
| A Planeta Urano
Área: 560.272,68 m ² | F Planeta Plutão
Área: 594.972,27 m ² |
| B Planeta Netuno
Área: 907.143,98 m ² | G Planeta Marte
Área: 948.607,56 m ² |
| C Planeta Saturno
Área: 1.526.782,18 m ² | H Planeta Terra
Área: 616.117,30 m ² |
| D Planeta Júpiter
Área: 1.194.157,88 m ² | I Planeta Mercúrio
Área: 1.016.369,76 m ² |
| E Planeta Vênus
Área: 993.625,26 m ² | |

8.358.048,87 m²
em parques de pesquisa científica

Demais áreas de relevância ambiental:

Corredores ecológicos de preservação ambiental: **15.408.597,04 m²**

Praças e áreas verdes nos projetos de parcelamento do solo: **452.474,64 m²**

Unidades de Conservação e

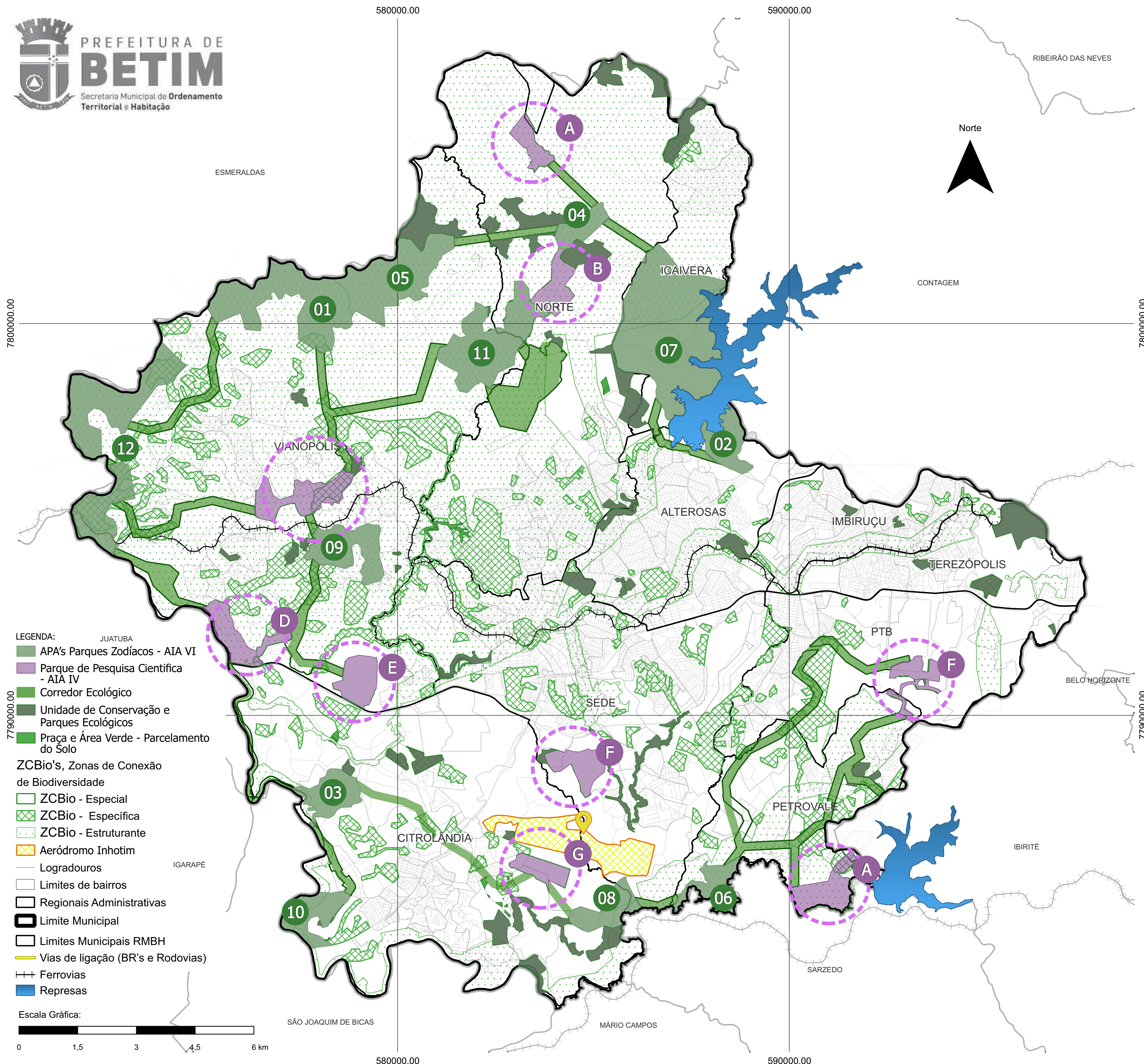
Parques Ecológicos: **11.307.940,62 m²**

ZCBio - Específica: **33.864.138,41 m²**

ZCBio - Estruturante: **188.586.330,83 m²**

286.324.773,01 m²

totalizando área de parques, APA's, ZCBio's, áreas verdes e de preservação no município.



11 | Panorama Edificações

3.218 Processos Aprovados

Residencial: 2.578 processos
Não Residencial: 640 processos

9,472 Unidades | 11.693.320,01 m²
residencial - 8.283 uh's | 965.982,50 m²
não residencial - 1.189 unidades | 10.727.937,51 m²
2.443 habite-ses concedidos

12.318.555,70 m²

de m² de construção aprovados

R\$ 12.008.027.721,33

sendo investidos na construção das edificações aprovadas¹

520 Processos Em Análise

Residencial: 313 processos
Não Residencial: 207 processos

2.586 unidades | 1.277.541,56 m²
residencial - 1.608 uh's | 183.437,23 m²
não residencial - 978 unidades | 1.094.104,23 m²

1.250.453,60 m²

de m² de construção em análise

R\$ 1.233.286.598,85

para serem investidos na construção das edificações em análise de aprovação¹

Totalizando

3.738 Processos Edilícios

Residencial: 2.891 processos
Não Residencial: 847 processos

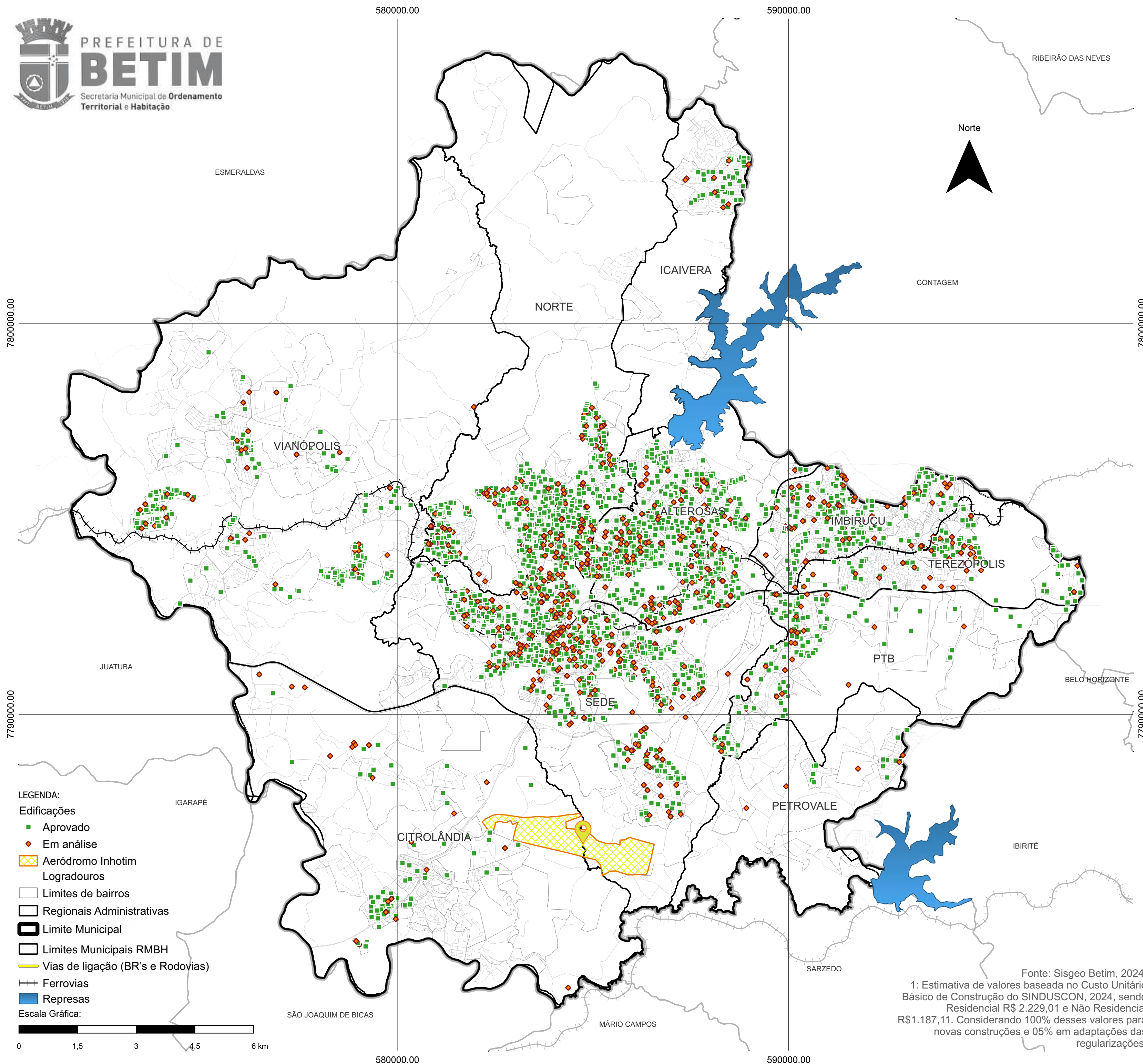
12.058 unidades | 13.596.097,31 m²
residencial - 9.891 uh's | 1.377.170,06 m²
não residencial - 2,167 unidades | 12.218.927,25 m²

13.569.009,30 m²

de m² de construção

R\$ 13.241.314.320,18

de investimento na construção das edificações¹



12 | Panorama EIV's, Taxas e Contrapartidas

275 PA's de EIV Abertos

+R\$ 7.3 milhões além das contrapartidas

Edificação e Funcionamento	105 Aprovados 77 Em análise
Parcelamento do Solo	22 Aprovados 17 Em análise
Outros Status	54 Processos

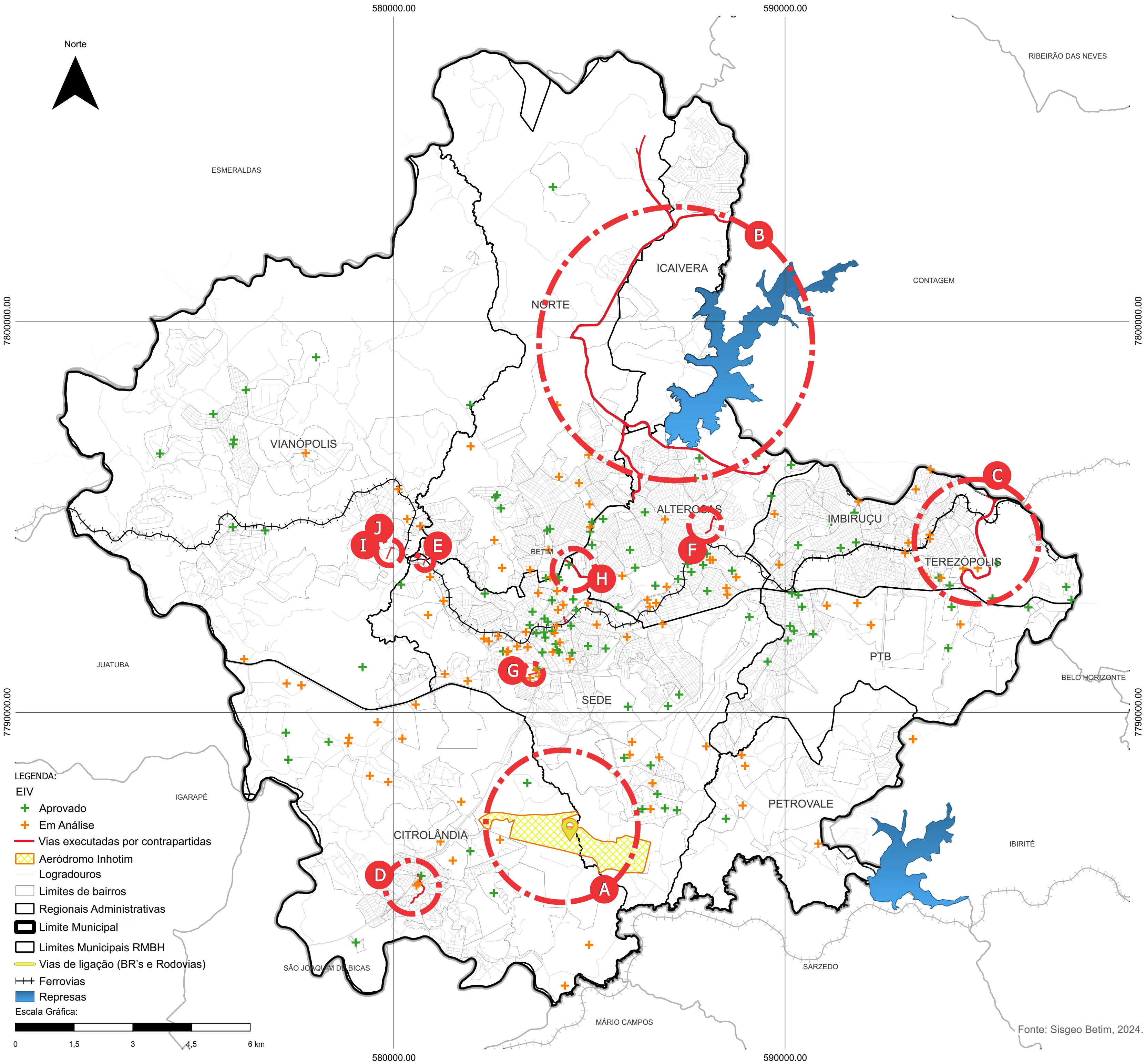
Várias ações de contrapartidas

- A** Aeródromo Inhotim
 - B** Via Icaivera - 16 km
 - C** Via das Industrias - 1,3 km
 - D** Avenida e Bacia de Contenção do Goiabinha
 - E** Viaduto Tiradentes - Cachoeira
 - F** Avenida Miosóti - Duque de Caxias
 - G** Avenida Gafanhoto - Centro
 - H** Rua Adilson Campos da Silva - Via Mart Minas
 - I** Rua Dom Helena da Silva Maciel - Açude
 - J** Reforma do Centro de Zoonoses e Canil Municipal
- E MUITAS OUTRAS...

Emissão de Taxas/Setor

CARTOGRAFIA	R\$ 927.616,59
DEUF	R\$ 5.741.411,45
DLE.....	R\$ 9.145.914,58
DLRP.....	R\$ 13.578,81
DPU.....	R\$ 1.474.947,80
SEIV.....	R\$ 2.527.454,14
OUTROS.....	R\$ 1.261.801,91

R\$ 21.092.725,28
arrecadados via taxas de serviços



A construção de projetos urbanos envolve uma rede complexa de setores, tanto diretos quanto indiretos, que impactam a economia local. A construção civil oferece diversas oportunidades, desde a produção de materiais até serviços de apoio para os trabalhadores.

O fortalecimento de infraestruturas essenciais, como escolas e serviços de saúde, é crucial para garantir a sustentabilidade das novas comunidades.

Setores diretamente envolvidos:

Mão de obra: Pedreiros, eletricitas, engenheiros, entre outros.

Fornecedores de materiais: Lojas de cimento, madeira, vidro, etc.

Transporte e logística: Entrega de materiais e terraplanagem.

Setores indiretamente envolvidos:

Serviços locais: Bares, restaurantes, supermercados, transporte e aluguel de equipamentos.

Setor imobiliário: Corretores e imobiliárias.

Serviços financeiros e jurídicos: Bancos, financiadoras, e escritórios de advocacia.

O impacto na economia local é significativo, abrangendo o comércio, serviços financeiros, manutenção de equipamentos e educação.

O parcelamento do solo, com a ocupação de **33.013.553,33 m²**, sendo **8.345.595,91 m²** para a zona urbana e **24.667.957,42 m²** para a expansão urbana, permitirá a criação de novos empreendimentos, infraestrutura e serviços, impulsionando o crescimento da cidade.

A Zona de Áreas Especiais (ZAE) representa uma oportunidade chave para o desenvolvimento sustentável, pois possibilita uma regulamentação mais flexível, que pode equilibrar as necessidades do mercado imobiliário com a preservação ambiental. Isso resultará em um crescimento urbano mais planejado e responsável, favorecendo a integração das áreas urbanas e rurais, e a melhoria da qualidade de vida dos futuros moradores.

Totais de áreas livre para empreendimentos

24.667.957,42 m²

àreas livres para parcelamento em
Zona de Expansão Urbana

8.345.595,91 m²

àreas livres para parcelamento em
Zona Urbana

7.393.858,14 m²

àreas livres para parcelamento em
Zona de Expansão Urbana e ZAE

16.312.133,02 m²

àreas livres para parcelamento em
Zona Urbana e ZAE

33.013.553,33 m²

total de áreas livres para parcelamento
no município, na Zona Urbana e de
Expansão Urbana

Equipe e colaboração:

Marco Túlio de Freitas Rezende Lara | SORTEH - Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação

Fabício Pallione, Luan de Moraes e Tiago Marques | Assessoria de Gabinete
Yasminn Lufza Vieira Azevedo e equipe | DLRPS - Divisão de Licenciamento e Regularização de Parcelamentos do Solo

Camila Darós Campolina e equipe | Divisão de Educação Urbana e Fiscalização
Ludimila de Oliveira Moraes e equipe | DAJ - Divisão de Apoio Jurídico

Bruno Rabelo de Souza e equipe | DAS - Divisão de Assuntos Sociais

Marilda Fátima Oliveira Diniz Santos e equipe | Seção de Cartografia

Leonardo Ferreira Souza e equipe | Divisão de Habitação

Fernanda da Costa Pinto e equipe | DPU - Divisão de Planejamento Urbano

Bianca Alvez e equipe | SEIV - Seção de Análises de Estudos de Impacto de Vizinhança

Ingrid Nayara Brito Gonçalves e equipe | DLE - Divisão de Licenciamento de Edificações

Bárbara Guimarães Gomes e equipe | SPP - Superintendência de Projetos Públicos

Fonte: Plano Diretor Municipal, 2024.

Lei Complementar nº 07, de 2018: Dispõe sobre a Revisão do Plano Diretor Municipal
Lei Complementar nº 23, de 2024: Altera os anexos do Plano Diretor Municipal (Mapas)
Cálculo das áreas livre para parcelamento feito com base na áreas urbanas e de expansão urbana, deduzidas as áreas destinadas ao interesse ambiental, zonas rurais e áreas já ocupadas..

Principais
OBRAS E INTERVENÇÕES
mediadas por
INSTRUMENTOS
URBANÍSTICOS
2017 - 2024

Educação	
Nº	Obra
1	Creche Nossa Senhora de Fátima
2	Creche Betim Industrial
3	Creche Vila Alpina
4	Creche Vila Cristina
5	Creche do Citrolândia
6	Creche Taquaril
7	Escola Municipal Cláudio Salgado
8	Escola Municipal Dário do Rio Branco
9	Creche Infantil Municipal Pequeno Príncipe

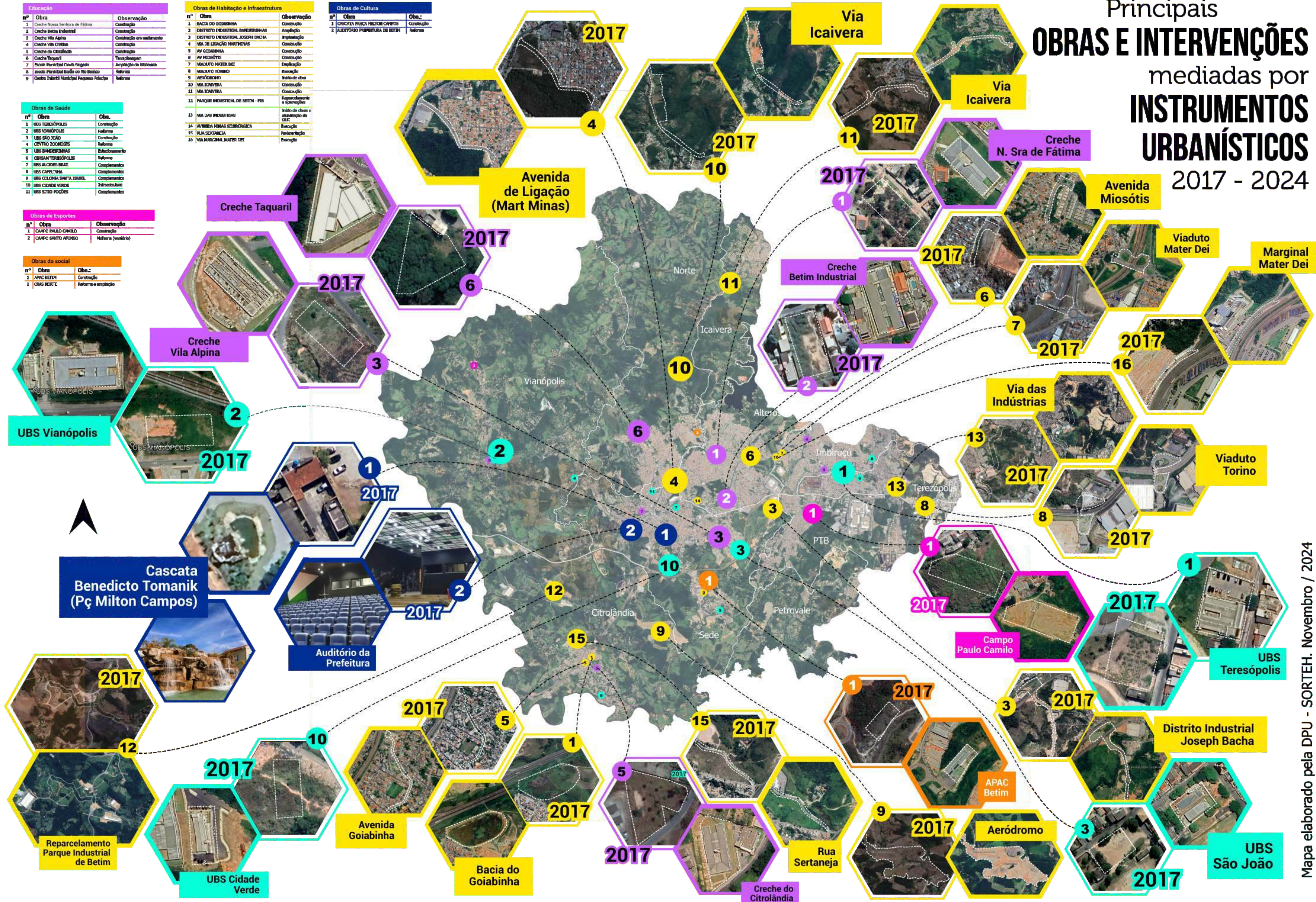
Obras de Saúde	
Nº	Obra
1	UBS TERESÓPOLIS
2	UBS VIANÓPOLIS
3	UBS SÃO JOÃO
4	UBS BANCERIAS
5	UBS BANCERIAS
6	UBS ALCEDES BRAZ
7	UBS CAPELINA
8	UBS COLOMBA SANTA ISABEL
9	UBS CIDADE VERDE
10	UBS SÍTIO POÇÕES

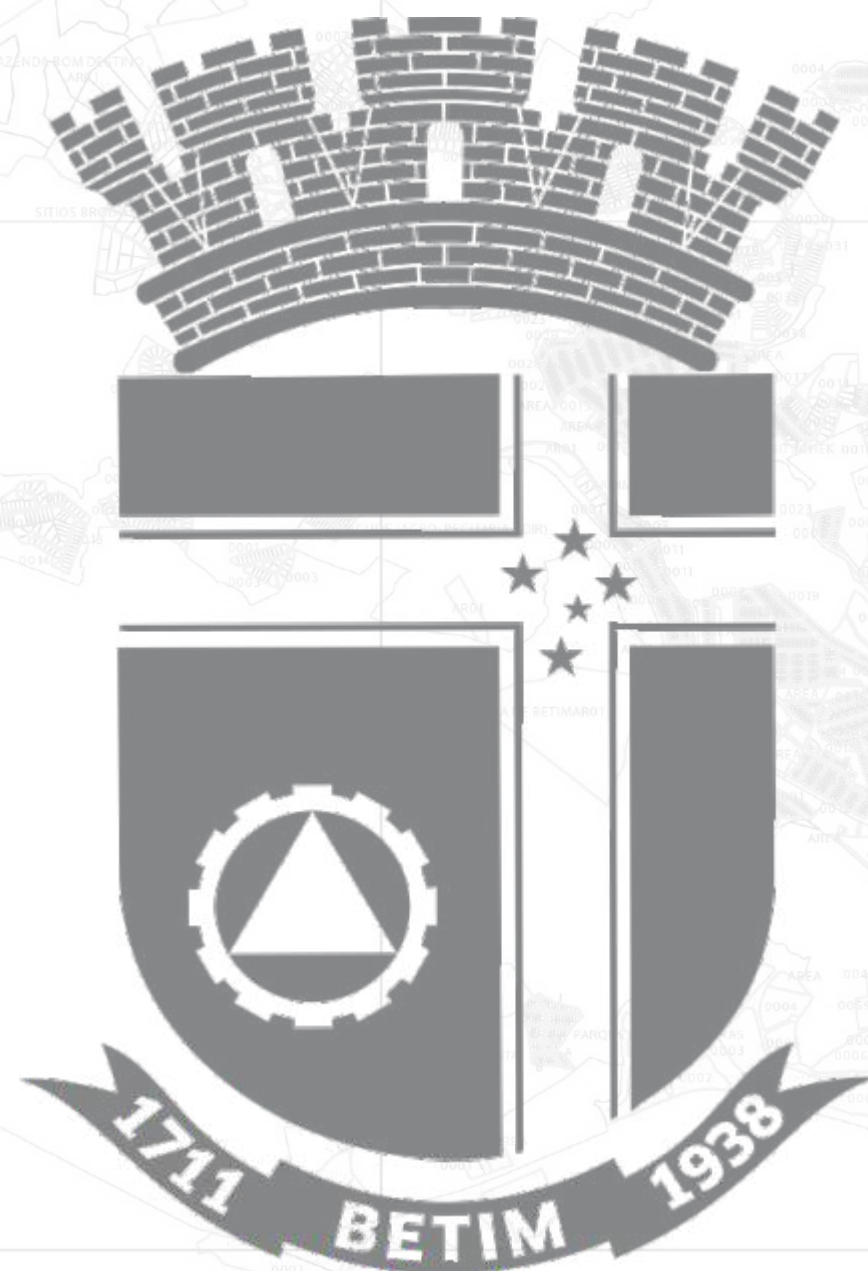
Obras de Esportes	
Nº	Obra
1	CAMPUS PAULO CAMILO
2	CAMPUS SANTO ANTONIO

Obras do social	
Nº	Obra
1	APAC BETIM
2	CRAS NORTE

Obras de Habitação e Infraestrutura	
Nº	Obra
1	BACIA DO GOIABINHA
2	DISTRITO INDUSTRIAL BANCERIAS
3	DISTRITO INDUSTRIAL JOSEPH BACHA
4	VIA DE LIGAÇÃO MARTINS
5	AV GOIABINHA
6	AV MIOSTÓIS
7	VIADUTO MATER DEI
8	VIADUTO TORINO
9	AV KOWYER
10	VIA KOWYER
11	VIA KOWYER
12	PARQUE INDUSTRIAL DE BETIM - PIB
13	VIA DAS INDÚSTRIAS
14	AVENIDA MINAS GERAÉ
15	RUA SERTANEJA
16	VIA MARGINAL MATER DEI

Obras de Cultura	
Nº	Obra
1	CASCATA PRINCEZA MILTON CAMPOS
2	AUDITÓRIO PREFECTURA DE BETIM





PREFEITURA DE BETIM

Obrigado!



APOIO:



**CÂMARA
MUNICIPAL DE
BETIM**

Secretaria Municipal de **Ordenamento
Territorial e Habitação**