



Conferência Municipal  
de Política Urbana

**ZEIS / AEIS**



**Relator:** Gilmar Evangelista da Silva

**Relator suplente:** Nelson Boechat Cunha Jr.

# PROPOSTA 1

**A)** Transformar as ZEIS-1 e ZEIS-3 em ZEIS.

**Autor:** Executivo

(F: 9 – C: 10 – A: 0)

**RESULTADO :**

**B)** Manter o zoneamento separado ZEIS-1 e ZEIS-3.

**Autor:** Gilmar- Setor Técnico

(F: 12 – C: 1 – A: 6)

**RESULTADO :** [Aprovada](#)

**JUSTIFICATIVA:** ZEIS são regiões edificadas, em que o Executivo tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social ou que tenham sido ocupadas de forma espontânea, nas quais há interesse público em ordenar a ocupação por meio de implantação de programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária, tanto urbanística quanto jurídica.

As ZEIS ficam sujeitas a critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo, visando à promoção da melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a sua integração à malha urbana.

## PROPOSTA 2

### **A)** Transformar as ZEIS-2 em AEIS.

AEIS são áreas edificadas ou não, destinadas à implantação de programas e empreendimentos de interesse social, vinculados ao uso habitacional, conforme diretrizes da Política Municipal de Habitação.

As AEIS serão divididas em:

AEIS 1: destinadas a produção de novas moradias compostas de áreas vazias e edificações existentes subutilizadas ou não utilizadas;

AEIS 2: destinadas a regularização fundiária e legalização do tecido urbano, composta por loteamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda.

**Autor:** Henriqueta – Setor Executivo

(F: 18 – C: 0 – A: 2)

**RESULTADO :** [Aprovada](#)

## PROPOSTA 3

A) As inclusões em ZEIS serão definidas de 4 em 4 anos, durante as revisões da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, a partir de estudos específicos do órgão gestor da Política Habitacional do Município, com base no conceito das ZEIS e referendadas pelo Conselho Municipal de Habitação, desde que:

- não sejam áreas que estejam predominantemente inseridas em faixas de domínio e/ou servidão;
- não sejam áreas que estejam predominantemente inseridas em áreas de risco;
- não sejam áreas que estejam predominantemente inseridas em áreas de preservação histórica e/ou ambiental;
- não sejam áreas que estejam predominantemente inseridas em áreas com declividade acima de 47%.

**Autor:** Jurema – Setor Técnico

(F: 17 – C: 0 – A: 2)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)

## PROPOSTA 4

A) A instituição de novas AEIS poderá se dar por lei, de 4 em 4 anos, ou por decreto, ao longo do intervalo de 4 anos, quando se tratar de área pública ou a partir da proposição do proprietário interessado em estabelecer parceria com o Município, referendada pelo CMH.

As AEIS já identificadas serão listadas em anexo.

**Autor:** Jurema – Setor Técnico

(F: 18 – C: 0 – A: 1)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)

**A)** Definição na lei para AEIS dos parâmetros de inclusão de áreas nesse sobrezoneamento, observados:

- infra-estrutura existente, com capacidade de atendimento à população a ser assentada ou com possibilidade de expansão;
- presença e/ou previsão de implantação de equipamentos públicos comunitários que atendam à população;
- avaliação da compatibilização do uso proposto às condições do entorno, assim como sua integração a tal;
- existência de vegetação ou espécimes arbóreas de porte significativo que não comprometam a implantação do conjunto habitacional;
- avaliação física do terreno, contemplando as condições topográficas (não sejam áreas que estejam predominantemente inseridas em áreas com declividade acima de 47%);
- avaliação das condições geológico-geotécnicas (não sejam áreas que estejam predominantemente inseridas em áreas de risco);-
- não sejam áreas que estejam predominantemente inseridas em áreas de preservação histórica e/ou ambiental;-
- situação jurídica da área;-
- avaliação da relação custo-benefício;
- não sejam áreas que estejam predominantemente inseridas em faixas de domínio e/ou servidão;
- demais restrições legais à ocupação, bem como a existência de projetos/programas especiais para a área em questão.

**Autor:** Jurema – Setor Técnico - (F: 17 – C: 1 – A: 0)- **RESULTADO:** [Aprovada](#)

## PROPOSTA 6

### PROPOSTA ALTERNATIVA

Os loteamentos irregulares identificados como AEIS obedecerão aos dispositivos da Lei 9.074/05 e suas alterações.

**Autor:** Consenso

(F: 17 – C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)



## PROPOSTA 7

### AEIS

A) Enquanto o empreendimento de interesse social existir, prevalece o sobrezoneamento. Caso seja demolido ou sua destinação seja alterada, as novas edificações deverão respeitar os parâmetros do zoneamento original.

**Autor:** Executivo

(F: 14 – C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)

## PROPOSTA 8

### PROPOSTA ALTERNATIVA

O banco de terras será constituído pelas AEIS - 1.

**Autor:** Consenso

(F: 19 – C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** *Aprovada*

## PROPOSTA 9

A) Executivo poderá titular, financiar, vender, permutar, retomar, doar, ou dar em garantia imóveis de propriedade pública municipal delimitados como AEIS, com dispensa de licitação.

**Autor:** Executivo

(F: 18 – C: 0 – A: 1)

**RESULTADO :** [Aprovada](#)

## PROPOSTA 10

A) O Executivo poderá desafetar bens públicos em AEIS por decreto, para fins de regularização (AEIS 2) –

**Autor:** Executivo

(F: 17 – C: 2 – A: 0)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)

## PROPOSTA 11

### **A)** Características geométricas das vias:

- Via de Pedestres: mínimo de 4 m de caixa, extensão máxima de 100m;
- Via Local – mínimo de 10 m de caixa e 25 % de declividade máxima, podendo chegar a 30% em casos especiais regulamentados por decreto;
- Via Coletora – mínimo de 12 m de caixa e 18 % de declividade máxima;
- Via Mista – via com circulação eventual de veículos, com extensão máxima de 100 m, com no mínimo 6 m de caixa, declividade semelhante ao proposto para vias veiculares e de pedestres, e limitando-se a 10% da área total do sistema viário;
- Detalhamento das características geométricas das vias, inclusive passeios, em decreto específico.

**Autor:** Executivo

(F: 14 – C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)

## PROPOSTA 12

### AEIS

#### A)

-Área mínima dos lotes: 80 m<sup>2</sup> e no mínimo 5,0 m de frente;

-Lotes com área inferior a 125 m<sup>2</sup>:

- uso residencial unifamiliar;
- parcelamento vinculado;
- aprovação condicionada à estudos geológicos.

-Não serão permitidos lotes voltados para vias de pedestres.

**Autor:** Executivo

(F: 14 – C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)

## PROPOSTA 13

**A)** Responsabilidades e padrões de urbanização dos empreendimentos de interesse social, serão regulamentados por decreto, ouvido o Conselho Municipal de Habitação (CMH) e o COMPUR.

**Autor:** Jurema – Setor Técnico

(F: 18 – C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)

## PROPOSTA 14

### AEIS

#### PROPOSTA ALTERNATIVA

Interveniência do órgão gestor da Política Habitacional do Município nas compras e vendas de imóveis, produzidos através da Política Municipal de Habitação (PMH), visando a defesa e a permanência do caráter de interesse social, ouvido o CMH que definirá critérios e normas para tal.

**Autor:** Consenso

(F: 13 – C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)



## PROPOSTA 15

### AEIS

#### A)

Coeficiente de Aproveitamento – 1,7 (sem descontos)

-Edificação com 5 pavimentos, desde que a distância entre a laje de piso do primeiro pavimento e a laje de piso do último pavimento seja de, no máximo, de 11m;

-Estacionamento:

-no mínimo 01 vaga de estacionamento para cada 03 unidades habitacionais;

-no caso das unidades habitacionais nos lotes voltados para vias mistas, as áreas de estacionamento coletivas terão acessos a no máximo 100 m dos acessos das edificações, não sendo admitidas vagas presas.

**Autor:** Executivo

(F: 15 – C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** Aprovada



AEIS

## PROPOSTA 16

**A)**

- Edificações em lotes com único acesso e frente para vias mistas terão no máximo dois pavimentos e pé-direito máximo de 3 m cada;
- Serão admitidas edificações sem afastamentos laterais e de fundos até a altura máxima de 7 m em 50% da extensão da divisa;
- A Taxa de Permeabilidade – TP será variável, de acordo com a área dos lotes. Quanto maior o lote, maior o percentual de área permeável exigida, garantido um mínimo de 10% nas áreas menores de 125m<sup>2</sup>;
- A Quota de Terreno por Unidade Habitacional será 25;
- Edificações de uso misto com 5 pavimentos são dispensadas do pilotis entre os usos residencial e não residencial.

**Autor:** Jurema – Setor Técnico

(F: 13 – C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** Aprovada



## PROPOSTA 17

### AEIS

#### A)

- Aceitos o uso misto e os usos não residenciais, desde que atendidos os critérios gerais vigentes para localização de atividades no Município;
- Nos lotes de uso misto a soma das áreas dos usos não residenciais não poderá exceder 10% da área do lote;
- A soma das áreas dos lotes de uso não residencial não poderá exceder a 10% da área total dos lotes do empreendimento.

**Autor:** Executivo

(F: 15 – C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** Aprovada



## PROPOSTA 18

**A)** Revisar o título do Capítulo VI da Lei Municipal n.º 8137/00 (“DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DAS ZEIS-1 E ZEIS-3”), referente à Regularização Fundiária das ZEIS-1 e ZEIS-3, introduzindo referência à alteração do Programa Municipal de Regularização de Favelas (PROFAVELA)

**Autor:** mantida da II Conferência  
(F: 13 – C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)

## PROPOSTA 19

**A)** Incluir no texto da Lei a abordagem econômica nos PGE's

**Autor:** Consenso

(F: 14 – C: 0 – A: 1)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)

## PROPOSTA 20

### ZEIS

**A)** Incluir no texto da Lei os processos de monitoramento dos PGE's e de sua execução.

**Autor:** Consenso

(F: 15 – C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** Aprovada

## PROPOSTA 21

### ZEIS

**A-** Aprovação dos Planos Globais Específico (PGE) pelo CMH, inclusive suas alterações e revisões, após prévia aprovação da comunidade.

**Autor:** Fabiana dos Santos Silva – Setor Popular e José Igídio – Setor Técnico)

(F: 10 – C: 4 – A: 1)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)

**B-** Aprovação dos PGE pela comunidade, apreciados pelo CMH, inclusive suas alterações e revisões.

**Autor:** Andréia – Setor Popular

(F: 5 – C: 8 – A: 2)

**RESULTADO:** [Reprovada](#)

## PROPOSTA 22

### ZEIS

**A)** O detalhamento do conteúdo do PGE deverá ser feito posteriormente por decreto.

**Autor:** Executivo

(F: 15– C: 0 – A: 1)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)



## PROPOSTA 23

### ZEIS

**A)** Abrir a possibilidade de moradores interessados fazer parte da composição dos Grupos de Referência, além dos representantes das associações e de grupos formais e informais.

**Autor:** Executivo  
(F: 16– C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** *Aprovada*

## ZEIS

### PROPOSTA ALTERNATIVA

Características geométricas das vias:

- Via Coletora - largura mínima de pista de 6m, 2 faixas de rolamento e 22 % de declividade máxima;
- Via Local – largura mínima de pista de 3m para 1 faixa de rolamento e largura mínima de pista de 6m para 2 faixas de rolamento com 30 % de declividade máxima;
- Via de Pedestres: caixa mínima de 1,2 m, reservando-se faixa de alargamento de 0,80 m;
- Via de Acesso Restrito : baixo volume de circulação de veículos, com largura mínima de 5 m de pista de rolamento e 35% de declividade, numa extensão máxima de 100m;
- Detalhamento das características geométricas das vias, inclusive passeios, em decreto específico.

**Autor:** Consenso

(F: 15– C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** Aprovada

## PROPOSTA 25

**A)** Área mínima dos lotes de 40 m<sup>2</sup> e máxima de 250 m<sup>2</sup>, exceto:

- Lotes destinados aos reassentamentos;
- Lotes originalmente maiores que 250 m<sup>2</sup> em conjuntos habitacionais de interesse social (PBH) anteriores a 1993.

**Autor:** Executivo

(F: 15– C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** Aprovada

## PROPOSTA 26

### ZEIS

#### PROPOSTA ALTERNATIVA

- Alienação de um lote ou uma fração ideal em ocupações multifamiliares de uso residencial para cada família cadastrada como moradora da ZEIS;
- A alienação dos lotes de uso não residencial poderá se dar de forma diferenciada através de concessão do direito real de uso ou de permissão de uso, com ou sem ônus;
- A família não poderá ser titulada se tiver outro imóvel no município de Belo Horizonte;
- Interveniência do órgão gestor da Política Habitacional do Município nas compras e vendas de lotes posteriores à titulação, ouvido o CMH que definirá normas e critérios para tal.

**Autor:** Consenso

(F: 15– C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)

## **PROPOSTA 27**

**A)** Definição de parâmetros para cálculo de frações ideais em lotes condominiais:

-os lotes com ocupação multifamiliar distribuída horizontalmente poderão ser alienados a todas as famílias que o ocupam e a cada família corresponderá uma fração ideal calculada pela proporção entre a parcela do lote ocupada individualmente e a área total do lote;

-os lotes com ocupação multifamiliar vertical poderão ser alienados a todas as famílias que o ocupam e a cada família corresponderá uma fração ideal calculada pela proporção entre a soma da área edificada com a sua respectiva área livre e a área de ocupação total do lote, desde que assegurados os parâmetros mínimos de segurança, salubridade, conforto e acesso.

**Autor:** mantida da II Conferência

F: 16– C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)

## PROPOSTA 28

### ZEIS

**A)** Adoção dos parâmetros de ocupação de AEIS somente para reassentamentos em terrenos com área superior a 1.000 m<sup>2</sup>;

-A altura da edificação acima do nível da via será limitada em função da distância da edificação ao eixo da via. Os limites das alturas das edificações serão estabelecidos por decreto específico;

-Será estabelecida altura máxima de 12 m (medidos do piso do 1º pavimento ao forro do último pavimento) e 4 pavimentos;

-Nas áreas de reassentamento o limite será de 5 pavimentos, desde que o desnível entre a laje de piso do primeiro pavimento e a laje de piso do último pavimento seja de, no máximo 11m.

**Autor:** Executivo

(F: 17– C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)



## PROPOSTA 29

### A) Usos permitidos nas ZEIS não regularizadas:

- todas as atividades do Grupo I;
- atividades do Grupo II e III, definidas em anexo;
- proibidas as atividades do Grupo IV;
- A área máxima utilizada será de 125m<sup>2</sup>, exceto para atividades do Grupo I e dos Grupos II e III descritas acima instaladas em lotes originalmente implantados com área superior, em conjuntos habitacionais de interesse social;
- Atividades que pretendam se instalar em áreas acima de 125m<sup>2</sup>, só o farão mediante parecer do órgão gestor da Política Municipal de Habitação;
- O uso misto será permitido, desde que a atividade não residencial associada ao uso residencial não prejudique a segurança, bem estar e sossego dos moradores, e tenha acesso independente.

Autor: Executivo

(F: 17– C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** Aprovada

## PROPOSTA 30

**A)** Utilizar as Normas de acessibilidade dos portadores de necessidades especiais em ZEIS, com tolerância para situações de impedimento técnico-econômico, resguardado o direito de reassentamento em moradias com maior acessibilidade, no momento da intervenção.

**Autor:** Eliane – Setor Técnico e Iocanan Araújo – Setor Técnico

(F: 12– C: 0 – A: 3)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)



## PROPOSTA 31

**A)** Fomentar os serviços de arquitetura e engenharia pública nas ZEIS e AEIS, de acordo com a Lei Federal n.º 11.888/08.

**Autor:** Consenso

(F: 17– C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)

## PROPOSTA 32

**A)** Delegar à URBEL a atribuição de fiscalização urbana em ZEIS.

**Autor:** Executivo

(F: 15– C: 0 – A: 0)

**RESULTADO :** [Aprovada](#)

## PROPOSTA 33

**A)** Adequar, na legislação, as atribuições e competências dos órgãos públicos municipais referentes a ZEIS e AEIS à estrutura administrativa atual da PBH.

**Autor:** Executivo

(F: 18– C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** [Aprovada](#)

## PROPOSTA 34

**A)** Incentivar a criação de consórcios, convênios, parcerias ou outros instrumentos de cooperação relacionados à habitação de interesse social e regularização fundiária entre a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e prefeituras de municípios da RMBH cuja mancha urbana é conurbada ao tecido urbano da Capital, assim como o estado de Minas Gerais e a Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte - Agência RMBH.

**Autor:** Maria Luiza – Setor Técnico

(F: 18– C: 0 – A: 0)

**RESULTADO:** não foi votada

**Justificativa:** Recomendação