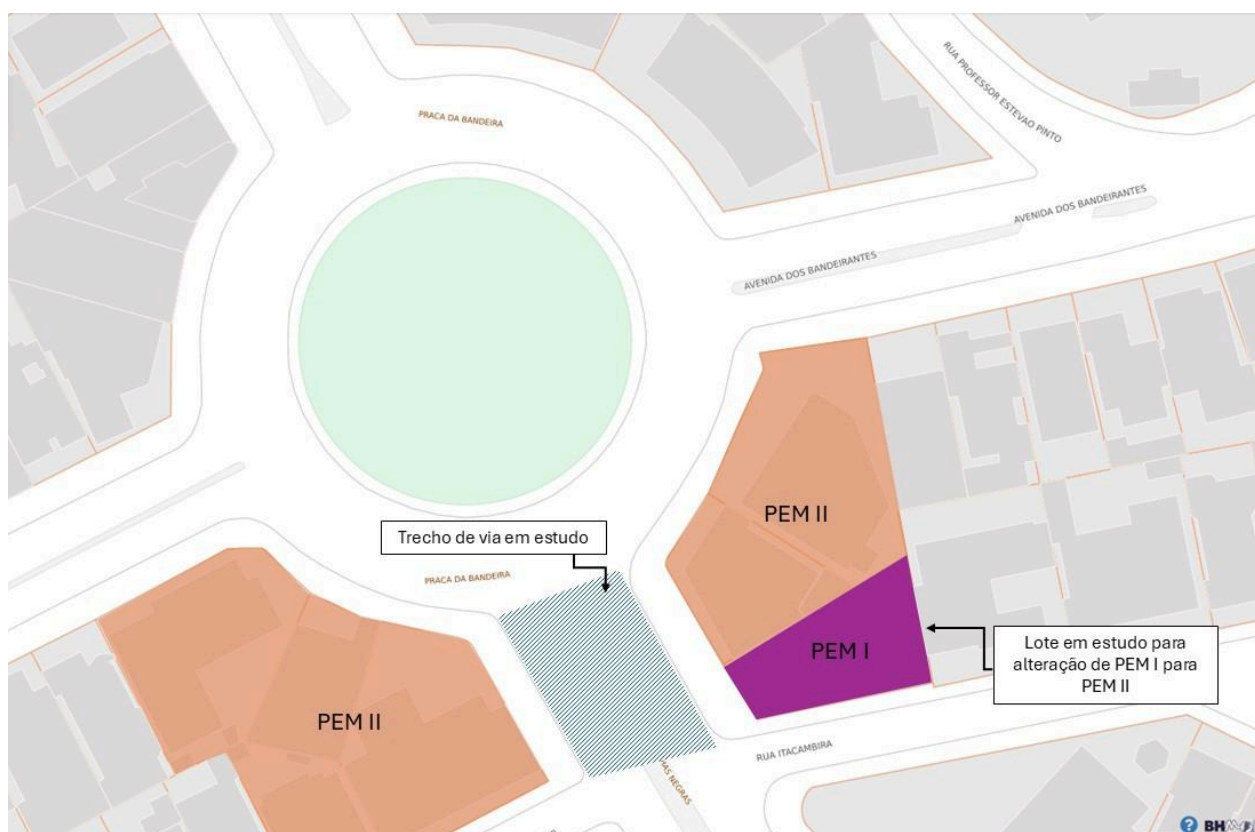


PARECER TÉCNICO	
Protocolo	31.00743191/2026-79
Interessado	Branca Macahubas Cheib
Matéria	Análise da alteração da Permissividade Viária da Avenida Agulhas Negras, no trecho compreendido entre a Praça da Bandeira e a Rua Itacambira, no Bairro Mangabeiras, Regional Centro-Sul



Trecho objeto do estudo
Fonte: BHMap (tratado por: Arq. Thaísa Souza)

SOLICITAÇÃO

Trata-se da avaliação da alteração da Permissividade Viária da Avenida Agulhas Negras (Zona: 111, Quadra: 001, Lote: 001), no trecho compreendido entre a Praça da Bandeira e a Rua Itacambira, no Bairro Comiteco (Mangabeiras), Regional Centro-Sul, passando de PEM I (vias com permissividade específica Mangabeiras – Grau I) para PEM II (vias com permissividade específica Mangabeiras – Grau II), aplicadas no âmbito da Área de Diretriz Especial (ADE) Mangabeiras.

A permissividade viária para a instalação de usos não residenciais nessa região é classificada da seguinte forma:

- PEM I: Refere-se às vias destinadas ao uso residencial unifamiliar, nas quais não é admitida a instalação de novos usos não residenciais.
- PEM II: Refere-se às vias onde é admitida a instalação de atividades não residenciais, desde que restritas às atividades dos Grupos I e II (Anexo XIII da Lei nº 11.181/2019) e exercidas em edificações horizontais

O pedido fundamenta-se no instrumento de atualização de classificações viárias quanto à permissividade de uso, mediante análise técnica e deliberação do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR), em conformidade com as atribuições previstas na Lei Municipal nº 11.181/2019 (Plano Diretor do Município de Belo Horizonte):

Art. 83. O Compur é o órgão municipal colegiado responsável pela discussão pública de matérias de política urbana e tem as seguintes atribuições:

[...]

V - promover a atualização das classificações viárias quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais e à função no sistema de circulação;

ARGUMENTAÇÃO APRESENTADA

A requerente solicita a alteração de permissividade viária de PEM I para PEM II no trecho da Avenida Agulhas Negras compreendido entre a Praça da Bandeira e a Rua Itacambira. A fundamentação pauta-se no fato de que o lote se insere em uma região plenamente integrada à dinâmica urbana e comercial da Praça da Bandeira, cujo entorno consolidou-se como um reconhecido polo de comércio e serviços ao longo do tempo.

No entanto, o lote em estudo, embora não possua testada formal para a Praça da Bandeira, possui frente direta para a Avenida Agulhas Negras, uma via estruturadora de grande porte, com perfil amplo, pistas duplicadas e infraestrutura física plenamente apta a absorver atividades não

residenciais. Nesse contexto, o imóvel figura como o único lote remanescente nessa primeira quadra da avenida que ainda não conta com a permissividade comercial, enquanto os demais lotes lindeiros voltados para a mesma via e integrados a esse trecho já operam sob a classificação PEM II e funcionam perfeitamente no local, demonstrando a compatibilidade urbanística da atividade com o eixo viário.

Ademais, a alteração proposta não compromete a pacificidade ou a densidade do entorno residencial, visto que as atividades pretendidas restringem-se estritamente aos Grupos I e II, caracterizados pelo baixo impacto urbanístico e reduzido potencial de incomodidade. Soma-se a isso a garantia de que o acesso de veículos e pedestres ocorrerá exclusivamente pela Avenida Agulhas Negras, sem a abertura de acessos ou direcionamento de tráfego para a Rua Itacambira, resguardando integralmente o fluxo e as características da via local perpendicular.

Diante desse cenário, a reclassificação solicitada fundamenta-se juridicamente no art. 362 do Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei Municipal nº 11.181/2019), que autoriza a ampliação de permissividades e a adequação de usos em Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs) para acompanhar a evolução funcional consolidada do território e harmonizar o uso do solo às características reais de suas vias e eixos estruturadores.

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA E ANÁLISE

O trecho em análise está inserido na Área de Diretrizes Especiais (ADE) Mangabeiras e Serra do Curral. O uso do solo na referida ADE Mangabeiras é regido por permissividades específicas (PEM), conforme estabelecido no art. 206 da Lei nº 11.181/2019:

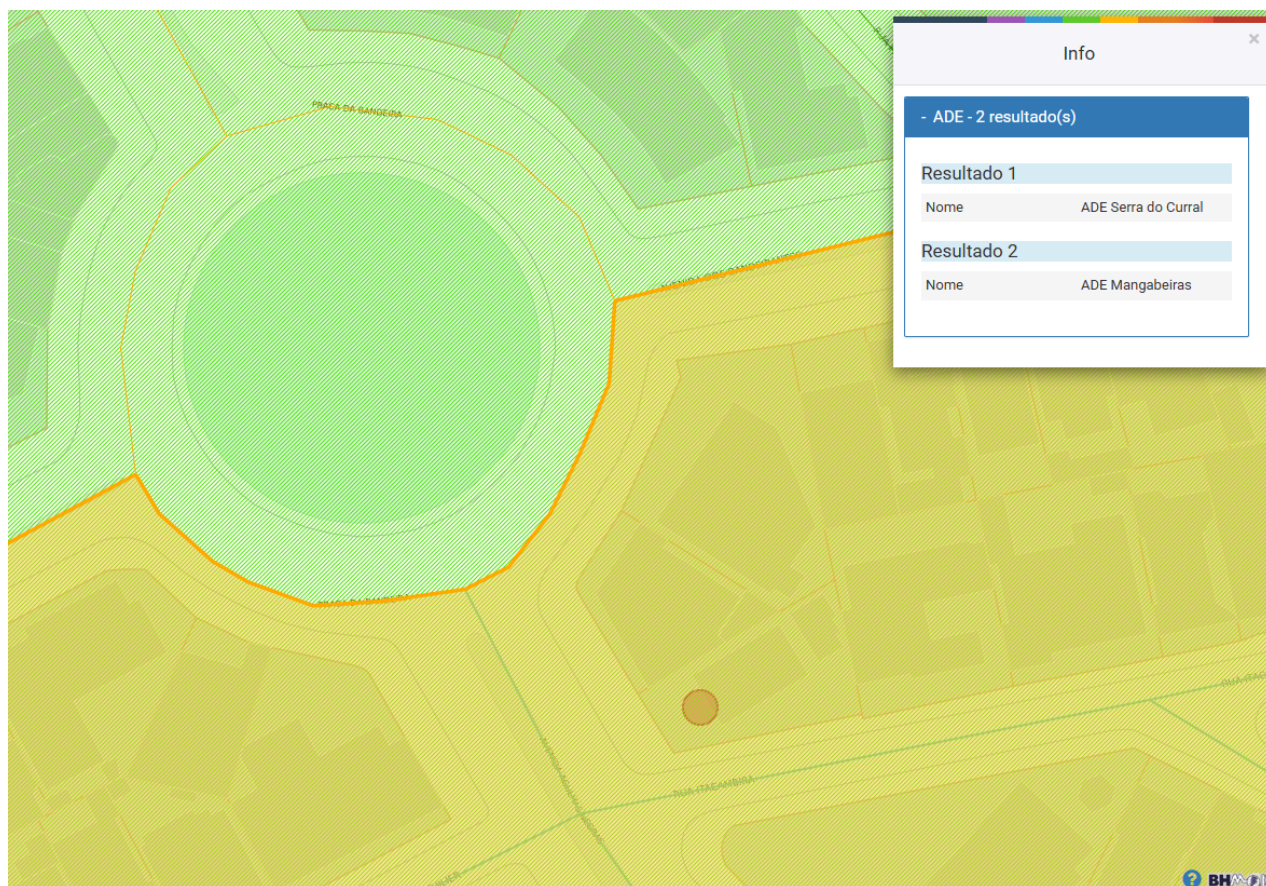
Art. 206. As ADEs São Bento, Mangabeiras, Belvedere, Belvedere III, Pampulha, Santa Tereza e Cidade Jardim têm classificação específica para suas vias quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais, dispostas no Anexo VII desta lei, sendo:

[...]

II - vias com permissividade específica Mangabeiras - PEM;

[...]

§ 1º A permissividade de usos nas ADEs referenciadas no caput deste artigo é determinada pela conjugação da classificação das vias incluída no Anexo VII desta lei com as listagens constantes do Anexo XIII desta lei.



Área de Diretrizes Especiais (ADE) do trecho objeto do estudo

Fonte: BHMap

Por estar inserido na ADE Mangabeiras, os usos pretendidos pela solicitante são admitidos apenas em vias classificadas como PEM II.

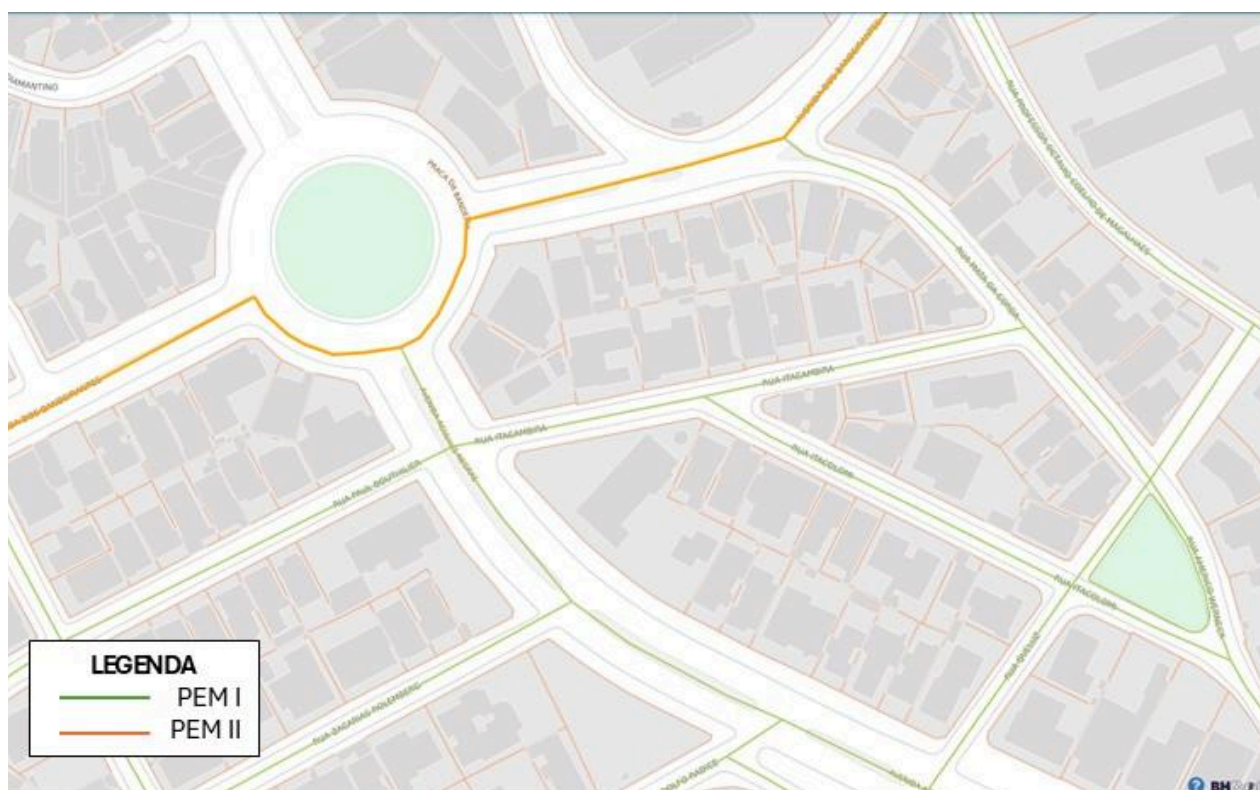
De acordo com o §1º do art. 208 da Lei 11.181/2019, na ADE Mangabeiras, as vias classificadas como PEM II admitem usos não residenciais dos grupos I e II, conforme o Anexo XIII da Lei nº 11.181/2019:

Art. 208 — [...] § 1º — Na ADE Mangabeiras, somente é admitida a instalação de usos não residenciais incluídos nos grupos I e II em edificações horizontais ou em edificações construídas ou aprovadas até a data de publicação desta lei, desde que voltadas para as vias classificadas como PEM-II.

Os Grupos I e II são assim definidos quanto ao potencial de impacto e geração de incômodos no ambiente urbano:

- Grupo I: Atividades compatíveis com o uso residencial, sem potencial de geração de incômodos negativos no ambiente e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem.
- Grupo II: Atividades compatíveis com o uso residencial, com potencial de geração de incômodos de pouca significância, que devem ser mitigados com a adoção de algumas medidas mitigadoras para se instalarem.

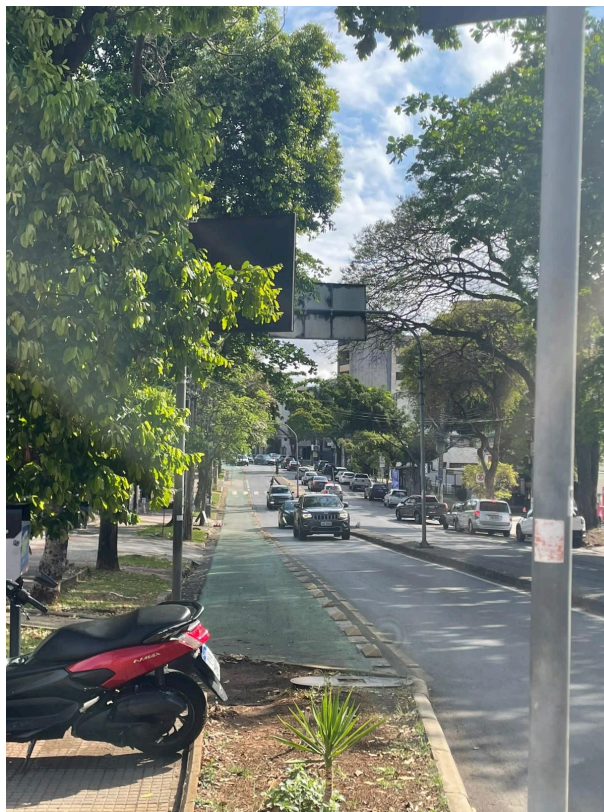
Permissividade Viária e Situação das Vias



Permissividade Específica do Mangabeiras das vias lindeiras ao trecho em estudo

Fonte: BHMap

Atualmente, o trecho sob análise na Av. Agulhas Negras apresenta a classificação PEM I. No entanto, nota-se uma pontual divergência em relação ao seu entorno imediato, especialmente no tocante à Praça da Bandeira e à Avenida dos Bandeirantes. A Praça da Bandeira se configura como um nó viário de grande escala que articula importantes eixos da cidade e possui permissividade PEM II, abrigando um polo consolidado de comércio local, saúde e serviços que atua como filtro antes das áreas residenciais.



Av. Bandeirantes
Fonte: Thaís Souza



Praça da Bandeira

Fonte: Thaísa Souza

Na mesma linha, a Avenida dos Bandeirantes funciona como um eixo arterial de grande suporte e transição entre bairros adensados e a ADE Mangabeiras, contando com previsão legal expressa no Plano Diretor para Extensão de Uso nos lotes lindeiros do trecho entre a Praça da Bandeira e a Rua Professor Mello Cançado. A presença desses dois instrumentos e enquadramentos legais no entorno demonstra que a legislação urbanística de Belo Horizonte já reconhece a vocação de centralidade mista para as margens desse nó viário. Nesse contexto, a alteração pretendida para PEM II na Avenida Agulhas Negras busca apenas estender, de forma harmônica e com coerência normativa, esse mesmo padrão funcional já consolidado na Praça da Bandeira e na Av. dos Bandeirantes.

Além de coerente com a centralidade adjacente, a reclassificação do trecho da Avenida Agulhas Negras atua como um elemento direto de proteção à morfologia residencial do interior do bairro. Vias como a Rua Paul Bouthilier — via coletora de tráfego interno, com logradouro mais amplo e forte permeabilidade paisagística — mantêm a classificação PEM I e o uso residencial unifamiliar, preservando as diretrizes ambientais da ADE Serra do Curral.

Da mesma forma, a Rua Itacambira, via local perpendicular ao lote em estudo, enquadra-se como PEM I no interior da ADE Mangabeiras, sendo caracterizada por pista simples, topografia em aclave/declive, fluxo majoritariamente de moradores e edificações ajardinadas. Como o acesso veicular e operacional do lote em estudo ocorrerá exclusivamente pela Avenida Agulhas Negras, a alteração de permissividade viária direcionará o fluxo para a via arterial de grande capacidade, impedindo qualquer interferência, sobrecarga de tráfego ou alteração da dinâmica na Rua Itacambira e no miolo residencial.



Rua Paul Bouthilier
Fonte: Thaísa Souza



Rua Itacambira
Fonte: Thaísa Souza

Morfologia do local

A Avenida Agulhas Negras integra o sistema viário de Belo Horizonte como uma via arterial de grande porte, contando com pista dupla, canteiro central arborizado e largura aproximada de 39 metros. De acordo com o Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei Municipal nº 11.181/2019), as vias arteriais têm como função principal suportar um volume expressivo de tráfego e conectar trajetos mais longos, o que comprova a ampla capacidade física da avenida para acolher a circulação de veículos e apoiar atividades não residenciais de baixo impacto.

Conforme constatado em vistoria in loco realizada no trecho entre a Praça da Bandeira e a Rua Itacambira, a via opera em sentido de mão dupla e apresenta elevado fluxo de veículos em contraste com uma baixa circulação de pedestres. A infraestrutura viária dispõe de faixa de estacionamento regulamentada de apenas um lado da via, já que o outro lado é reservado para Ponto de Táxi, além de travessia de pedestres na confluência com a Praça da Bandeira. A topografia local apresenta um aclave suave, o que favorece as condições de trafegabilidade sem impor obstáculos físicos relevantes.

No tocante ao passeio público, a vistoria registrou uma largura aproximada de 3,00 metros na sua condição mais estreita. O passeio conta com canteiro vegetativo adjacente à pista de rolamento e oferece amplitude física suficiente para assegurar o fluxo de pedestres e as manobras de acesso veicular. Sob o aspecto construtivo e de conservação, observou-se pavimentação irregular, meio-fio desalinhado e ausência de elementos padronizados de acessibilidade universal, tais como rampas e piso tátil, deficiências passíveis de adequação por meio de projetos específicos de regularização da calçada.

Quanto à ocupação e aos equipamentos do entorno, verificou-se a predominância de edificações de porte horizontal e a inexistência de estabelecimentos comerciais com acesso direto ao trecho específico analisado. Contudo, o imóvel beneficia-se da proximidade com a Praça da Bandeira, área marcada pela consolidada centralidade de comércio e serviços — incluindo hospital, clínicas, laboratórios, farmácias, lanchonetes e uma academia adjacente ao lote. Registrou-se ainda a presença de lixeiras e de um abrigo com ponto de táxi localizado defronte ao terreno, cuja eventual relocação mostra-se viável sem prejuízos à operação do serviço público local.





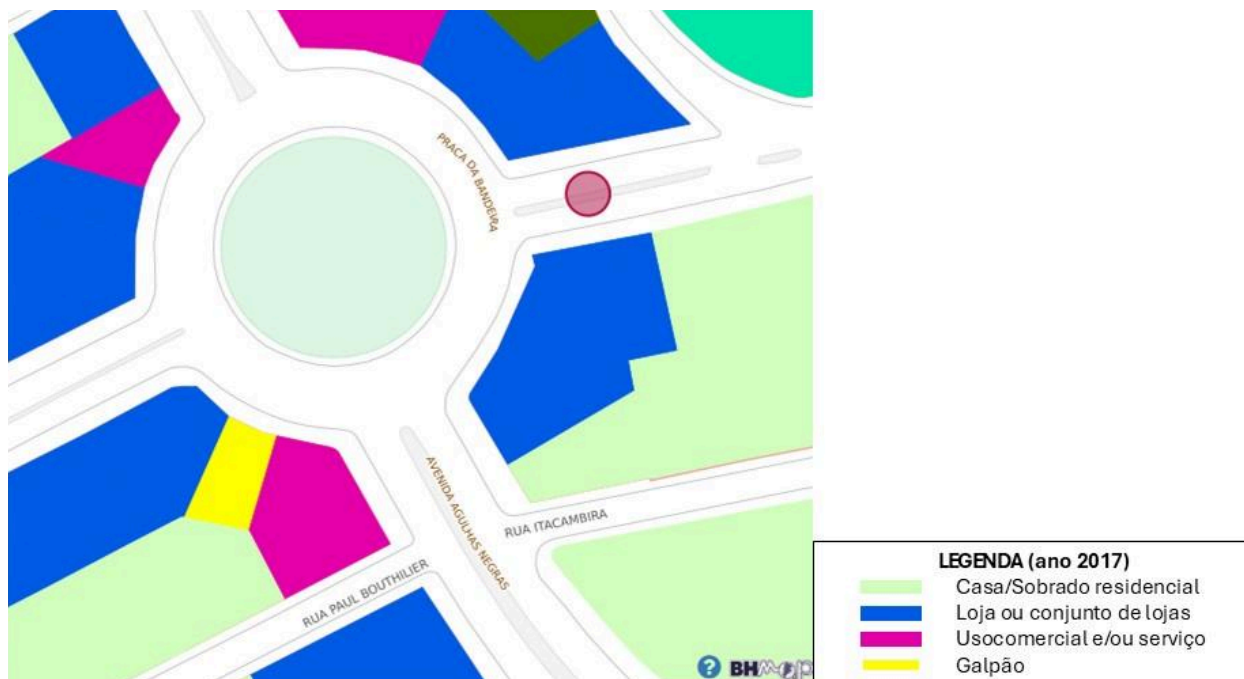
Fotos do local e seu entorno

Fonte: Thaísa Souza

Tipologia de ocupação

A análise da evolução histórico-cartográfica entre os anos de 2017 e 2022 evidencia a consolidação da Praça da Bandeira como um polo de comércio e serviços não residenciais. Em 2017, os dados cadastrais indicavam a predominância de lojas, conjuntos de lojas e estabelecimentos comerciais/serviços contornando a rótula. Ao longo dos levantamentos dos anos de 2018, 2020 e 2022, observou-se a qualificação e especialização dessa ocupação, marcada pela transição para equipamentos de saúde, instituições financeiras, edifícios não residenciais e casas/sobrados adaptados para usos comerciais.

Como destacado nas imagens, o trecho da Avenida Agulhas Negras compreendido entre a Praça da Bandeira e a esquina com a Rua Itacambira acompanhou historicamente essa dinâmica não residencial do entorno imediato. Todavia, a permanência da restrição de permissividade viária (PEM I) sobre o lote em estudo cria uma ilha de descontinuidade normativa. Enquanto as demais propriedades lindeiras à rótula já estão integradas à centralidade mista, este permanece como o único imóvel no trecho imediato impedido de exercer usos não residenciais de baixo impacto.



Tipologia de uso e ocupação do trecho objeto do estudo - Ano 2017

Fonte: BHMap (tratado por: Arq. Thaísa Souza)



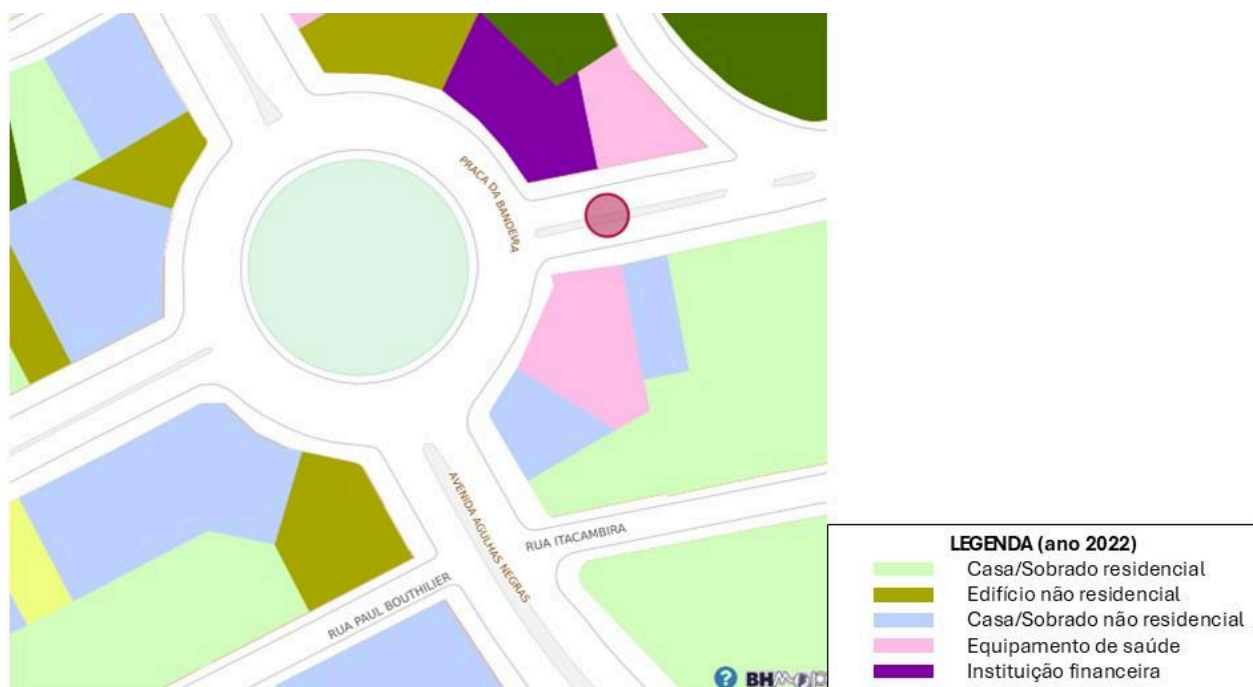
Tipologia de uso e ocupação do trecho objeto do estudo - Ano 2018

Fonte: BHMap (tratado por: Arq. Thaísa Souza)



Tipologia de uso e ocupação do trecho objeto do estudo - Ano 2020

Fonte: BHMap (tratado por: Arq. Thaísa Souza)



Tipologia de uso e ocupação do trecho objeto do estudo - Ano 2022

Fonte: BHMap (tratado por: Arq. Thaísa Souza)

CONCLUSÃO

Nesse contexto, considerando os critérios aplicáveis à alteração da permissividade de usos não residenciais, a análise técnica da documentação apresentada, as características físicas da via, bem como a consolidação do polo comercial e de serviços no entorno da Praça da Bandeira, entende-se tecnicamente viável a alteração da Permissividade Viária para PEM II (via com permissividade específica Mangabeiras – Grau II) no trecho da Avenida Agulhas Negras compreendido entre a Praça da Bandeira e a Rua Itacambira, de modo a adequar a legislação urbanística à dinâmica de uso e ocupação existente na região.

Na ADE Mangabeiras, a permissividade de usos é definida pelo cruzamento da classificação da via no Anexo VII com a lista de atividades do Anexo XIII, conforme os artigos 206 - § 1º - e 208 - § 1º - do Plano Diretor. A mudança da via para PEM II autoriza exclusivamente atividades dos Grupos I e II do Anexo XIII, conhecidas pelo baixo impacto urbanístico e pelo reduzido potencial de incomodidade.

Cabe ressaltar que a classificação PEM II impõe regras construtivas estritas como o funcionamento das atividades dos Grupos I e II em edificações horizontais e a proibição integral das atividades dos Grupos III e IV, o que impede a instalação de usos poluentes ou geradores de tráfego pesado, garantindo a proteção e a tranquilidade da ADE Mangabeiras.

A alteração da permissividade viária para PEM II justifica-se, assim, pela promoção da homogeneidade e harmonia no uso do solo urbano. A medida estende a permissividade de usos não residenciais de baixo impacto exatamente até o limite natural da travessia com a Rua Itacambira. Essa adequação integra o lote à dinâmica consolidada da Praça da Bandeira sem invadir ou descaracterizar o miolo estritamente residencial, localizado após a interseção.

Belo Horizonte, 16 de Setembro de 2026

Documento assinado digitalmente
 **THAISA BARBOZA DE SOUZA**
Data: 15/09/2026 15:28:47-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Thaís Barboza de Souza

Arquiteta e Urbanista
Secretaria Municipal de Política Urbana