



PARECER TÉCNICO

Ref.: Solicitação de parecer para subsidiar decisão do COMPUR acerca de autorização de atividade de grupo III, não admitida pela via específica, nos termos do art. 83 §2º da Lei 11.181/19.

Protocolo SIGESP: 55-027.931/21-54

Empreendimento: MM Eventos e Cenografia LTDA (Monarca Casarão)

Localização: Rua Praia Formosa, nº247, Bairro Alto Caiçara

CNPJ: 17.491.304/0001-00

Responsável Legal: Glayce Kelly Melo Mariano

Responsável Técnico: Não se aplica

Introdução e Argumentação

Este parecer é uma resposta à solicitação de autorização para exercício de atividade do Grupo III, não admitida para via específica, para empreendimento situado à Rua Praia Formosa, 247, Bairro Alto Caiçaras. O solicitante exerce atividade de casa de festas através de alvarás precários e deseja regularizar a atividade, tornando-a permanente, além de licenciar a atividade de restaurante. Porém a Rua Praia Formosa, via preferencialmente residencial - VR, não permite o exercício das atividades solicitadas, que são classificadas como de Grupo III pelo Anexo XIII da Lei 11.181/19 para as áreas requeridas pelo solicitante.

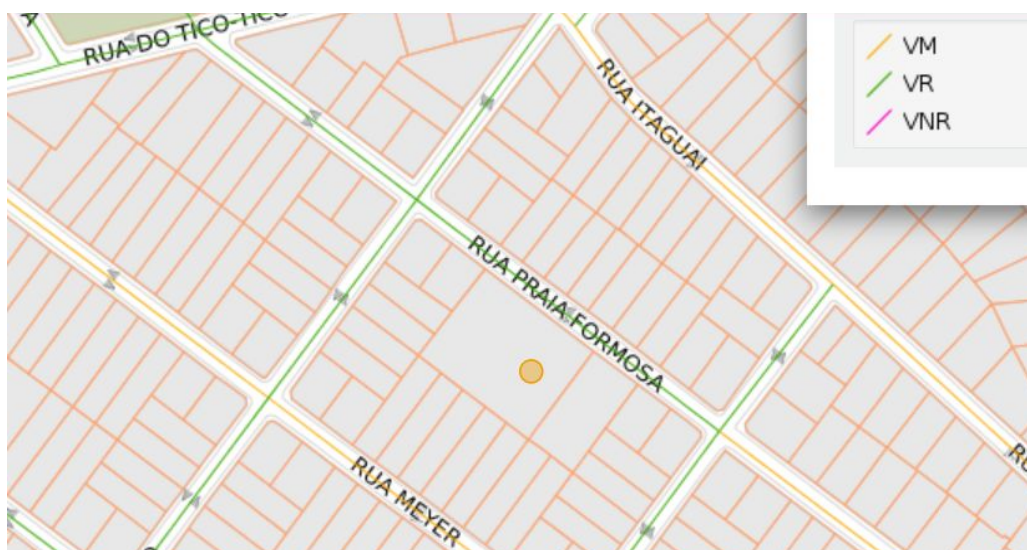


Figura 1: Permissividade no entorno do empreendimento (Fonte: BHMAP, 2021)



Conforme o artigo 83, parágrafo 2º da Lei 11.181/19, trecho reproduzido adiante:

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

(...)

§ 2º - O Compur poderá autorizar o exercício de atividades classificadas no grupo III do Anexo XIII desta lei que, ainda que não admitidas para via específica, apresentem compatibilidade com a dinâmica urbana local, mediante parecer favorável do órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano, o qual poderá estabelecer medidas mitigadoras e contrapartidas em decorrência dos impactos ocasionados pela implantação e regularização do exercício da atividade.

§ 3º - O disposto no § 2º deste artigo não se aplica às vias dotadas de permissividade de usos específica, nos termos do Título IX desta lei.” (grifos nossos)

Dessa forma, faz-se necessário a elaboração de parecer para subsidiar a decisão do COMPUR, ou ainda indeferir o pedido do solicitante, após análise e justificativa técnica.

Considerações e Análise

Trata-se de residência unifamiliar convertida para casa de festas, que pretende funcionar como restaurante (código CNAE 561120100) e casa de festas e eventos (código CNAE 823000201), no bairro Alto Caiçara. A vizinhança do entorno do empreendimento é majoritariamente residencial unifamiliar horizontal, com algumas ocorrências de tipologias verticalizadas e pequenos comércios. A Rua Praia Formosa é bastante estreita e declivosa. Funciona em mão dupla no quarteirão do empreendimento, mas nos outros trechos da via a operação é em mão única. Não há itinerário de ônibus no quarteirão do empreendimento.

Com relação ao empreendimento, o solicitante informa, ainda, através do formulário de requerimento da autorização para a atividade, que “O tipo de público e atividades que trabalhamos, sendo eles: Casamentos diurnos, eventos sociais de pequeno porte até 300 pessoas, formato restaurante, baixa complexidade e riscos”. (sic).



realização de eventos for além das 20 horas. O ruído gerado pela operação de uma casa de festas não finda quando a pista de danças para de funcionar, mas sim quando todos os convidados da festa, ou clientes, conseguem tomar suas conduções e retornar para suas casas. E, nesse processo, como ocorre em inúmeros casos no Município, os clientes fazem muito barulho, falam alto, aceleram seus automóveis, ligam os rádios de seus automóveis, buzina uns para os outros, ou, ainda, ficam esperando veículos chamados por aplicativos no logradouro público, enquanto conversam de maneira descontraída. Se a vizinhança do Bairro Alto Caiçara não fosse tão residencial, não haveria problema no horário de funcionamento solicitado, mas a experiência municipal prova que, nos bairros consolidados com lotes muito próximos uns dos outros, o ruído gerado por qualquer vizinho pode se tornar uma fonte de conflito interminável. E, nos termos do supracitado art. 83 §2º da Lei 11.181/19, a autorização do empreendimento em questão depende da compatibilidade com a dinâmica urbana local.

Há, ainda, um terceiro impacto, que é o estacionamento em via pública causado pelo empreendimento. A Rua Praia Formosa é muito estreita e, no quarteirão do empreendimento, não há regulamentação do estacionamento. Nos dias de festas, se o estacionamento em via pública continuar desregulamentado, a rua poderá ficar intransitável e o acesso aos imóveis dos vizinhos por automóvel poderá ficar comprometido. Para esse impacto, sugere-se que o empreendedor implante projeto de sinalização horizontal e vertical, sob supervisão da BHTRANS, na Rua Praia Formosa, somente no trecho entre Rua Passa Quatro e Rua Campos Altos, limitando o estacionamento a apenas um dos lados da via, para que a circulação da vizinhança não seja interrompida pela operação de estacionamento dos clientes do empreendimento.

Sendo assim, o empreendimento será capaz de operar no local, desde que encerre suas atividades no local às 20 horas, em qualquer dia da semana; que use o som mecânico exclusivamente nas edificações do empreendimento, pois as edificações podem passar por tratamento acústico, se necessário; que realize todas as suas operações de carga e descarga na área interna ao empreendimento, sem operação no logradouro público sob hipótese alguma; e que implante projeto de sinalização horizontal e vertical no trecho específico da Rua Praia Formosa no qual está inserido, limitando o estacionamento em via pública a um dos lados da via.

Ressalta-se que essa manifestação pela autorização do exercício das atividades do Grupo III solicitadas é excepcional, pois o empreendimento não é de grande porte e não existe impacto acumulado de outros empreendimentos na vizinhança.



Conclusão:

A SUPLAN manifesta-se favorável à autorização para exercício das atividades de Grupo III de restaurante (código CNAE 561120100) e de casa de festas e eventos (código CNAE 823000201), não permitidas na via específica, pelo empreendimento MM Eventos e Cenografia LTDA (Monarca Casarão), desde que sejam mitigados os seguintes impactos urbanísticos advindos da operação do empreendimento nessa situação na vizinhança:

IMPACTO	MITIGAÇÃO	
Movimentação de pessoas e veículos	1	A Rua Praia Formosa não poderá ser utilizada como área de operação de carga e descarga por nenhum veículo do empreendimento. Toda a operação de carga e descarga deverá ser interna ao empreendimento.
	2	Implantar projeto de sinalização vertical e horizontal sob supervisão da BHTRANS, na Rua Praia Formosa, no trecho entre Rua Passa Quatro e Rua Campos Altos, limitando o estacionamento a apenas um dos lados da via.
Geração de Poluição Sonora	3	As atividades do empreendimento devem encerrar-se até às 20:00 horas, para mitigar o impacto do ruído gerado em logradouro público quando do encerramento dos eventos.
	4	Fica o empreendimento impedido de usar som mecânico nos eventos nas áreas externas do empreendimento; o som mecânico deverá ser utilizado exclusivamente dentro das edificações do empreendimento, para mitigar o impacto da poluição sonora gerada pela atividade.

Por fim, o alvará do empreendimento terá validade de um ano, com renovação condicionada à reavaliação por parte da Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN, a partir de relatórios da Subsecretaria de Fiscalização - SUFIS, com o objetivo monitorar os impactos causados pelo funcionamento do empreendimento nesse período.

Belo Horizonte, 9 de Março de 2021



Lucas Milani Santiago

Engenheiro

**Diretoria de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais
Subsecretaria Municipal de Planejamento Urbano**

Júlia Birchal Domingues

**Gerente Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana
Secretaria Municipal de Política Urbana**

José Júlio Rodrigues Vieira

**Subsecretário Municipal de Planejamento Urbano
Secretaria Municipal de Política Urbana**