

**278ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR  
25 DE MARÇO DE 2021**

1 No dia vinte e cinco de março de dois mil e vinte e um, às nove horas, o Conselho Municipal  
2 de Política Urbana – COMPUR, reunido virtualmente por meio da plataforma de  
3 videoconferência *Google Meet*, conforme condições determinadas pela Portaria SMPU Nº  
4 21/2020, e no pleno exercício de suas atribuições, instituídas pela Lei Municipal nº 11.181,  
5 de 08 de agosto de 2019, teve sua ducentésima septuagésima oitava (278ª) sessão aberta  
6 pelo Vice Presidente do COMPUR, Conselheiro José Júlio Rodrigues Vieira. A sessão foi  
7 oficialmente iniciada face ao quórum obtido pela presença dos Conselheiros Titulares: José  
8 Júlio Rodrigues Vieira, Tatiana de Melo Braga, Lisandra Mara Silva, Silvio Higinio de Rezende,  
9 Jean Mattos Duarte, Patrícia de Castro Pretti, Rogério Carvalho Silva, Vereador Bráulio Lara,  
10 Vereador Irlan Melo, Elisabete de Andrade, Júnia Márcia Bueno Neves, Warley Rodrigues  
11 Araújo, Paulo Sérgio Campos Gomide, Matuzail Martins da Cruz, Edneia Aparecida de Souza,  
12 Armando Santos Guimarães, Renato Ferreira Machado Michel e Esterlino Luciano Campos  
13 Medrado. Estiveram presentes, também, os seguintes Conselheiros Suplentes: Gisella  
14 Cardoso Lobato, Pedro de Freitas Maciel Pinto, Christiano Savério Pace, Anita Carmela  
15 Militão de Pascali, Françoise Jean de Oliveira Souza, Tomás Alexandre Ahouagi, Thaís Braga  
16 Melgaço de Morais, Rafael Rangel Giovanini, André Henrique de Brito Veloso, Filipe Marcos  
17 Horta Nunes, Daniel Medeiros de Freitas, Alberto Enrique Dávila Bravo e Márcio Croso  
18 Soares. **1. Informes e manifestações gerais.** O Vice-Presidente do COMPUR, José Júlio  
19 Vieira, iniciou a reunião cumprimentando a todos e deu prosseguimento aos itens de pauta a  
20 serem debatidos. **2. Assunto: Aprovação da Ata da 277ª Reunião Ordinária do COMPUR  
21 (25/02/2021).** O conselheiro José Júlio colocou em discussão a minuta da Ata da 277ª  
22 Reunião Ordinária do Conselho e, não havendo observações sobre o documento por parte  
23 dos conselheiros, a ata foi colocada em votação e aprovada pelo Plenário. **3. Assunto:  
24 Aprovação da Pauta.** O conselheiro José Júlio apresentou solicitação de retirada de pauta  
25 do item 4.3.2. REIV Empreendimento: Mart Minas – Linha Verde, a pedido do interessado.  
26 Em seguida, o conselheiro Renato Michel e autor de pedido de vistas informou que precisaria  
27 se ausentar no início da reunião e solicitou alteração da discussão do item 4.1 Matéria: Debate  
28 sobre DN/COMPUR 02/2021 para o final da pauta. O conselheiro relator, Pedro de Freitas  
29 Maciel Pinto, pontuou que teria que se ausentar no final da reunião e pediu para o item não  
30 ser o último a ser tratado. De forma a atender a ambas solicitações o conselheiro José Júlio  
31 propôs inverter a ordem dos itens 4.1 Matéria: Debate sobre DN/COMPUR 02/2021 e 4.2  
32 Matéria: Solicitação de autorização para exercício de atividade do Grupo III - Rua Praia  
33 Formosa. Não havendo manifestações contrárias, a pauta foi aprovada com a inversão dos  
34 itens 4.1 e 4.2 e a retirada do item 4.3.2. **4. Assuntos para apreciação: 4.2. Matéria:  
35 Solicitação de autorização para exercício de atividade do Grupo III, não admitida para  
36 via específica, por empreendimento situado na Rua Praia Formosa, Bairro Alto  
37 Caiçaras, Regional Noroeste. Processo SIGESP: 55-027.931/21-54. Interessado: MM  
38 Eventos e Cenografia Ltda. Relatoria: Matuzail Martins da Cruz.** A Gerente Executiva do  
39 COMPUR, Júlia Birchal, apresentou a solicitação de autorização para exercício de atividade  
40 do Grupo III, não admitida para via específica, localizada na Rua Praia Formosa, no Bairro  
41 Alto Caiçaras. O empreendimento em questão era uma residência unifamiliar que foi  
42 convertida em casa de festas para realização de eventos de pequeno porte, com  
43 aproximadamente 300 pessoas, mediante obtenção de alvarás precários. O requerente  
44 solicita a autorização para exercício das atividades de restaurante e casa de festas e eventos,

45 para regularizar as atividades exercidas no empreendimento. O local funcionaria de terça a  
46 quinta-feira entre 9 e 22 horas, e sexta a domingo entre 9 e 23 horas, sendo que, nos períodos  
47 da manhã e da tarde, funcionaria a atividade do restaurante e, no período noturno,  
48 aconteceriam os eventos. As atividades de carga e descarga seriam realizadas por uma  
49 minivan e um carro hatch, sendo que não há previsão de veículos em espera na via para  
50 estas operações. O requerente solicita a autorização para o exercício das atividades de grupo  
51 III, visto que o empreendimento se insere em uma via preferencialmente residencial – VR,  
52 que somente comporta atividades de menor impacto, dos grupos I e II. Nos termos do artigo  
53 83 da Lei 11.181/19, o COMPUR pode autorizar o exercício de atividades classificadas no  
54 grupo III que, ainda que não admitidas para via específica, que apresentem compatibilidade  
55 com a dinâmica urbana local, mediante parecer favorável do órgão municipal responsável  
56 pela política de planejamento urbano, o qual poderá estabelecer medidas mitigadoras e  
57 contrapartidas em decorrência dos impactos ocasionados pela implantação e regularização  
58 do exercício das atividades. A Suplan avalia, em seu parecer técnico, que o entorno do  
59 empreendimento é compatível com o exercício das atividades solicitadas em um  
60 estabelecimento de pequeno porte, como é o caso. Portanto, aprova a autorização para  
61 exercício das atividades do grupo III requeridas, desde que sejam mitigados os impactos  
62 urbanísticos advindos da operação do empreendimento da seguinte forma: as operações de  
63 carga e descarga deverão ser feitas na área interna do empreendimento para não  
64 comprometer a dinâmica da via; o empreendimento deve implantar projeto de sinalização  
65 vertical e horizontal no quarteirão em se localiza, sob supervisão da BHTrans, limitando o  
66 estacionamento a apenas um dos lados da via; as atividades do empreendimento devem  
67 encerrar-se até às 20:00 horas, para mitigar o impacto do ruído gerado em logradouro público  
68 quando do encerramento dos eventos; fica o empreendimento impedido de usar som  
69 mecânico nos eventos nas áreas externas do empreendimento. O conselheiro Matuzail  
70 Martins realizou a leitura do seu parecer, parcialmente favorável ao parecer Suplan, indicando  
71 a alteração do horário de encerramento das atividades do local para 22 horas. De acordo com  
72 o parecer da relatoria, o limite de 20 horas, proposto no parecer Suplan, prejudica o exercício  
73 das atividades do estabelecimento, e que as condicionantes elencadas, em conjunto com a  
74 Lei municipal 9.505/08 que dispõe sobre o controle de ruídos, já seriam suficientes para limitar  
75 o som do empreendimento no horário noturno e mitigar seus impactos na vizinhança.  
76 Concluiu o parecer com manifestação favorável à autorização do exercício das atividades de  
77 restaurante e casa de festas e eventos no empreendimento, mediante cumprimento das  
78 medidas mitigadoras apresentadas pela Suplan, alterando-se, somente, a condicionante de  
79 horário de encerramento das atividades de 20 horas para 22 horas. O conselheiro Warley  
80 Araújo pontuou que o interior do local em questão possui área aberta, de modo que o ruído  
81 de frequentadores pode gerar reclamações dos vizinhos, e sugeriu a mudança do horário de  
82 encerramento das atividades para às 21 horas nos dias úteis. O conselheiro Vereador Bráulio  
83 Lara propôs que os próximos debates semelhantes fossem acompanhados de audiência  
84 pública com a vizinhança potencialmente afetada pela atividade exercida pelo requerente. O  
85 conselheiro José Júlio esclareceu que o parecer da Suplan indica um alvará com duração de  
86 um ano para que sejam medidas essas possíveis repercussões negativas e, caso sejam  
87 verificados impactos, a possibilidade de renovação do alvará por 5 anos estaria condicionada  
88 a apreciação pelo Conselho. O conselheiro Vereador Irlan Melo sugeriu que, ao final do  
89 período de um ano, fosse realizada uma audiência pública junto à vizinhança, para subsidiar  
90 a avaliação do COMPUR quanto à renovação ou não do alvará. O conselheiro Luciano  
91 Medrado elogiou a postura do empreendedor em buscar a regularização da atividade e se  
92 manifestou favorável ao horário de 22 horas proposto no parecer da relatoria. Em relação aos

93 horários propostos para encerramento das atividades, os conselheiros Paulo Gomide,  
94 Matuzail Martins e Warley Araújo esclareceram que a lei municipal de controle de ruídos não  
95 estabelece horários de encerramento para as atividades, apenas determina limites para o  
96 nível de decibéis admitidos ao longo do dia. O conselheiro Matuzail Martins destacou que a  
97 proposta, apresentada em seu relatório, de encerramento das atividades às 22h considera  
98 uma margem de 1 hora com relação ao horário limite da faixa de ruído de 60 decibéis, que é  
99 de 23h nas sextas, sábados e vésperas de feriados, dias com maior potencial de movimento  
100 no empreendimento. O conselheiro Warley Araújo ponderou que a entrada em vigor de alvará  
101 com validade de um ano no atual momento de pandemia, em que atividades de casa de festas  
102 e eventos não estão permitidas, poderia resultar na impossibilidade de a vizinhança avaliar  
103 os impactos do empreendimento durante o período. O conselheiro José Júlio sugeriu que o  
104 “período e experiência” de um ano fosse contado a partir da retomada das atividades das  
105 casas de festas e eventos. O responsável pelo empreendimento Monarca Casarão se  
106 manifestou de acordo ao encerramento das atividades às 22 horas, visto que os eventos em  
107 geral têm início no meio da tarde. O conselheiro Warley Araújo propôs que, como meio termo,  
108 fosse autorizado o encerramento das atividades às 21h de domingo a quinta-feira e às 22h  
109 nas sextas-feiras, nos sábados e nas vésperas de feriado. O conselheiro relator Matuzail  
110 Martins manifestou incorporar ao seu parecer a proposta de condicionante de realização de  
111 audiência pública pelo empreendedor junto à vizinhança ao final do período de um ano e  
112 retorno da matéria ao Plenário do COMPUR para deliberação sobre a renovação do alvará  
113 por mais 5 anos. O conselheiro José Júlio colocou em votação o parecer do conselheiro  
114 relator Matuzail Martins, com a incorporação da condicionante de realização de audiência  
115 pública pelo empreendedor junto à vizinhança ao final do “período de experiência” de um ano  
116 de exercício das atividades, com destaque de duas propostas de horários para encerramento  
117 das atividades, a saber, até 22h em qualquer dia da semana ou até 21h de domingo a quinta  
118 e até 22h nas sextas, sábados e vésperas de feriado. O Plenário aprovou o parecer do  
119 conselheiro relator Matuzail Martins, com incorporação da proposta de condicionante de  
120 realização de audiência pública pelo empreendedor junto à vizinhança ao final do período de  
121 um ano, a ser contado a partir da retomada das atividades de casas de festas e eventos, e  
122 retorno da matéria ao Plenário do COMPUR para deliberação sobre a renovação do alvará  
123 por mais 5 anos, e com o horário de encerramento das atividades do estabelecimento até 21  
124 horas, de domingo a quinta-feira, e até 22 horas nas sextas-feiras, sábados e vésperas de  
125 feriados. **4.1. Matéria: Debate sobre DN/COMPUR 02/2021, que dispõe sobre a aplicação**  
126 **do art. 4º da Lei nº 9.074/05 e dá outras providências. Relatoria: Pedro de Freitas Maciel**  
127 **Pinto. Pedidos de vistas: Renato Ferreira Machado Michel e Vereador Bráulio Lara.** O  
128 conselheiro Vereador Bráulio Lara realizou a leitura do parecer de vistas contrário à  
129 aprovação da Deliberação Normativa DN/COMPUR 02/2021, apresentada na reunião anterior  
130 (277ª Reunião Ordinária), que determina que a Comissão de Diretrizes para Parcelamento  
131 do Solo poderá, independente de manifestação COMPUR, autorizar nos processos de  
132 regularização de parcelamento do solo com base na Lei 9.074/2005, a aplicação de  
133 parâmetros distintos dos estabelecidos na legislação urbanística, exceto nos casos de  
134 flexibilização de transferência de 15% da área parcelada ao Município, e revoga a  
135 DN/COMPUR 01/2014. Assim, concluem pela manutenção da DN/COMPUR 01/2014,  
136 mediante justificativa de que a DN/COMPUR 02/2021 retiraria parte das atribuições do  
137 COMPUR que a legislação lhe confere e avaliação de que a DN/COMPUR 01/2014 já cumpre  
138 o objetivo de aprimorar os processos de gestão e de prestação de serviços públicos ao  
139 delegar matéria específica à Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo. O  
140 conselheiro Luciano Medrado se manifestou favorável ao parecer de vistas em razão do papel

141 do COMPUR de controle social da regulação urbana. O conselheiro José Júlio esclareceu  
142 que a proposta da DN 02/2021 não restringe as funções do Conselho, apenas delegaria  
143 demandas simples e recorrentes à Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo, com  
144 o intuito de conferir maior celeridade aos processos de regularização de parcelamentos do  
145 solo, sendo que, em qualquer caso, tais questões podem ser debatidas no Plenário do  
146 COMPUR por iniciativa dos Conselheiros ou do próprio requerente por meio de interposição  
147 de recurso contra decisão proferida pela Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo.  
148 O conselheiro relator e Diretor de Licenciamento e Controle de Parcelamento do Solo, Pedro  
149 de Freitas, destacou a formação técnica da Comissão de Diretrizes e a sua capacidade de  
150 discutir e deliberar sobre a flexibilização de parâmetros urbanísticos, e esclareceu que a DN  
151 trata somente da flexibilização de parâmetros em processos de regularização de  
152 parcelamentos existentes pela Lei 9.074/05, não se aplicando a novos parcelamentos.  
153 Complementou, ainda, que a revisão da DN/COMPUR 01/2014 é necessária em decorrência  
154 da entrada em vigor do novo Plano Diretor – Lei 11.181/19, tendo em vista que vários itens  
155 da DN de 2014 fazem referência a parâmetros urbanísticos que deixaram de existir, além de  
156 não abarcar parâmetros que foram instituídos pela nova legislação. O conselheiro Paulo  
157 Gomide sugeriu que fosse formado um grupo de trabalho para conduzir discussões sobre as  
158 atualizações necessárias na DN/COMPUR 01/2014 para sua compatibilização com o novo  
159 Plano Diretor e formulação de nova Deliberação Normativa a partir dos debates. O  
160 conselheiro Renato Michel afirmou a importância de se transcorrer um tempo maior da  
161 entrada em vigor do novo Plano Diretor antes de se discutir mudanças na DN/COMPUR  
162 01/2014. O conselheiro Matuzail Martins destacou que a delegação de uma competência não  
163 isenta o Conselho de responsabilidade e sugeriu que fossem apresentados relatórios e  
164 realizadas discussões periódicas junto ao Plenário para acompanhamento das atribuições  
165 delegadas. O conselheiro José Júlio informou que, no ano de 2020, o COMPUR emitiu um  
166 total de 15 Pareceres PR/COMPUR, dos quais 7 foram relativos às questões de flexibilização  
167 de parâmetros urbanísticos em processos de regularização de parcelamento do solo pelo art.  
168 4º da Lei 9.074/05 e que, em todos os 7 casos, o parecer da relatoria acompanhou o parecer  
169 da Comissão de Diretrizes e foi aprovado pelo Plenário sem alterações. O conselheiro Renato  
170 Michel sugeriu a retirada de pauta do item, em razão de possível conflito de interesse dos  
171 conselheiros do Poder Executivo, por se tratar de matéria em que o COMPUR delega  
172 atribuição para o Executivo Municipal. Os conselheiros Bráulio Lara, Paulo Gomide e Luciano  
173 Medrado sugeriram a prorrogação da discussão para que o conselho estudasse melhor o  
174 assunto. Os conselheiros Silvio Rezende e Pedro de Freitas se manifestaram favoráveis à  
175 DN 02/2021 e argumentaram que a deliberação foi estruturada por uma equipe qualificada da  
176 Prefeitura e busca desburocratizar os processos para os municípios. Encerradas as  
177 manifestações, o conselheiro José Júlio colocou em votação o adiamento da discussão por  
178 60 dias, para estudos e elaboração de uma nova DN pelo Conselho, sugerida pelos  
179 conselheiros Paulo Gomide e Luciano Medrado. A proposta foi rejeitada pelo Plenário. Em  
180 seguida, o conselheiro José Júlio colocou em votação o parecer de vistas dos conselheiros  
181 Renato Michel e Vereador Bráulio Lara, contrário à proposta da DN/COMPUR 02/2021 e  
182 favorável à manutenção da DN/COMPUR 01/2014, também rejeitado pelo Plenário. Por fim,  
183 foi colocado em votação o parecer do relator Pedro de Freitas, favorável à proposta de  
184 DN/COMPUR 02/2021, aprovado pelo Plenário do Conselho. **4.3. Matéria: Análise de**  
185 **Relatórios de Estudo de Impacto de Vizinhança - REIVs. 4.3.1. REIV Nº 064.816/20.**  
186 **Processo: 01-064.816/20-41. Empreendimento: Palazzo Torquetti. Relatoria: Relatoria:**  
187 **Rogério Carvalho Silva.** O Diretor de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais,  
188 Isaac de Medeiros, apresentou o empreendimento Palazzo Torquetti, localizado na interseção

189 das Avenidas Raja Gabaglia e Barão Homem de Melo, no bairro Estoril. O empreendimento  
190 possui alvará de Construção expedido no âmbito da Lei 9.952/10, que instituiu a “Operação  
191 Urbana de Estímulo ao Desenvolvimento da Infraestrutura de Saúde, Turismo e de Negócios,  
192 visando atender às demandas da Copa do Mundo FIFA Brasil 2014”, no Município de Belo  
193 Horizonte. Devido ao não cumprimento do requisito de estar em funcionamento até 30 de  
194 março de 2014, sujeitou-se à Lei 10.911/16, que estipula multas por descumprimento da Lei  
195 9.952/10. Assim, o licenciamento do empreendimento como de impacto urbanístico se dá em  
196 função do seu enquadramento como edifícios não residenciais com área total edificada maior  
197 que 20.000 m<sup>2</sup> e área de estacionamento maior que 10.000m<sup>2</sup> ou com mais de 400 vagas de  
198 estacionamento, com exercício de atividade de Centro de Convenções. A edificação possui  
199 24 pavimentos e ocupa um terreno de aproximadamente 6.300 m<sup>2</sup>, com área construída de  
200 52.706,92 m<sup>2</sup>. A capacidade máxima do local é de 2300 pessoas para a atividade de Centro  
201 de Convenções, sendo que o empreendimento também exerce as atividades de hotel, apart-  
202 hotel e possui lojas comerciais, com um total de 190 funcionários esperados e 521 hóspedes  
203 em potencial. O empreendimento possui 707 vagas para veículos leves e funcionará 24 horas,  
204 exceto as lojas, que funcionarão em horário comercial de 8 às 18 horas. Por fim, apresentou  
205 as 15 condicionantes estabelecidas pelo REIV publicado no Diário Oficial do Município. O  
206 conselheiro Rogério Carvalho realizou a leitura do seu parecer, favorável à continuidade do  
207 processo de Licenciamento Urbanístico, desde que haja o cumprimento das condicionantes  
208 elencadas no REIV. O conselheiro Irlan Melo pediu vistas do processo e justificou que  
209 verificará a acessibilidade do empreendimento para Pessoas com Deficiência – PcDs. Os  
210 conselheiros Renato Michel e Luciano Medrado também pediram vistas do processo. Antes  
211 do encerramento da discussão, foram apresentados os dois recursos ao REIV interpostos  
212 pelo interessado, relativos à Condicionante 7 - *Implantar tratamento das calçadas lindeiras*  
213 *ao empreendimento, acessos de veículos e pedestres, faixas de acumulação, área interna*  
214 *para embarque e desembarque de pedestres, vagas internas de estacionamento para*  
215 *veículos leves, incluindo veículos que transportem ou sejam conduzidos por idosos e/ou*  
216 *pessoas com deficiência, motocicletas, bicicletas, ônibus, carga e descarga, de acordo com*  
217 *as legislações municipais vigentes e os parâmetros da BHTRANS; e à Condicionante 8 -*  
218 *Implantar projeto viário executivo de geometria e de sinalização da Avenida Raja Gabaglia,*  
219 *referente ao Lote 4 do Contrato No DJ047/2019, a ser aprovado e fornecido pela BHTRANS.*  
220 Sobre a Condicionante 7, o requerente alega não ser possível fazer as alterações solicitadas,  
221 tendo em vista que a edificação já se encontra pronta, e faz propostas de adequações  
222 alternativas. Já no que diz respeito à Condicionante 8, o interessado argumenta ser  
223 desproporcional ao impacto do empreendimento o ônus de implantação de 5,5km de projeto  
224 viário de geometria e sinalização e apresenta proposta de implantação de 1,18km de projeto,  
225 referente à principal intercessão impactada pelo empreendimento. Um representante da  
226 empresa PHV Engenharias Ltda, responsável técnica pelo empreendimento, enalteceu a  
227 importância de atividades do tipo para a retomada econômica em Belo Horizonte ao fim da  
228 pandemia do coronavírus e ressaltou a sua abertura para sugestões que venham a aprimorar  
229 o empreendimento. **5. Assuntos Gerais.** Encerradas as manifestações, o conselheiro José  
230 Júlio agradeceu a participação de todos e deu encerramento a reunião.