



5.2.1

Relatoria: Patrícia de Castro Pretti – Poder Executivo

Uso não residencial na Área de Diretrizes Especiais - ADE São Bento

Rua Helena Antipoff, 745 - Bairro São Bento

Nº do Processo: Processo 01-057.594/21-82

Interessado: Santiago Corretora LTDA e outros

APRESENTAÇÃO

Edificação não residencial implantada à Rua Helena Antipoff, no Bairro São Bento, Regional Centro-Sul.



Fonte: GoogleEarth, agosto/2021.



APRESENTAÇÃO



Vista da edificação implantada. Fonte: Street View, 2021.



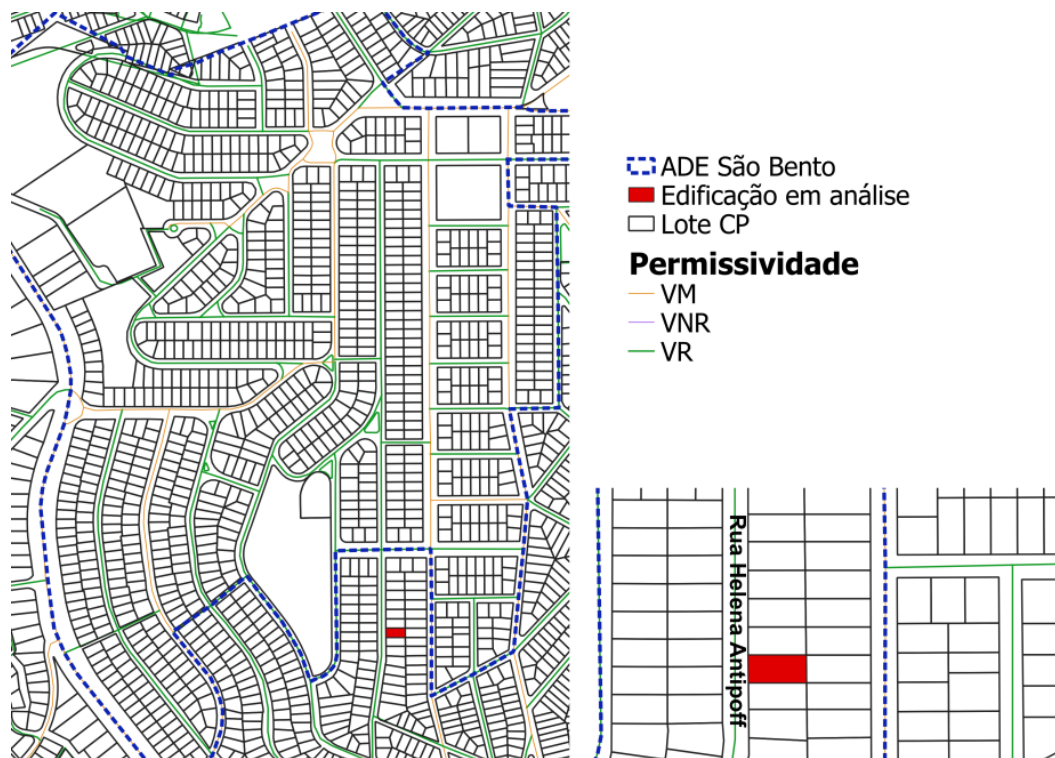
APRESENTAÇÃO

- A edificação situada na Rua Helena Antipoff, nº 745 – IPTU, Bairro São Bento, Regional Centro-Sul, IPTU: 121394 024 0010, que **foi construída para uso não residencial**, sendo **regularmente aprovada durante a vigência da lei anterior e com certidão de baixa emitida em 2020**.
- A edificação agora está sujeita a **impossibilidade de emissão de Alvará de Localização e Funcionamento - ALF**, em decorrência da entrada em vigor da Lei 11.181/19, que **alterou a condição de uso para os lotes inseridos na ADE São Bento, não permitindo o exercício de atividades econômicas nos lotes voltados para as vias com permissividade específica PESB-I** (§ 2º do art. 208 da Lei 11.181/19), como é o caso do processo em análise.
- **Não há comprovação de atividade exercida no local em data anterior à vedação**, de modo que **não há possibilidade de aplicação do direito de permanência**, como estabelecido no art. 179 da Lei 11.181/19.
- Diante do exposto, a Comissão Técnica De Legislação Urbanística - CTLU concluiu que se trata de **caso omissivo na legislação urbanística** e encaminhou o caso para **avaliação pelo Plenário do COMPUR, conforme inciso VIII do art. 83 da Lei 11.181/19**, para deliberar especificamente sobre o caso concreto.

APRESENTAÇÃO

Situação à época de aprovação do projeto e início da construção do empreendimento (Lei Municipal nº 9.959/10):

- O lote **não estava dentro dos limites da ADE São Bento;**
- O trecho da Rua Helena Antipoff era classificado como **via preferencialmente residencial – VR, que admite atividades dos Grupos I e II.**



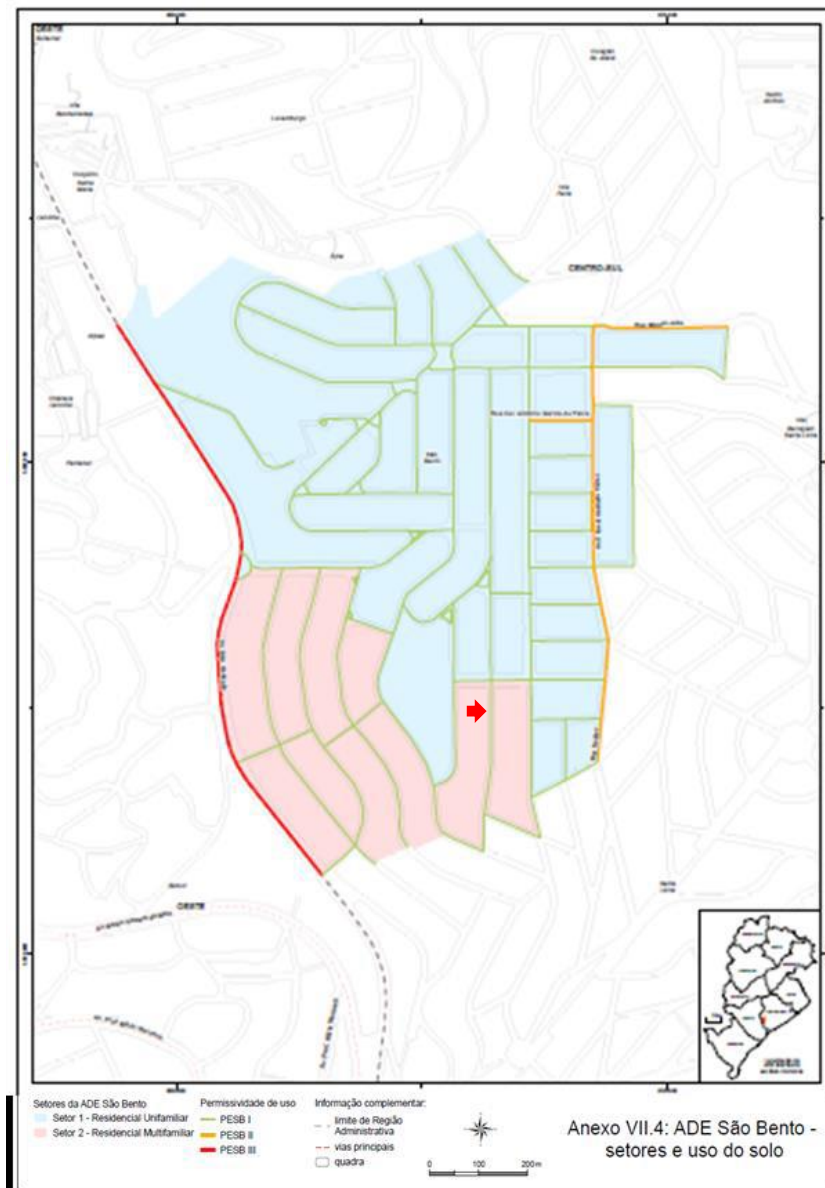
Elaboração: SUPLAN, 2021.

APRESENTAÇÃO

Situação atual (Lei 11.181/19):

- O lote **está dentro dos limites da ADE São Bento;**
- O trecho da Rua Helena Antipoff era classificado como **PESB – I, em que não se admitem atividades econômicas.**

Mapa de Setores da ADE São Bento e permissividade viária específica, conforme Anexo VII da Lei nº 11.181/19. Fonte: CMBH, 2019.





LEGISLAÇÃO

O Artigo 206 da Lei 11.181/19 **estabelece a permissividade específica** para as vias da ADE São Bento:

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:

I - vias com permissividade específica São Bento - Pesb; (...)



LEGISLAÇÃO

A **regulamentação de usos nos limites da ADE São Bento** é dada pelo Artigo 208 da Lei nº 11.181/19, nos seguintes termos:

Art. 208 – (...)

§ 2º - **Na ADE São Bento, somente é admitida a instalação de usos não residenciais:**

I - **nas vias classificadas como Pesb-II**, desde que incluídos nos grupos I e II, em edificações horizontais ou em edificações construídas ou aprovadas até a data de publicação desta lei;

II - **nas vias classificadas como Pesb-III**, desde que:

a) estejam incluídos nos grupos I a III;

b) o acesso ocorra exclusivamente pela via assim classificada.

LEGISLAÇÃO

A Lei 11.181/2019, que institui o Plano Diretor Municipal, determina em seu Art. 176:

A localização dos usos não residenciais é disciplinada pela conjugação da classificação de cada atividade, prevista no Anexo XIII desta lei, com a **classificação do logradouro público quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais**, da seguinte forma:

I - **vias preferencialmente residenciais - VR**, nas quais são admitidas atividades de baixo impacto urbanístico, predominantemente de **apoio ao cotidiano da vizinhança**;

II - vias de caráter misto - VM, nas quais são admitidas atividades de médio impacto urbanístico, predominantemente conviventes com o cotidiano da vizinhança, com potencial de polarização de outras atividades econômicas;

III - vias preferencialmente não residenciais - VNR, nas quais podem ser instaladas todas as atividades admitidas no Município.



LEGISLAÇÃO

De acordo com o Art. 174 da mesma lei, **os usos não residenciais** são classificados, de acordo com o **potencial de geração de incômodos** atribuído a cada atividade, em:

I - **grupo I - atividades compatíveis com o uso residencial, sem potencial de geração de repercussões negativas** e cuja instalação não está condicionada ao cumprimento de medidas mitigadoras ou à limitação de área utilizada pelo empreendimento;

II - **grupo II - atividades compatíveis com o uso residencial, com potencial de geração de incômodos de pouca relevância**, cuja instalação está condicionada ao cumprimento de medidas mitigadoras ou à limitação de área utilizada pelo empreendimento;

III - **grupo III - atividades potencialmente causadoras de maior impacto urbanístico ou ambiental e que, por sua natureza, têm potencial de geração de incômodos de maior relevância**, bem como de maior atração de veículos e pessoas;

IV - **grupo IV - atividades com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde ou ao conforto da população ou que sejam de difícil compatibilidade com o funcionamento das atividades urbanas na maioria dos locais.**



LEGISLAÇÃO

O Anexo XIV da Lei 11.181/19, por sua vez, estabelece a localização de usos por grupo e por classificação do logradouro público **quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais** da seguinte forma:

ANEXO XIV – LOCALIZAÇÃO DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS

PERMISSIVIDADE DE USOS	USOS NÃO RESIDENCIAIS			
	GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III	GRUPO IV
VR	A	AC	NA	NA
VM	A	AC	AC	NA
VNR	A	AC	AC	AC

A = Admitido

AC = Admitido sob condições

NA = Não admitido



LEGISLAÇÃO

Com relação às disposições a respeito da **função social da propriedade** na Lei 11.181/19, temos o seguinte:

CAPÍTULO III

DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA

Art. 5º - São objetivos gerais da política urbana do Município:

I - **efetivar o cumprimento da função social da propriedade, por meio do combate à retenção especulativa de imóveis e à ociosidade das edificações existentes**, bem como da adequação de seu aproveitamento às normas constantes desta lei;



ANÁLISE SUPLAN

- A edificação é caracteristicamente um **conjunto de salas**, não sendo possível nenhuma reestruturação para uma edificação residencial;
- O projeto é realizado em período em que a edificação e seu **uso previsto era possível pela legislação existente**;
- Observando o **princípio de razoabilidade** e a própria Legislação Urbanística, não é aplicável a demolição de uma edificação **regularmente aprovada**;
- A edificação aprovada só possui **possibilidade de cumprir sua função social se exercer o uso não residencial pretendido**; e
- À época de **aprovação do projeto da edificação**, o trecho da Rua Helena Antipoff era via preferencialmente residencial, que **admite atividades do Grupo I e II**.



CONCLUSÃO SUPLAN

Considerando as **características da edificação regularmente aprovada**, o histórico de **aprovação de projeto ser anterior às restrições** da entrada em vigor dos limites atuais da ADE São Bento e a necessidade dada como princípio de garantia do cumprimento da **função social da propriedade**, princípio tanto do Plano Diretor quanto da Constituição Federal, a SUPLAN é **FAVORÁVEL à permissão de instalação de atividades econômicas na edificação em análise.**

Entendemos que **as atividades devem ser as compatíveis com vias preferencialmente residenciais**, quais sejam, **atividades dos Grupos I e II** conforme o Anexo XIII da Lei Municipal nº 11.181/19.