



## 5.2.2

**Relatoria:** Patrícia de Castro Pretti – Poder Executivo

# Uso misto na Área de Diretrizes Especiais - ADE São Bento

Rua Helena Antipoff, 640 - Bairro São Bento

**Nº do Processo:** Processo 01-058.878/21-03

**Interessado:** Thaciane Correa Gomes e outros.

## APRESENTAÇÃO

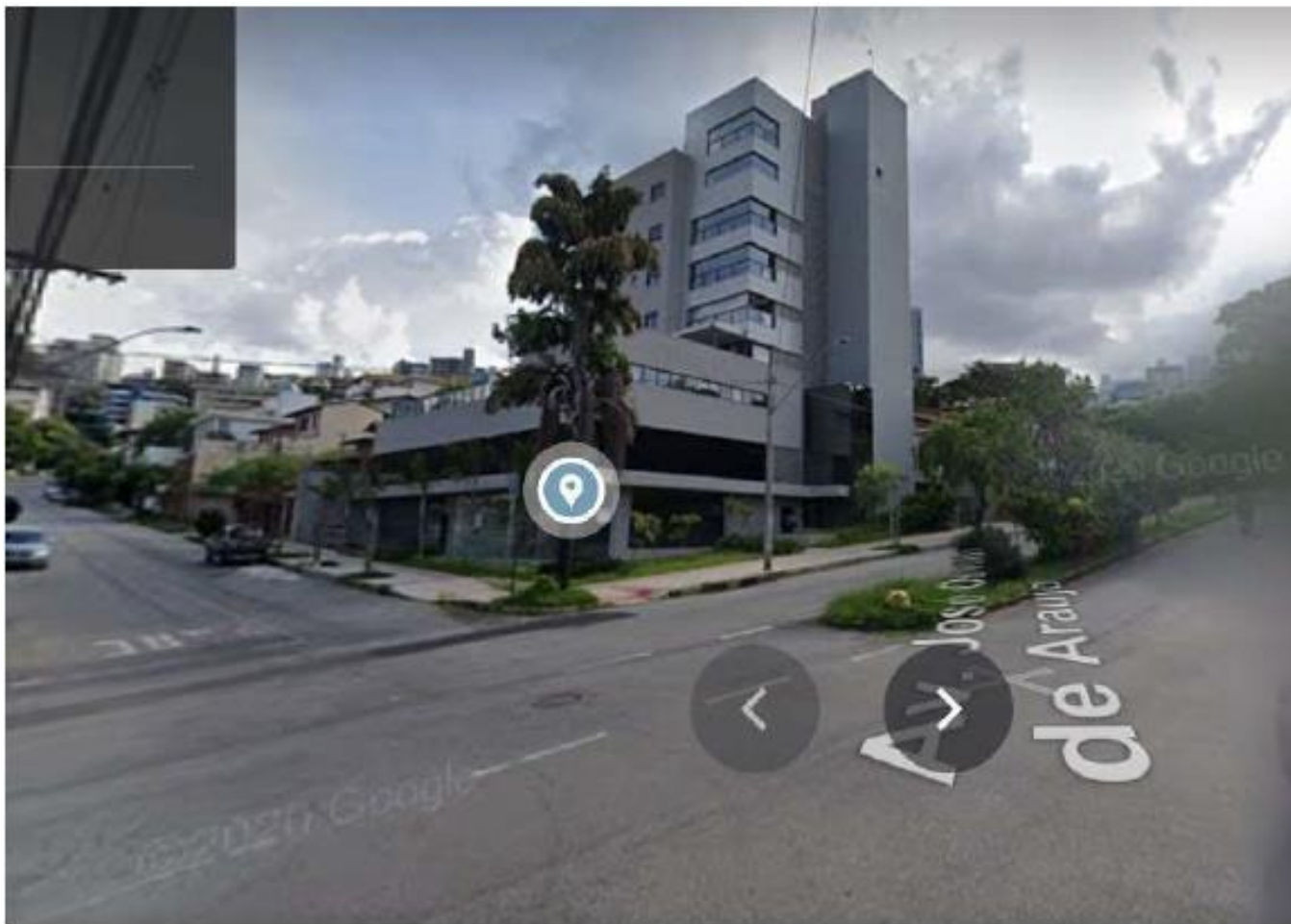
Edificação de uso misto implantada à Rua Helena Antipoff, no Bairro São Bento, Regional Centro-Sul.



Fonte: GoogleEarth, agosto/2021.



## APRESENTAÇÃO



A edificação possui características construtivas voltadas para o uso não residencial no 1º pavimento, sendo um par de lojas, não passível de ajuste para o uso residencial.

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



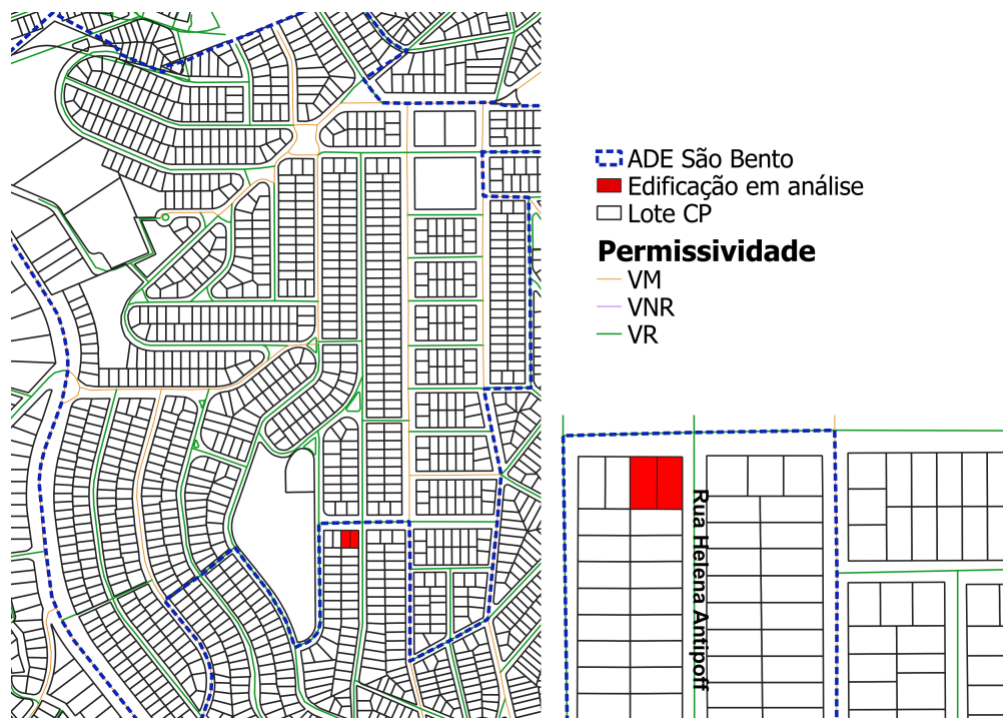
## APRESENTAÇÃO

- A edificação situada na Rua Helena Antipoff, nº 640, Bairro São Bento, Regional Centro-Sul, IPTU: 121395 027 0036, lote de esquina com a Avenida José Oswaldo de Araújo que **foi construída para uso misto, sendo regularmente aprovada durante a vigência da lei anterior** e conta com **certidão de baixa emitida em 2019.**
- 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 Área de Diretrizes Especiais - 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.
- Trata-se de **caso omissão na legislação urbanística**, que deve passar por **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 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.**



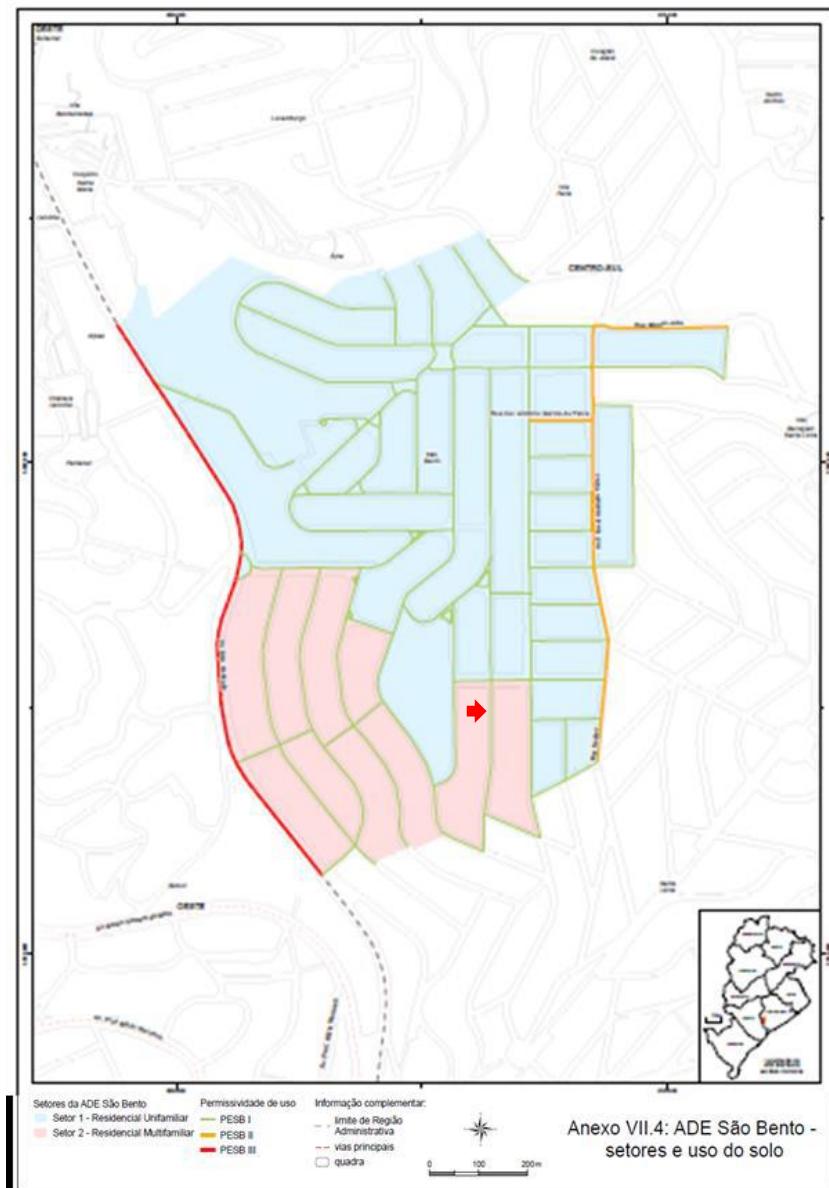
Elaboração: SUPLAN, 2021.

## 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 possui **pavimento planejado para uso econômico, caracterizado por 02 lojas**, 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 para o 1º pavimento**, caso contrário se caracterizará como **subutilizada**; e
- À época de **aprovação de 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 instalação de atividades econômicas na parte de uso não residencial da 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.