

Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR

PARECER DO RELATOR

Processo: 55-027.931/21-54

Empreendimento: MM Eventos e Cenografia LTDA (Monarca Casarão)

Local: Rua Praia Formosa, 247. Bairro Alto Caiçaras, CNPJ: 17.491.304/0001-00

Responsável Legal: Glayce Kelly Melo Mariano

Assunto: Alteração de classificação em via. Autorização de atividade de grupo III, não admitida pela via específica, nos termos do art. 83 §2º da Lei 11.181/19.

Histórico

O Processo em questão trata de pedido de alteração da permissividade em 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.

O quarteirão onde se localiza é de pequena extensão, é de aproximadamente 150 metros, e se trata de gleba de 5 lotes de um dos lados, no sentido leste a oeste, ocupando aproximadamente a metade desse lado do quarteirão.



O requerente informou o desejo de implantação da atividade (Grupo III), formalmente no local, inicialmente diferente do uso preferencial conceituado para a via, onde já está em funcionamento.



Conforme o artigo 83, parágrafo 2º da Lei 11.181/19, 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)

Na análise a seguir, são também consideradas as informações e conclusões de Parecer Técnico inicial da Subsecretaria de Planejamento Urbano, SUPLAN, anexado ao processo.

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.

Quanto ao empreendimento, o solicitante diz 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).



Localização do empreendimento na vizinhança (Fonte: Google Mapas, 2021)

A entrada única do empreendimento é pela Rua Praia Formosa, sendo utilizada pela frota própria de um veículo “hatch” e um veículo do tipo “minivan”, que frequentam o empreendimento três vezes por semana. A operação de carga e descarga do empreendimento utilizará a via pública pelo veículo “hatch” e será interna ao empreendimento quando da utilização da minivan. Não há previsão de veículos em espera na via nas operações de carga e descarga.

O solicitante ainda deseja operar no seguinte horário: terças-feiras às quintas-feiras de 9 da manhã às 22 horas e de sextas-feiras aos domingos de 9 da manhã às 23 horas. O restaurante funcionaria pela manhã e tarde e o espaço de eventos no período noturno. O solicitante apresentou um laudo de ruído ambiental que mediu o ruído gerado pelo empreendimento durante realização de evento no período noturno e não houve violação do limite municipal legal de geração de ruído nos pontos mais críticos, quais sejam as divisas do empreendimento com os vizinhos.

O material fornecido pelo empreendedor permite observar os impactos gerados na vizinhança do empreendimento. De maneira geral, a dinâmica urbana do entorno, apesar de ser predominantemente residencial, é compatível com a existência de um restaurante e de uma casa de festas de baixa capacidade, embora o acúmulo de tais empreendimentos no entorno possa deixar a vizinhança bastante inóspita. No caso em análise, não há outros

empreendimentos similares na região cujos impactos somados poderiam causar um colapso da convivência urbana do bairro.

Não obstante, o empreendimento pode causar impactos muito indesejáveis se as operações de carga e descarga forem feitas em área externa ao empreendimento e, ainda, se o horário de 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.

Os ditames legais para análise do caso é o seguinte:

“

Dispositivos legais que regem a classificação das vias quanto à permissividade de uso. De acordo com a Lei n.º 7.166/96 alterada pela Lei n.º 9.959/10:

Art. 65 - 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 que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem;

II - Grupo II: atividades compatíveis com o uso residencial, com potencial de geração de incômodos de pouca significância, que devem ser mitigados;

III - Grupo III: atividades que se destinam à produção de objetos de maior complexidade ou a serviços mais impactantes e que, por sua natureza, têm potencial de geração de incômodos de maior relevância e maior atração de veículos e pessoas; (...)

A alteração de permissividade de usos não residenciais de uma via é regida pelo parágrafo 2º do art. 112 da Lei n.º 7.166/96 alterada pela Lei n.º 9.959/10, com base na análise das seguintes características da via:

I - predominância de usos lindeiros;

II - largura da via obtida da planta cadastral;

III - classificação da função da via, no sistema ao qual pertence, em local, coletora, arterial e de ligação regional;

IV - características físicas da via;

V - ambiência do entorno, contemplando a compatibilidade entre usos diversos;

VI - potencial de saturação do sistema viário e de estacionamento;

VII - saturação da via gerada por impacto cumulativo de atividades no local. “

Parecer e voto

Assim, atendidas as medidas conforme a planilha a seguir, de impacto e ações mitigadoras, estando alterado no item 3 (do parecer da SUPLAN), o horário muda de 20 para 22:00 horas para encerramento das atividades, por questões lógicas comerciais e em atendimento às demais normas que regem o comércio e ações ambientais:

Planilha de impacto e ações mitigadoras, Processo: 55-027.931/21-54:

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 22:00 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.

De acordo com pareceres e visita feita por este conselheiro ao local, a via e o estabelecimento atendem aos requisitos para a alteração de classificação na permissividade para exercício de atividade do 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).

Pelo exposto e pela análise, atendidas as medidas mitigadoras elencadas acima no processo e parecer, concluo ser favorável à alteração.

Belo Horizonte, 25 de Março de 2021.

Matuzail Martins da Cruz
Conselheiro