

Nº do Processo: 31.00530142/2025-14

Relatoria: Monicke Sant'Anna Pinto de Arruda – SESI MG

Ref. Relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança – Análise de solicitação de modificação da classificação viária quanto à permissividade em relação à existência de uso não residencial e à função no sistema de circulação, para a Rua José Moura Peçanha, Bairro Ouro Preto, Regional Pampulha.

1) Relatório

Trata-se do estabelecimento conhecido como **BUTECO DO ROD LTDA**, localizada na Rua José Moura Peçanha, Bairro Ouro Preto, número 12, com CNPJ sob nº 43.808.248/0001-96, cujo código e descrição abaixo:

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
56.11-2-01 - Restaurantes e similares
56.20-1-04 - Fornecimento de alimentos preparados preponderantemente para consumo domiciliar
73.19-0-02 - Promoção de vendas

Foram apresentados para a presente análise os seguintes documentos, quais sejam: Parecer Técnico da Secretaria Municipal de Política Urbana (Subsecretaria de Planejamento Urbano); CNPJ; Apresentação a ser realizada no COMPUR/BH; e o Requerimento do Empreendedor.

Posto isto, considerando os documentos disponibilizados, a competência deste Conselho Municipal, elencado no art. 83, V; os parâmetros permissivos do art. 174 e art. 176, da Lei nº 11.181/19 (Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo), passa se manifestar referente a solicitação de mudança de permissividade da Rua José Moura Peçanha, de VR (via preferencialmente residencial) para VM (via de caráter misto - VM); cujo pedido passa a ser possível a ocorrência de usos com o potencial de maior impacto urbanístico.

2) Discussão:

No requerimento do empreendedor, consta no objetivo de: *“Promover a atualização da classificação da via com relação à dinâmica urbana atualmente existente, considerando a concentração e/ou diversidade de atividades exercidas no local e características físicas e geométricas da via.”*

E ainda, consta a seguinte fundamentação como justificativo do pedido:

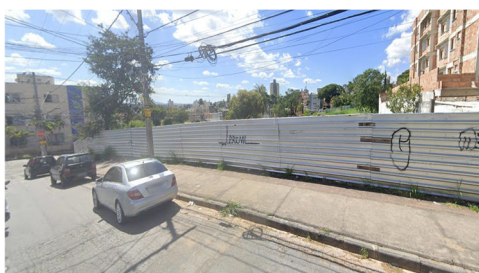
“A via, bem pequena por sinal (aproximadamente 200m), possui ao longo de sua extensão pelo menos 3 comércios, que por sua vez são fundamentais para a valorização e segurança dos moradores locais. O trânsito de pedestres é moderado, e o fluxo de carros é o predominante na região. Está situada próxima de uma rotatória de bastante movimento para quem trafega do centro para o bairro e vice versa (região do Ouro Preto, Paquetá e Castelo), além disso conta com uma área de estacionamento de veículos praticamente sempre ocupada pelos trabalhadores locais e comércios que movimentam os arredores. Consideramos defasada a classificação da via como preferencialmente residencial por estes e outros motivos, além da projeção

dos lotes vagos que possuem como plano de abertura de novos negócios nos próximos anos. (...)”.

Conforme expõe o Parecer Técnico da Prefeitura Municipal que imóvel se situa bem próximo à esquina com a Rua Sena Madureira e a Avenida Fleming. Essas duas vias possuem permissividade VM. A Avenida Fleming é uma centralidade comercial de pujança na Regional Pampulha. Expõe ainda, o Parecer que acompanhou a vistoria do local aduz que:

“De forma mais detalhada, o lado de numeração par da rua tem a seguinte uso e ocupação: O número 158 é um residencial multifamiliar; o número 150 é residencial unifamiliar; o número 128 é um residencial multifamiliar; o número 100 é um residencial multifamiliar de luxo em construção; o número 84 é residencial multifamiliar de alto luxo em construção; os números 74, 46 e 34 são residenciais unifamiliares; o número 12 é o Buteco do Rod. Os residenciais multifamiliares têm no mínimo 4 pavimentos. A agência de automóveis, que tem muro de divisa com o Buteco do Rod, tem um acesso pela José Moura Peçanha que está na esquina do lote; o endereço oficial da agência é na Manoel Elias de Aguiar, número 25 (...).”

Neste passo, é necessário demonstrar os prints das imagens do google maps e o BH Map para melhor elucidar os fatos narrados.



A vistoria do órgão municipal, aduz que a Rua José Moura Peçanha é uma rua residencial, com dois comércios de baixo impacto instalados. As edificações residenciais são de médio ou alto luxo, com mais de 4 pavimentos. Como há 3 prédios residenciais em construção no momento, com mais de 4 pavimentos, não há possibilidade de ocorrência de uma substituição de uso nesses terrenos.

Tal descrição, apenas reforça a presença forte no entorno do empreendimento e a confirmação sólida da presença de imóveis residenciais nessa circunvizinhança.

Á luz das características elencadas, não se vislumbrou elementos factíveis para a tratativa de mudança de permissibilidade ora requerida, cujos impactos negativos poderiam interferir na dinâmica inserida na região, dentre outros.

3) Conclusão:

Diante do exposto, acompanhamos o Parecer do órgão ambiental competente que recomenda ao COMPUR o indeferimento do pedido de mudança de permissividade viária da Rua José Moura Peçanha, de VR (via preferencialmente residencial) para VM (via de caráter misto - VM), nos termos do art. 83, inciso V, da Lei 11.181/19.

Por fim, cumpre salientar que, a permissividade viária VR estabelecida no Plano Diretor não denota via exclusivamente residencial, e sim preferencialmente residencial.

Belo horizonte, 22 de setembro de 2025.

Monicke Sant'Anna Pinto de Arruda

Conselheira

Serviço Social da Indústria, Departamento Regional de Minas Gerais – SESI.