
PARECER TÉCNICO

Ref.: 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

Empreendimento: Buteco do Rod

Localização: Rua José Moura Peçanha, número 12.

Responsável Técnica: Fernanda Ferreira de Oliveira

Introdução e Argumentação

Conforme o artigo 83, Artigo V (quinto) da Lei 11.181/19, Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo (LPOUS), registrado adiante:

“Art. 83 - O Compur é o órgão municipal colegiado responsável pela discussão pública de matérias de política urbana e tem as seguintes atribuições:

(...)

V - promover a atualização das classificações viárias quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais e à função no sistema de circulação; (...).”

Este parecer é uma resposta à solicitação de mudança de permissividade da Rua José Moura Peçanha, de VR (via preferencialmente residencial) para VM (via de caráter misto - VM); com essa mudança passa a ser possível a ocorrência de usos com o potencial de maior impacto urbanístico.

O requerente fez o pedido através do sistema BH Digital, com a seguinte manifestação, transcrita aqui em grande medida:

“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. .PeA Veículo, Fast Tennis e Buteco do Rod são algumas empresas que apoiam a atualização da classificação!”

Após a transcrição do relato do requerente, cabe enfatizar que o munícipe, de fato, pede revisão na permissividade de uso da via, não a revisão da classificação viária, apesar do texto do requerente e do formulário preenchido mostrarem pequenos sinais de ambiguidade. Dito isso, torna-se possível o seguimento da análise.

Considerações e Análise

O imóvel situa-se bem próximo à esquina com a Rua Sena Madureira e também com a Avenida Fleming. Essas duas vias possuem permissividade VM. A Avenida Fleming é uma centralidade comercial de pujança na Regional Pampulha. A figura 1, adiante, ilustra o terreno do imóvel com relação aos vizinhos imediatos.

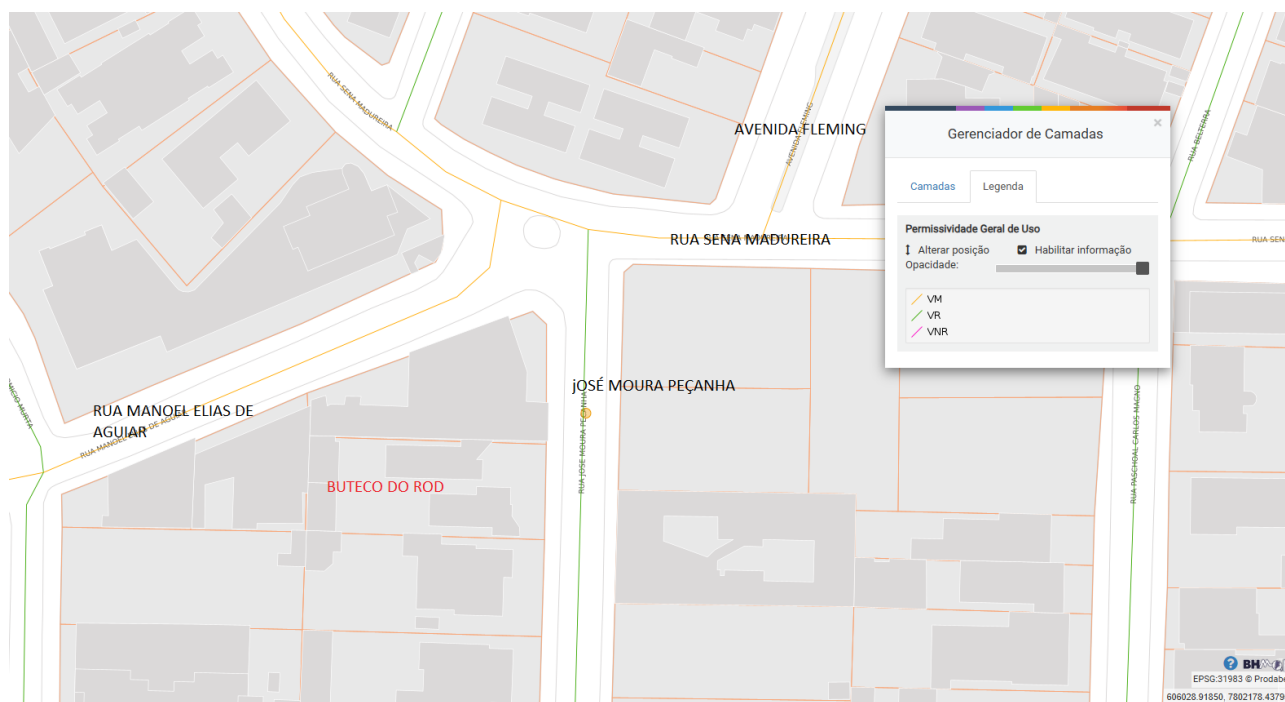


Figura 1: Localização do Empreendimento – BHMAP e DALU/SUPLAN 2025

Foi feita vistoria no local em 05/08/25, na parte da tarde, ao longo da Rua José Moura Peçanha e a vizinhança imediata. Com relação à ocupação dos terrenos lindieiros à via, observou-se que doze dos terrenos lindieiros à via são residenciais, dois são comerciais e dois são lotes vagos. Não há edificações de uso misto (por exemplo, lojas no térreo e residências verticais).

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.

O lado de numeração ímpar da rua começa com um conjunto multifamiliar de edifícios cuja testada confronta o número 158, mas esse conjunto não possui acesso na José Moura Peçanha, logo não há numeração do lote nesse logradouro; o número 145 é um residencial multifamiliar; o número 95 é um residencial multifamiliar; o número 83 é um lote vago; o número 77 é aparentemente uma escola e quadra de tênis de saibro, aberto ao público de maneira comercial;

o número 67 é um residencial multifamiliar em construção. Os residenciais multifamiliares têm no mínimo 4 pavimentos. Finalizando o lado ímpar, há um terreno de esquina com cerca metálica, que compreende cinco lotes, entre as ruas José Moura Peçanha, Sena Madureira e Paschoal Carlos Magno. A título de ilustração, calculando-se a área do terreno pelo BHMAP, chegou-se a uma aproximação de 4780 m². Como esse valor não foi feito por levantamento topográfico, figura aqui como apenas para ilustrar a grandeza da área do lote. Esse terreno tem ampla frente para a Rua Sena Madureira, de permissividade VM. No caso da implantação de qualquer empreendimento nesse local, o uso misto com maior impacto urbanístico já está autorizado pelo plano diretor.

Com o produto da vistoria aqui explanado, pode-se prosseguir com a análise e conclusão. 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. É possível afirmar, de maneira segura, que não haverá expansão do uso comercial nos lotes desse logradouro nos curto e médio prazos. Mesmo que o lote vago torne-se um empreendimento comercial, não criará uma tendência de modificação das edificações.

No mesmo dia da vistoria foi feita uma passagem de campo nas ruas Deputado André de Almeida, Paschoal Carlos Magno e Professor Domício Murta, na vizinhança imediata do empreendimento. Ao longo dessa circunvizinhança, confirmou-se uma sólida presença de imóveis residenciais.

A presença residencial forte no entorno do empreendimento é garantida pela pujança da Avenida Fleming, da Rua Sena Madureira e da Rua Manoel Elias de Aguiar. Essas ruas formam uma diretriz viária contínua e de capacidade considerável ligando a Lagoa da Pampulha com o Bairro Castelo e por meio de conexões subsequentes, o município de Contagem e o centro de Belo Horizonte. Essas ruas passam a receber o tráfego geral do município. O comércio passa então a desenvolver-se pelas ruas de maior movimento, fato esse que está oficializado na Lei 11181/19, o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte.

Não há elementos factíveis para uma tratativa de mudança de permissividade na Rua José Moura Peçanha. Se por qualquer motivo o município alterasse a permissividade da via, contestando de forma bastante heterodoxa a realidade do tecido urbano na vizinhança, que é de um bairro residencial, os impactos adicionais seriam sentidos de forma muito negativa pelos moradores dos 12 prédios com testada e acesso pelo logradouro em questão.

Conclusão:

Considerando-se todos os fatos e argumentos apresentados e a análise feita a partir do requerimento feito pelo munícipe, esse parecer 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.

Belo Horizonte, 08 de agosto de 2025

Lucas Milani Santiago – Engenheiro – DALU/SUPLAN

De acordo,

Isaac Henriques de Medeiros
Diretor de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais
Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN

Portal da Assinatura - PBH

5 página(s) assinada(s) - Datas e horários baseados em Brasília, BR

Certificado de assinaturas gerado em segunda-feira, 11 de agosto de 2025 às 17:54

Documento assinado eletronicamente, de acordo com Decreto 17.710 de 13 de Setembro de 2021

Parecer Técnico Suplan buteco do rod - para assinar.pdf

