
PARECER TÉCNICO

Ref.: Solicitação de parecer para subsidiar decisão do COMPUR acerca de autorização de atividade de grupo III, não admitida pela via específica, nos termos do art. 83 §2º da Lei 11.181/19.

Empreendimento: Laços de Fita Presentes Ltda

Protocolo: 31.00607756/2025-24

Localização: Rua Viçosa, nº 411 - loja 4, Bairro São Pedro

CNPJ: 43.443.788/0001-13

Responsável Legal: Cristiano José Pedrosa Gonçalves

Responsável Técnico: -

Introdução

Trata-se de proposta de Autorização para Exercício de Atividade do Grupo III, não admitida para a via específica, para empreendimento existente com área edificada de 28,00m² localizado à Rua Viçosa, nº 411, loja 4, no Bairro São Pedro. A solicitação de autorização destina-se às atividades de Guarda Móveis (CNAE 521170200), Depósitos de Mercadorias para Terceiros, exceto armazéns gerais e guarda-móveis e depósito de materiais reciclável (CNAE 521179902) e Carga e Descarga (CNAE 52125000). O empreendimento possui alvará válido para as atividades Lojas de Variedades, exceto Lojas de Departamentos ou Magazines (CNAE 471300200), Comércio Varejista de Outros Artigos Usados (CNAE 478579900), Comércio Varejista de Artigos do Vestuário e Complementos (CNAE 478140000), Comércio Varejista de Brinquedos e Artigos Recreativos (CNAE 476360100), Comércio Varejista de Artigos de Armário (CNAE 475550200), Comércio Varejista de Outros Artigos de Uso Pessoal e Doméstico não especificados anteriormente (CNAE 475989900), Comércio Varejista de Livros (CNAE 476100100), Aluguel de Equipamentos Recreativos e Esportivos (CNAE 772170000) e Aluguel de Objetos do Vestuário, Joias e Acessórios (CNAE 772330000).

O trecho da rua Viçosa onde se localiza o empreendimento é classificado como Via de uso Preferencialmente Residencial - VR. A permissividade viária, conforme legislação vigente, não admite a instalação de atividades dos referidos grupos em lotes com frente para esta via. Conforme do §2º do art. 83 da Lei Municipal 11.181/19:

“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.”

Por tal motivo, faz-se necessário a elaboração de parecer técnico do órgão responsável pela política de planejamento urbano para subsidiar a apreciação do COMPUR ou indeferir o pedido do solicitante, embasado na legislação vigente, estudo do processo e análise das características urbanísticas do local.

Considerações

No REQUERIMENTO DE AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III (ANEXO XIII DA LEI 11.181/19), NÃO ADMITIDA PARA VIA ESPECÍFICA, o requerente informa que o empreendimento não causará repercussões negativas no entorno, baseado em justificativas como as citadas abaixo:

“Interesse público – a atividade proposta contribui para o fortalecimento do comércio eletrônico e da economia local, viabilizando a compra e venda de produtos por meio de plataformas como Mercado Livre, Shopee e outras, atendendo consumidores e pequenos empreendedores da região.

Natureza da atividade – as operações consistem apenas no recebimento e expedição de mercadorias, realizadas predominantemente com veículos de pequeno porte (como Fiorino, vans leves e automóveis de passeio), o que minimiza ruídos, trânsito de veículos pesados e outros impactos à vizinhança.

Dinâmica urbana do local – o imóvel já se encontra adaptado para uso comercial desde 2021 e está situado em área com tráfego misto (residencial e comercial), onde há circulação diária de veículos leves, não havendo prejuízo significativo à mobilidade urbana.

Acreditamos que a autorização solicitada atenderá tanto ao interesse dos clientes quanto à organização da atividade econômica local, sem comprometer o fluxo viário ou o bem estar da comunidade”.

Em vistoria realizada no local, em 05 de setembro deste ano, foi informado pelo requerente que a solicitação de autorização dos CNAES mencionados se deve ao fato de ser condição para receber produtos da Shopee. O recebimento de produtos desta plataforma começou a funcionar no empreendimento neste mês, como teste, sendo a loja local de recebimento de devoluções de compras da Shopee, produtos que são recolhidos no mesmo dia por veículo a serviço da plataforma de compras. As devoluções ocorrem em pequenas quantidades e contribuem para o aumento das vendas da loja pelos clientes que vão até o local fazer as devoluções de produtos. Em pesquisa realizada durante a vistoria com os comerciantes vizinhos, não foi constatado por eles aumento

perceptível do volume de carga e descarga em frente ao estabelecimento, tendo em vista que já ocorrem operações de carga e descarga nesse trecho da via realizadas por outros empreendimentos de maior porte.

Segundo o Art. 178 e o Anexo XIII da Lei 11.181/19, os tipos de repercussões negativas potencialmente geradas em função das naturezas destas atividades são as de número 2, 4, 7 e 9, como elencadas na tabela abaixo (coluna da esquerda). E segundo o mesmo anexo, e o Art. 178 da Lei 11.181/19, as medidas mitigadoras a serem adotadas para atividades destas naturezas são as de número 2, 4, 8 e 10 (coluna da direita). Segundo o requerente, o empreendimento responde às medidas mitigadoras como destacado em cinza, também na coluna da direita:

REPERCUSSÃO NEGATIVA	MEDIDA MITIGADORA
(2) ATRAÇÃO DE ALTO NÚMERO DE VEÍCULOS PESADOS	(2) REALIZAÇÃO DE MEDIDAS PARA VIABILIZAR CARGA E DESCARGA Segundo o requerente, o empreendimento somente será atendido por 2 veículos de pequeno porte, não ocasionando impactos significativos no trânsito local ou na mobilidade urbana da região e, portanto, não gerando necessidade de medidas adicionais para viabilizar carga e descarga.
(4) GERAÇÃO DE RISCO DE SEGURANÇA	(4) REALIZAÇÃO DE MEDIDAS PARA PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO Não há.
(7) GERAÇÃO DE EFLUENTES SÓLIDOS ESPECIAIS E DE SAÚDE	(8) ADOÇÃO DE PROCEDIMENTOS PARA GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS Segundo o requerente, o empreendimento não gera resíduos sólidos em quantidade considerável, não havendo necessidade de procedimentos específicos para tal. De qualquer forma, há coleta seletiva na porta do empreendimento às sextas-feiras pela manhã.
(9) GERAÇÃO DE RUÍDOS E VIBRAÇÕES	(10) IMPLANTAÇÃO DE MEDIDAS DE CONTROLE DE RUÍDO E ATENUAÇÃO DA VIBRAÇÃO Segundo o requerente, o empreendimento não gera ruídos e vibrações adicionais, não sendo necessário implantação de medidas de controle de ruído e atenuação da vibração.

Análise

A permissividade viária VR estabelecida no Plano Diretor não denota via exclusivamente residencial, e sim preferencialmente residencial. Do ponto de vista técnico, é importante que se avaliem as características físicas/geométricas, a ambiência e o uso existentes no entorno, o sistema viário lindeiro e o potencial impacto na circulação de uma via ou trecho, para que se estabeleça possibilidade técnica de permissão de exercício de atividade.

O solicitante exerce e pretende manter as atividades de Lojas de Variedades, exceto Lojas de

Departamentos ou Magazines (CNAE 471300200), Comércio Varejista de Outros Artigos Usados (CNAE 478579900), Comércio Varejista de Artigos do Vestuário e Complementos (CNAE 478140000), Comércio Varejista de Brinquedos e Artigos Recreativos (CNAE 476360100), Comércio Varejista de Artigos de Armário (CNAE 475550200), Comércio Varejista de Outros Artigos de Uso Pessoal e Doméstico não especificados anteriormente (CNAE 475989900), Comércio Varejista de Livros (CNAE 476100100), Aluguel de Equipamentos Recreativos e Esportivos (CNAE 772170000) e Aluguel de Objetos do Vestuário, Joias e Acessórios (CNAE 772330000) e pretende passar a exercer as atividades de Guarda Móveis (CNAE 521170200), Depósitos de Mercadorias para Terceiros, exceto armazéns gerais e guarda-móveis e depósito de materiais reciclável (CNAE 521179902) e Carga e Descarga (CNAE 52125000), motivo pelo qual solicita a autorização referente ao Grupo III. Segundo o requerente, o empreendimento funciona no local desde 2021, em imóvel adaptado para uso comercial, sem comprometer o fluxo viário ou o bem estar da comunidade.

De acordo com o requerente, o estabelecimento tem 1 funcionário e 10 clientes que utilizam o modo de transporte a pé, 2 clientes que utilizam motocicletas e 3 clientes e 2 fornecedores que utilizam automóveis como meio de transporte para acessar o empreendimento. O horário de funcionamento do estabelecimento é de 09h às 18:30 e as operações de carga e descarga ocorrem duas vezes ao dia, com tempo médio de 10 minutos cada, com volume de 10 a 20 pacotes por operação, realizadas em veículos Fiorino C4,40xL1,64xA1,89 e HR C4,85xL1,75xA1,95.

Dessa forma, entende-se que a atividade do empreendimento em análise apresenta compatibilidade com a dinâmica urbana da região. Além disso, os outros aspectos de funcionamento citados pelo requerente e a descrição dos atendimentos às medidas mitigadoras fazem entender que a atividade não será causadora de maior impacto urbanístico ou ambiental e não oferecerá geração de incômodos de maior relevância.

Sendo assim, pode-se considerar que a atividade que está sendo exercida pelo empreendimento em questão não causa impacto negativo na vizinhança imediata e que, se cumpridas as exigências de outros órgãos para seu funcionamento, o empreendimento poderá continuar a realizar suas atividades. Sugere-se que o atendimento à medida mitigadora de realização de medidas para prevenção e combate a incêndio seja solicitado quando da emissão do Alvará de Localização e Funcionamento.

Conclusão

Considerando-se todos os fatos apresentados e a análise feita à partir da possibilidade de compatibilidade do empreendimento com a vizinhança, esse parecer recomenda ao COMPUR o



**BELO
HORIZONTE**
P R E F E I T U R A

Secretaria Municipal de Política Urbana
Subsecretaria de Planejamento Urbano
Diretoria de Gestão de Programas e Planos Urbanísticos

deferimento do pedido de autorização de atividades CNAE 521170200, 521179902 e 52125000, de grupo III, não admitidas pela via específica, nos termos do art. 83 §2º da Lei 11.181/19.

Belo Horizonte, 09 de setembro de 2025.

Fabiana Furtado – Arquiteta e Urbanista – DIPA/SUPLAN

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em terça-feira, 9 de setembro de 2025 às 12:03

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

parecer_compur_lacos_de_fita.pdf

