

**PARECER ACERCA DA SOLICITAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA DA
RUA PATAGÔNIA - BAIRRO SION - REGIONAL CENTRO-SUL**

Processo nº: 31.00642893/2025-82.

Interessado: Bruna Costa Cota (Espasso Gourmet Restaurante e Eventos Ltda).

Empreendimento: Restaurante e atividades correlatas – Rua da Patagônia, nº 606,
Bairro Sion – Belo Horizonte/MG.

I – RELATÓRIO

Trata-se de análise de pedido de **ALTERAÇÃO DE CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA** do trecho da **RUA DA PATAGÔNIA**, compreendido entre a **Rua Groenlândia** e a **Praça Alasca**, no Bairro Sion, de **VIA PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAL (VR)** para **VIA DE CARÁTER MISTO (VM)**.

Nesse sentido, no dia **18/08/2025**, a **INTERESSADA** realizou requerimento registrado sob o código de acesso **R88B4J**, do Portal da PBH, nos seguintes termos:

“Indicar objetivo da alteração de permissividade solicitada: Apresentar fundamentação para a alteração de permissividade viária solicitada, mediante demonstração da necessidade, da pertinência e/ou do interesse público, em conformidade com o objetivo. RUA PATAGONIA 606 BAIRRO MAGABEIRAS BELO HORIZONTE MINAS GERAIS - 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; PREZADO ANALISTA VENO SOLICITAR A ALTERAÇÃO DA PERMISSIVIDADE DA VIA UMA VEZ QUE AVIA E CONSIDERADA COLETORA CONFORME ALVARA DE LOCALIZAÇÃO”. (Grifamos)

Em consonância com o pedido supracitado, a **SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA (SMPU)**, por meio de parecer técnico fundamentado, emitido no dia **10/09/2025**, pela **SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO (SUPLAN)**, manifestou-se **FAVORAVELMENTE** à alteração, com base em elementos técnicos relativos à geometria da via, sua função na malha viária local, o padrão de ocupação do entorno e a dinâmica urbana consolidada, como veremos a seguir.

Após apertada síntese, passo a decidir.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, insta salientar que a **SOLICITAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE** tem por **OBJETIVO** adequar a classificação viária às condições reais de uso e à dinâmica urbana do trecho, permitindo a utilização do passeio para atendimento ao público em conformidade com as normas urbanísticas e de acessibilidade.

Nesse contexto, o **PLANO DIRETOR DE BELO HORIZONTE (Lei nº 11.181/2019)**, as vias públicas classificam-se, quanto à permissividade de usos, em:

- **VR – VIA PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAL:** *admite apenas atividades de baixo impacto, de apoio ao cotidiano local, vedado o uso do passeio público para mesas e cadeiras;*
- **VM – Via de Caráter Misto:** *permite atividades de médio impacto, compatíveis com a convivência urbana e com potencial de atração de fluxos e serviços.*

Artigo 174 da Lei 11.181/2019: Define os grupos de atividades não residenciais com base no potencial de geração de incômodos e impacto urbanístico. As atividades de 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”*, como é o caso da interessada, conforme definido pelo **COMPUR** nos **AUTOS DO PROCESSO Nº 31.00534605/2024-87**.

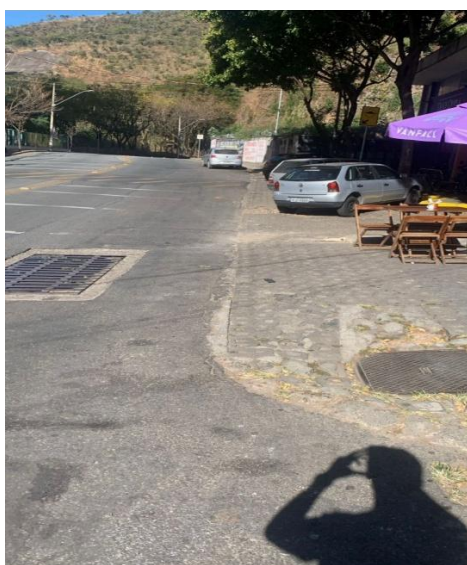
Frisa-se que o **COMPUR – CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS:** Conforme o Artigo 83 do preceito legal *suso*, o **COMPUR** é o órgão responsável pela discussão pública e atualização das classificações viárias no município, o que confere legitimidade ao processo de alteração solicitado.

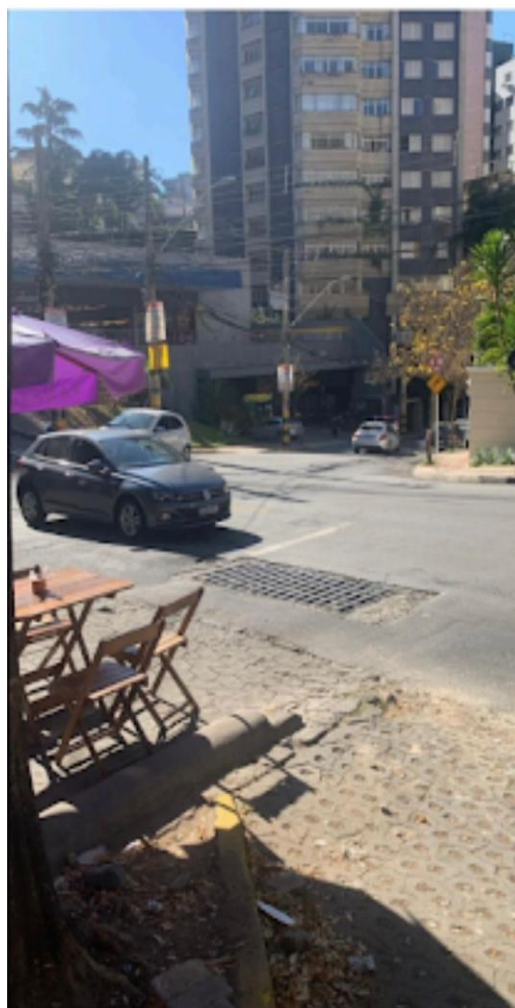
Assim, verifica-se que o **REQUERIMENTO**, bem como o **PARECER TÉCNICO** cumprem os requisitos legais estabelecidos pelo Plano Diretor de Belo Horizonte. A solicitação de alteração da permissividade viária foi analisada com base nas normas em vigor, incluindo a adequação da classificação das vias e a compatibilidade das atividades propostas com o uso predominante da área e, por fim, foi devidamente submetido a este egrégio Conselho, na forma descrita a seguir.

No caso em análise, observa-se que a **RUA DA PATAGÔNIA**, articulada com a **RUA HAITI**, compõe um eixo viário contínuo de relevância estratégica na Regional Centro-Sul, desempenhando papel de via coletora ao interligar bairros e direcionar fluxos em direção a importantes corredores arteriais, como a **Avenida Nossa Senhora do Carmo** e a **Avenida Bandeirantes**. Esse traçado configura-se como elemento estruturante da mobilidade urbana, **ABSORVENDO ELEVADO VOLUME DE TRÁFEGO E PERMITINDO A INTEGRAÇÃO ENTRE DIFERENTES ZONAS DE USO.**

Manter a classificação do trecho em análise como **VIA PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAL (VR)** revela-se uma opção desalinhada com a realidade urbanística e com a política de ordenamento territorial, sobretudo porque os demais segmentos já se encontram enquadrados como **VIA DE CARÁTER MISTO (VM)**. Essa discrepância gera distorções na aplicação das normas urbanísticas e compromete a coerência na gestão do solo, especialmente diante da evidente predominância de usos diversificados, edificações multifuncionais e estabelecimentos destinados ao atendimento direto à população.

Por essas razões, a reclassificação do trecho da **Rua da Patagônia**, entre a **Rua Groenlândia** e a **Praça Alasca**, para **VIA DE CARÁTER MISTO, REPRESENTA MEDIDA ADEQUADA E NECESSÁRIA.** Tal alteração assegura maior correspondência entre a legislação urbanística e as condições reais de uso, fortalece a uniformidade do corredor viário e contribui para uma gestão mais racional e consistente da ocupação urbana, conforme pode-se observar pelas fotos disponibilizadas pela **INTERESSADA**, vejamos:





Importante observar que nas **VIAS CLASSIFICADAS COMO VR (VIA PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAL)**, a legislação restringe o uso a atividades de baixo impacto urbanístico, voltadas ao atendimento cotidiano da vizinhança, vedando o funcionamento de bares e restaurantes com uso do passeio público, que só podem operar em áreas internas edificadas. Já nas **VM (VIAS DE CARÁTER MISTO)**, SÃO ADMITIDAS ATIVIDADES DE MÉDIO IMPACTO, que, além de atenderem à vizinhança, possuem potencial de atrair outras dinâmicas econômicas para o local.

No trecho em análise, observa-se elevado fluxo de veículos e ocupação consolidada por edificações de alta densidade residencial, **CARACTERÍSTICAS INCOMPATÍVEIS COM A TIPOLOGIA PREVISTA PARA VIAS PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAIS PELO PLANO DIRETOR**. Por coerência e homogeneidade no tratamento do corredor viário, **A ALTERAÇÃO DE VR PARA VM MOSTRA-SE TECNICAMENTE JUSTIFICADA.**

Importa destacar que a mudança de classificação não exige os empreendedores do cumprimento das normas urbanísticas. Permanecem exigíveis as regras de **ACESSIBILIDADE**, **SEGURANÇA**, **PAISAGISMO** e **MITIGAÇÃO DE IMPACTOS**, incluindo faixa livre mínima no passeio para circulação de pedestres, controle de ruídos, observância de horários de funcionamento e manejo adequado de resíduos, **CONFORME JÁ DEFINIDO POR ESSE EGRÉGIO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – COMPUR NOS AUTOS DO PROCESSO Nº 31.00534605/2024-87, QUE REALIZOU A ANÁLISE DE DELIBERAÇÃO DA AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III NÃO ADMITIDO PARA VIA ESPECÍFICA**, que naquela oportunidade votou:

*“Diante do exposto, conclui-se que o **REQUERIMENTO** e o **PARECER TÉCNICO** estão em conformidade com a legislação municipal, em especial com as disposições do Plano Diretor de Belo Horizonte e, diante disso, **ACOLHO O CULTO PARECER DA ILUSTRÍSSIMA FABIANA FURTADO – ARQUITETA E URBANISTA – DIPA/SUPLAN E VOTO PELO DEFERIMENTO** do pedido de autorização para o exercício de atividades do Grupo III, requerido pelo **ESPASSO GOURMET RESTAURANTE E EVENTOS LTDA**, nos termos do artigo 83, §2º, da Lei nº 11.181/2019, condicionado a manutenção das medidas mitigadoras previstas no Anexo XII da legislação em tela, já exercida pelo **REQUERENTE**”.*

Assim, a alteração não implica liberação irrestrita de usos, mas sim o correto enquadramento das atividades já existentes, alinhando a legislação à realidade consolidada do local.

III – DISPOSITIVO

Diante do exposto, conclui-se à vista do **FUNDAMENTO TÉCNICO-JURÍDICO APRESENTADO** e da **conformidade com a legislação urbanística municipal**, acolho o parecer da **SMPU/SUPLAN** e **VOTO FAVORAVELMENTE** à alteração da classificação viária do trecho da **RUA DA PATAGÔNIA**, entre a **RUA GROENLÂNDIA E A PRAÇA ALASCA**, de **VR** para **VM**.

Recomendo, ainda, que o **licenciamento** **subsequente** observe rigorosamente as **condicionantes de operação**, em especial os já definidos **NOS AUTOS DO PROCESSO Nº 31.00534605/2024-87**.

É o parecer, presidente.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Belo Horizonte, 22 de setembro de 2025.

Cristiano Volpe Guimarães
Conselheiro do COMPUR/BH