

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

Matéria: Avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança REIV nº 2462/24 - Shopping Cidade

Empreendimento: Condomínio do Shopping Cidade (CNPJ: 38.723.904/0001-18)

Endereço: Rua Rio de Janeiro, 910, Bairro Centro - Regional Centro-Sul, Belo Horizonte

Protocolo: 31.00144840/2025-15

Responsável Legal: Francisco Marçal Júnior

Responsável Técnico pelo EIV: Laís Rosa Leite Nogueira

Relatoria: Rodrigo Nunes Ferreira

Objeto da Análise

O REIV em epígrafe refere-se ao projeto de expansão da área bruta locável (ABL) do Shopping Cidade, através de redução de vagas de estacionamento. Com aumento da ABL de 6.184,38 m², tendo como contrapartida a supressão de 314 vagas de veículos leves.

Segundo informações do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, trata-se alterações internas ao empreendimento, que resultarão em um decréscimo de 999,74m² da área bruta construída da edificação, com um aumento de 6.154,38m² em área bruta locável (ABL), considerando tanto as áreas de circulação, como de lojas e depósitos, sendo 672,04m² em área de lojas.

As alterações propostas no Projeto resultarão na redução do número de para veículos leves, das atuais 716 vagas para 396 vagas após a expansão. O empreendedor apresentou estudo detalhado da previsão de uso das 396 vagas, considerando o atual cenário de uso das vagas disponíveis e o aumento da demanda em função do aumento da ABL prevista no Projeto, que mostra uma **taxa média de ocupação no cenário futuro de 16,7%, com máxima podendo atingir 122,85%** em finais de semana de maior movimento. Como medida de mitigação, o empreendedor propõe que nesses períodos o estacionamento seja operacionalizado de forma atípica, considerando equipes de organização das vagas, com funcionários auxiliando e indicando onde os clientes devem estacionar, e com sistema de manobristas, que, dessa forma, permitiria disponibilizar 118 vagas presas extras.

Cabe destacar que, conforme dados apresentados pelo empreendedor, por estar localizado em uma região central da cidade, uma parte significativa do público usuário/frequenterador se desloca a pé até o estabelecimento (55,5%), e **o deslocamento por carro, na condição de motorista, representa apenas 2,6% do público usuário/frequenterador**. Portanto, considerando os dados apresentados, a

redução do número de vagas está satisfatoriamente equacionada pelas soluções apresentadas no EIV.

O Projeto contempla ainda alterações relativas às operações de carga e descarga, com acesso pela Rua dos Goitacazes, que atende toda a demanda de movimentação de mercadorias das lojas e espaços do shopping. Quanto às operações de carga e descarga do Supermercado EPA, na Rua São Paulo, a **área de carga e descarga específica para a loja foi transformada em uma área de armazenamento**, com as operações de carga e descarga ocorrendo na via pública.

O Relatório Técnico emitido pela Diretoria de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais – DALU manifesta-se favoravelmente à continuidade do processo de Licenciamento Urbanístico do empreendimento Shopping Cidade conforme características relacionadas no EIV e nas deliberações da Câmara de Licenciamento Integrada – CLI, e estabelece cinco as condicionantes para Licenciamento Urbanístico.

Dentre as condicionantes estabelecidas, destacam-se dois pontos:

- i) A mitigação dos impactos decorrentes da supressão da área interna de carga e descarga do supermercado, via o **reestabelecimento do número de 7 (sete) vagas de carga e descarga**, sendo duas vagas destinadas à reposição das vagas do supermercado, suprimidas sem a devida regularização. Objetiva-se garantir que todas as operações e manobras dos caminhões de carga e descarga sejam realizadas em área interna do empreendimento (Condicionante 3). Adicionalmente, as diretrizes para a implantação do projeto viário (Condicionante 5) preveem a supressão da vaga de carga e descarga na Rua São Paulo. Segundo informado pela área operacional da BHTrans, o uso da Rua São Paulo para as operações de carga e descarga do supermercado gera impacto na circulação de pedestres e no fluxo de tráfego, principalmente no atendimento do transporte coletivo, o que justifica as condicionantes estabelecidas.
- ii) Implantação de projeto viário para reorganização das áreas de estacionamentos das vias públicas lindeiras ao Shopping (Condicionante 5). Cabe destacar a razoabilidade da diretriz, que restringe a área de **implantação do projeto viário apenas aos quarteirões de acesso ao empreendimento**, nas ruas dos Tupis, Rio de Janeiro, dos Goitacazes e São Paulo.

Importante mencionar que as diretrizes da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana - SMMUR para a implantação do projeto viário incluem a regulamentação das **vagas para motocicletas, e sugere o uso de sinalização com indicação de limitação de permanência**. Considerando a crescente demanda pelos serviços de motofrete, é importante que a cidade busque soluções para viabilizar o uso das vias públicas por estes profissionais, de forma a reduzir os conflitos e impactos para os demais usos das vias públicas. No caso deste empreendimento em análise, a solução proposta pela SMMUR, de uso de vagas com limitação de tempo de permanência, semelhante ao

usado em portas de farmácia, pode ser uma boa estratégia para viabilizar o estacionamento de motofretistas em áreas de grande geração de demanda por este serviço, e pode servir como referência para empreendimentos semelhantes.

Parecer do relator

O relator acompanha o Relatório Técnico emitido pela Diretoria de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais – DALU, que se manifestou favorável à continuidade do processo de Licenciamento Urbanístico do empreendimento Shopping Cidade, e endossa integralmente as cinco condicionantes propostas no REIV.

Belo Horizonte, 24 de setembro de 2025.

Rodrigo Nunes Ferreira

Membro Titular do COMPUR

Representante do Poder Executivo/Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão