

Conselho Municipal de Política Urbana- COMPUR

Processo: 31.00837823/2025-95

Interessados: Guilherme Henrique Pimentel (PJ: Espaço 356 Empreendimento Imobiliário S/A - Representado por Branca Macahubas Cheib por procuração)

Assunto: Autorização de atividade de grupo III, não admitida pela via

Relatório

Objeto:

Em 21 de setembro de 2025, esta relatora analisou os documentos apresentados pelos interessados e o Parecer Técnico da SUPLAN, a respeito da solicitação de reclassificação do trecho da Rua Adriano Chaves e Matos, compreendido entre o início da via em frente ao empreendimento Espaço 356 e a Rua Jorge Batista Filho, **atualmente classificada como Via de Ligação Regional, para a categoria de Via Coletora.**

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES							2514835
CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS, CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA E PERMISSIVIDADE							
Área do lote:		17196,15m²					
Frentes							
Cód. Log.	Logradouro	Dimensão	Classif. Viária	Perm. de Uso	Largura Via	Larg. Final	Jardim de Chuva
88721	RUA ADRIANO CHAVES E MATOS (OFICIAL)	191,08m	LIGACAO REGIONAL	VNR - Vias Preferencialmente Não Residenciais	LARGURA DA VIA < 10 m	-	NÃO
Divisas Confrontantes							
Dimensão (m)		Lote	Quarteirão	Outros			
129,68				AREA DE LINHA DE TRANSMISSAO			
101,76				AREA DE VIA FERREA			

O pedido havia sido formulado pela empresa responsável pelo empreendimento Espaço 356, **com a justificativa de viabilizar a instalação de unidade de ensino (escola infantil e de ensino fundamental) em lote lindeiro à via.**

Agora, analiso outro pedido, conforme Parecer Técnico da SUPLAN emitido pela Arquiteta Camila Bastos: a autorização de atividade de grupo III, não admitida pela via específica, nos termos do art. 83 §2º da Lei 11.181/19, para implantação de equipamento enquadrado nas tipologias “Serviço de Educação”, conforme Anexo XIII, da lei 11.181/2019, restrita e exclusivamente ao endereço do pleito, na Rua Adriano Chaves e Matos, nº 100, 130 – Bairro Olhos D’Água – Belo Horizonte/MG. O pedido foi formulado pela empresa responsável pelo empreendimento Espaço 356, com a justificativa de viabilizar a instalação de unidade de ensino (creche/educação infantil, ensino fundamental e ensino médio) em lote lindeiro à via.

Atividades pretendidas (Tipologia: Serviços de Educação – Grupo II):

- Educação infantil – creche (CNAE 851120000)
- Educação infantil – pré-escola (CNAE 851210000)
- Ensino fundamental (CNAE 851390000)
- Ensino médio (CNAE 852010000)

O pleito substitui a reclassificação viária anteriormente cogitada, buscando autorização específica para os lotes do empreendimento.

Considerações:

Como demonstrado no parecer técnico ora apresentado pela SUPLAN, **o mesmo conclui pela viabilidade da atividade de Serviços de Educação, classificada como Grupo II no Anexo XIII do Plano Diretor no endereço pretendido.** Essa conclusão se fundamenta em dois pontos principais: a hierarquia de usos urbanos e a localização específica do empreendimento.

No que se refere à classificação de usos (Art. 174 da Lei 11.181/2019), o Grupo III é, por definição, mais restritivo e impactante que o Grupo II, exigindo controles mais rigorosos. Dessa forma, se o local é considerado apto a suportar atividades do Grupo III (incômodos mais intensos), ele é, por coerência normativa, também apto a comportar atividades do Grupo II (incômodos de menor relevância e mais fáceis de mitigar). Negar o Grupo II em um local que admite o Grupo III criaria uma assimetria, desde que, evidentemente, o projeto do Grupo II cumpra todas as suas condicionantes específicas (medidas mitigadoras e limitação de área).

Adicionalmente, o empreendimento está localizado em uma Área de Grande Estruturação (AGEE). O Plano Diretor (Art. 176, § 10) estabelece que atividades dos Grupos I a IV são admitidas em AGEEs, independentemente da permissividade dos logradouros adjacentes.

Quanto aos impactos na circulação e segurança, o projeto adota um sistema de embarque e desembarque totalmente internalizado, com baias e vias dimensionadas dentro do lote para absorver a demanda de veículos nos horários de pico. Essa configuração elimina paradas na via pública, evitando filas e conflitos de tráfego. O baixo impacto é reforçado pelo fato de a via adjacente operar com medidas de 'traffic calming' (velocidade controlada de 30 km/h e travessia elevada). Por fim, o parecer atesta que não há interferência na BR-356, pois a operação do empreendimento se dá em contexto urbano isolado da rodovia, com o uso de passarela garantindo a fluidez e segurança do tráfego rodoviário."

Conclusão e voto:

Os aspectos operacionais do projeto, notadamente o escalonamento das atividades e a internalização completa das rotinas de embarque e desembarque, são suficientes para indicar um baixo potencial de interferência na fluidez do tráfego, além de reforçar a segurança de pedestres e estudantes, mitigando as externalidades remanescentes.

As atividades classificadas como 'Serviços de Educação' (Tipologia do Anexo XIII) possuem medidas mitigadoras correspondentes já previstas na legislação (repercussões negativas 3 e 4 do Art. 178 e Anexo XIII da Lei 11.181/19). Caberá à Secretaria Municipal de Política Urbana, em análise conjunta com os órgãos de mobilidade, validar as rotinas operacionais detalhadas (faixas internas de acumulação, controle de acesso e sinalização) para garantir a supressão de filas na via pública.

Em conclusão, a Subsecretaria de Planejamento Urbano (SUPLAN) considera o exercício das atividades educacionais, sob as condicionantes apresentadas, compatível com a dinâmica urbana local. A autorização específica por parte deste Conselho (COMPUR), conforme o Art. 83, § 2º, é o instrumento ideal para equilibrar o interesse público do equipamento educacional, garantindo que os impactos potenciais sejam prevenidos e mitigados por condicionantes proporcionais.

Vale registrar que compete ao Compur, nos termos do inciso V do art. 83 da Lei n. 11.181/2019, promover a atualização da classificação viária quanto à função no sistema de circulação. Para superar a vedação prevista no § 8º do art. 176 do Plano Diretor, poderia o conselho promover a alteração da classificação da via, para que deixasse de ser considerada como de ligação regional, permitindo a atividade de ensino fundamental e infantil em toda a sua extensão. É possível também concluir que a autorização poderia ser concedida a um único estabelecimento na via, notadamente pelo fato de que toda a operação de embarque e desembarque do empreendimento encontra-se prevista para as áreas internas do empreendimento, sem acesso direto pela via em questão. Com isso, não persistiria o fundamento finalístico da vedação legal, qual seja, o de proteger os alunos do conflito com o trânsito intenso de veículos das vias de ligação regional.

Pode-se, assim, com base nos fundamentos legais e técnicos apresentados, respectivamente, a competência ainda mais ampla do Compur para deliberar sobre o assunto e a garantia de segurança viária oferecida pelo empreendimento, concluir pela admissibilidade da atividade no local pretendido. Diante da competência do COMPUR para deliberar sobre o assunto e da garantia de segurança viária oferecida pelo empreendimento, a atividade é plenamente admissível no local pretendido, conforme arrazoadado no parecer técnico.

A Autorização Condicionada por parte deste Conselho (COMPUR), conforme o Art. 83, § 2º, é o instrumento ideal para equilibrar o interesse público do equipamento educacional, garantindo que os impactos potenciais sejam prevenidos e mitigados por condicionantes proporcionais.

Pelo exposto e fundamentado no detalhado parecer técnico da Subsecretaria de Planejamento Urbano (SUPLAN), o qual adoto integralmente, e com base na competência ampliada deste Conselho, concluo pela autorização condicional do processo, vinculando a efetivação da atividade ao rigoroso e integral cumprimento das medidas mitigadoras e rotinas operacionais propostas e listadas no parecer técnico.

É como voto.

Belo Horizonte, 24 de outubro de 2025.

Raquel Guimarães Silva - BM 47.904-0

Conselheira representante do Poder Executivo