



PARECER TÉCNICO

Belo Horizonte, 17 de outubro de 2025

REF: Processo 31.00718607/2025-79 – Requer avaliação técnica para alteração de permissividade de usos da Rua São Luiz, bairro Sagrada Família, Região Administrativa Leste.

Requerente: Daya Gonzaga de Lelis Passos – Bar do Alaor Ltda

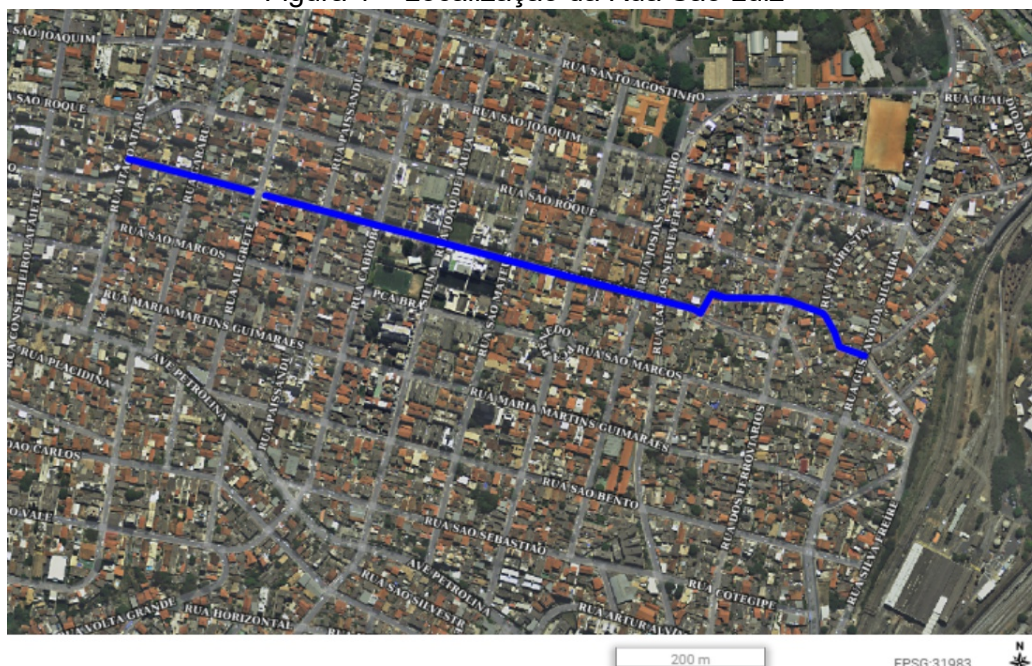
1. Apresentação

Trata-se de solicitação de alteração da permissividade de uso da rua São Luiz, em toda sua extensão, de Via Preferencialmente Residencial (VR) para Via de Caráter Misto (VM), nos termos do art. 83, inciso V, da Lei 11.181/19.

Em sua solicitação o requerente argumenta que sua motivação é o fato de que o empreendimento solicitante está sediado no local desde 1995. Alega-se ainda que nas adjacências do local já existem diversas atividades comerciais formalmente registradas, o que evidenciaria a vocação comercial do local, mesmo com a atual classificação da via.

A Rua São Luiz está localizada nos bairros Sagrada Família e Horto Florestal, na Região Administrativa Leste. A via se desenvolve no sentido leste-oeste interligando as ruas Gustavo da Silveira, em sua extremidade leste e a rua Itacoatiara, a oeste e tem uma extensão total de cerca de 1 km (um quilômetro). A rua tem traçado majoritariamente retilíneo, com exceção do trecho inserido no bairro Horto Florestal, que apresenta maior irregularidade. No trecho retilíneo, sua largura é de cerca de 10m (dez metros), já o trecho irregular é mais estreito, apresentando larguras entre 8m e 4m (oito metros e quatro metros).

Figura 1 – Localização da Rua São Luiz



Na solicitação para alteração da permissividade de usos da via, o requerente alega que na região “já existem diversas atividades comerciais formalmente registradas, o que evidencia a vocação comercial do local, mesmo com a atual classificação residencial.” Alega-se ainda que a alteração adequaria a situação da via à “realidade urbana já consolidada, permitindo a regularização de atividades econômicas e contribuindo para o desenvolvimento ordenado da região.”

O estabelecimento objeto do requerimento, Bar do Alaor Ltda, está localizado junto à esquina com a rua Alegrete. A imagem a seguir, constante do processo e apresentada pelo requerente, ilustra sua fachada.

Figura 2 – Foto do estabelecimento



2. Análise

2.1. Aspectos urbanísticos e ambiência do local

Do ponto de vista técnico, foram avaliados, por um lado aspectos relacionados às características físicas e de circulação da via e, por outro, questões afetas à ambiência e à predominância de usos existentes na área, para que se verifiquem as possibilidades e os eventuais impactos que seriam provocados pela alteração de classificação quanto à permissividade de uso.

Foram considerados os dados disponíveis na base de dados municipal (BHMap), bem como informações e impressões coletadas *in loco*. Foi realizada uma vistoria no local, no dia 15 de outubro de 2025, na parte da tarde, em que se verificaram as condições e a ambiência do local naquele horário.

Com relação à sua função no sistema de circulação, a Rua São Luiz é classificada como via local, operando em mão dupla no trecho retilíneo e em mão única, de oeste para leste, no trecho irregular. A via tem topografia suave em toda sua extensão. Na vistoria



realizada, não se verificou fluxo intenso de veículos. Nenhum trecho da via é utilizado pelo sistema municipal de transporte coletivo como parte de itinerário das linhas de ônibus.

Em sua porção retilínea, a via tem calçadas de largura mediana, que variam de 1,5m (um metro e meio) a 2m (dois metros). Já em sua porção irregular, as calçadas são mais estreitas, de forma proporcional à própria largura da via, com trechos onde se observam calçadas com larguras inferiores a 1m (um metro). A condição do pavimento das calçadas é variável, havendo trechos com calçadas em bom estado de conservação, e outros com pavimento em mau estado, com irregularidades e descontinuidades em sua superfície. Junto às esquinas não se observam rebaixos nos meios-fios ou rampas para pedestres. Não há, tampouco, demarcação de faixas para travessias de pedestres.

Enquanto a porção irregular da via está inserida em área com zoneamento Ocupação Moderada – 2 (OM-2), a porção retilínea encontra-se em área com zoneamento Ocupação Moderada – 3 (OM-3), com exceção do quarteirão onde está localizada a Praça Brasilina, entre as ruas João de Paula e Cabrobó, onde se observa o zoneamento de Preservação Ambiental – 3 (PA-3). As áreas demarcadas como de Ocupação Moderada são assim definidas pelo art. 94 do Plano Diretor:

Art. 94 - São classificadas como zonas de ocupação moderada as porções do território municipal cuja possibilidade de ocupação sofre restrições em função de:

I - baixa capacidade de suporte local ou de sua saturação;

II - inserção em bairros tradicionais ou conjuntos urbanos com relevância cultural e simbólica;

III - busca pela manutenção de modelo de ocupação destinado ao uso habitacional de interesse social ou de mercado popular.

A ocupação dos terrenos lindeiros à via é quase exclusivamente residencial, composta principalmente por edificações unifamiliares. Também se observam edificações multifamiliares, em geral com até três pavimentos. Observam-se alguns estabelecimentos de comércio e serviços, voltados para atendimento a demandas de uso cotidiano: barbearia, academia de ginástica e estabelecimento de ensino de dança, além do bar objeto do requerimento. A ambiência da via é calma, compatível com o uso residencial predominante.

As fotos a seguir, tiradas durante a vistoria realizada, ilustram a ocupação, os usos e a ambiência da via em diferentes trechos:



Figura 3 – Trecho típico da Rua São Luiz



Figura 4 – Barbearia localizada na Rua São Luiz





Figura 5 – Escola de dança localizada na Rua São Luiz



Figura 6 – Academia de Ginástica localizada na Rua São Luiz





Figura 7 – Trecho irregular da Rua São Luiz (bairro Horto Florestal)



2.2. Aspectos legais e implicações de eventual deferimento ou indeferimento

Foram considerados os dispositivos legais que regem a classificação das vias quanto à permissividade de uso.

A Lei 11.181/2019, que institui o Plano Diretor municipal, determina em seu Art. 176:

A localização dos usos não residenciais é disciplinada pela conjugação da classificação de cada atividade, prevista no Anexo XIII desta lei, com a classificação do logradouro público quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais, da seguinte forma:

I - vias preferencialmente residenciais - VR, nas quais são admitidas atividades de baixo impacto urbanístico, predominantemente de apoio ao cotidiano da vizinhança;

II - vias de caráter misto - VM, nas quais são admitidas atividades de médio impacto urbanístico, predominantemente conviventes com o cotidiano da vizinhança, com potencial de polarização de outras atividades econômicas;

III - vias preferencialmente não residenciais - VNR, nas quais podem ser instaladas todas as atividades admitidas no Município.

O Anexo XIV da mesma lei apresenta um quadro com indicação dos grupos de usos admitidos para cada permissividade de usos:

PERMISSIVIDADE DE USOS	USOS NÃO RESIDENCIAIS			
	GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III	GRUPO IV
VR	A	AC	NA	NA
VM	A	AC	AC	NA
VNR	A	AC	AC	AC

A = Admitido

AC = Admitido sob condições

NA = Não admitido



O Art. 174 da mesma lei assim descreve os grupos de atividades:

Os usos não residenciais são classificados, de acordo com o potencial de geração de incômodos atribuído a cada atividade, em:

I - grupo I - atividades compatíveis com o uso residencial, sem potencial de geração de repercussões negativas e cuja instalação não está condicionada ao cumprimento de medidas mitigadoras ou à limitação de área utilizada pelo empreendimento;

II - grupo II - atividades compatíveis com o uso residencial, com potencial de geração de incômodos de pouca relevância, cuja instalação está condicionada ao cumprimento de medidas mitigadoras ou à limitação de área utilizada pelo empreendimento;

III - 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;

IV - grupo IV - atividades com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde ou ao conforto da população ou que sejam de difícil compatibilidade com o funcionamento das atividades urbanas na maioria dos locais.

O processo de atualização de classificações viárias quanto à permissividade de uso, mediante mérito e análise técnica, é regido pelo Plano Diretor Municipal segundo os dispositivos transcritos a seguir:

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;

(...)

Nesse contexto destaca-se, em primeiro lugar, o fato de que as vias classificadas como VR não são exclusivamente residenciais, mas sim, preferencialmente residenciais. Nelas, as atividades não residenciais são permitidas, porém limitadas àquelas compatíveis com os usos residenciais e que não causam maiores impactos. Além disso, verifica-se que todas as atividades que funcionam na Rua São Luiz são compatíveis com a classificação da via, estando classificadas nos grupos I ou II. Até mesmo o bar objeto do requerimento aparentemente classifica-se como atividade do grupo II, posto que bares se enquadram no grupo III apenas quando ultrapassam a área de 100m² (cem metros quadrados), o que não aparente ser o caso do estabelecimento que apresentou a solicitação. Ou seja, **a classificação atual da via quanto à permissividade de usos já autoriza que a totalidade das atividades lá instaladas funcionem de forma regular.**



Além disso, ainda que haja intenção de ampliação do bar, seria possível sua regularização sem a necessidade de alteração da classificação da via quanto à permissividade de usos não residenciais, mediante dispositivo previsto no § 2º do art. 83 do Plano Diretor:

§ 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 fim, cumpre observar ainda que a alteração na permissividade de usos da via permitiria o funcionamento de atividades do grupo III que, por definição, são “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”. Exemplos de atividades do grupo III são: estabelecimentos de comércio atacadista em geral, casas de shows, estabelecimentos de manutenção e reparação de máquinas, lojas de fogos de artifício com área de até 500m² (quinhentos metros quadrados) e alguns estabelecimentos industriais como indústrias de material plástico.

3. Conclusão

Diante do exposto, considerando as características, a ambiência e o uso da Rua São Luiz, predominantemente residencial e cujas atividades não residências são compatíveis com o uso residencial existente no local;

Considerando ainda que a normativa urbanística vigente e a atual classificação da via quanto à permissividade de usos não residenciais não impede a regularização das atividades existentes no local;

E, por fim, considerando que a alteração pleiteada pelo requerente poderia permitir o funcionamento de atividades com potencial para comprometer a ambiência do local e causar incômodos de maior relevância;

Este parecer recomenda ao COMPUR o indeferimento do pedido de alteração da permissividade viária da Rua São Luiz de VR (via preferencialmente residencial) para VM (via de caráter misto) nos termos do art. 83, inciso V, da Lei 11.181/19.

Tiago Esteves Gonçalves da Costa – BM 81.186-X

Arquiteto Urbanista

Diretoria de Políticas de Planejamento Urbano

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em sexta-feira, 17 de outubro de 2025 às 14:36

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

Parecer Compur - Permissividade Viaria - 31.00718607-2025-79.pdf

Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em sexta-feira, 17 de outubro de 2025 às 14:36
Assinante: TIAGO ESTEVES GONCALVES DA COSTA Matrícula: PR081186
Hash da assinatura: 2E022E73FED309D770C0790F638B0FCC58A9B1A5 Para validar utilize o QR Code ao lado

