

PARECER TÉCNICO

Ref.: Análise de solicitação de alteração de Permissividade Viária para Via de Caráter Misto (VM) na Rua David Alves do Vale, no Bairro Santa Rosa, Regional Pampulha

Estabelecimentos: Rua David Alves do Vale, nº 25 e nº 68, Bairro Santa Rosa

Localização referente à solicitação: Toda extensão da Rua David Alves do Vale

Responsável Técnico: Nicolle Ferreira Braga

Introdução e Argumentação

Este relatório técnico destina-se a registrar a análise e encaminhamentos pela Diretoria de Urbanismo e Espaço Público (DUEP) no âmbito dos processos nº 31.00766286/2025-33 e nº 31.00864329/2025-02, que tratam de solicitações de alteração de Permissividade Viária para Via de Caráter Misto (VM), em toda extensão da Rua David Alves do Vale, no Bairro Santa Rosa, Regional Pampulha.

Considerações e Análise

Os imóveis solicitantes estão localizados na Rua David Alves do Vale, nos números 25 (entre a Avenida Sebastião de Brito e a Rua Marcos Diniz Siqueira, lote 001 do quarteirão 047, zona fiscal 313) e 68 (entre a Rua Marcos Diniz Siqueira e a Rua Sebastião Possada Bravo, lote 006 do quarteirão 042, zona fiscal 313). Os requerentes solicitam a alteração da permissividade viária para Via de Caráter Misto (VM), justificando que a via apresenta uso comercial consolidado há mais de 20 anos, especialmente nos ramos de bares e restaurantes, o que torna necessária a atualização da classificação viária para adequação à realidade urbana e regularização do funcionamento do estabelecimento de acordo com a legislação vigente.



Imagem 01 - Imóveis objeto das solicitações de alteração de permissividade

Com base na camada de Tipologia de Uso e Ocupação (Imagem 02) disponível no BHMap, observa-se que o trecho da Rua David Alves do Vale apresenta predominância de edificações residenciais, compostas por edifícios e casas/sobrados, com pontos isolados de uso misto e comercial. Esses usos não residenciais concentram-se principalmente no primeiro quarteirão, entre a Avenida Sebastião de Brito e a Rua Marcos Diniz Siqueira, onde se localiza o imóvel objeto da solicitação. Esse trecho mantém conexão direta com a Avenida Sebastião de Brito, via que apresenta forte concentração de atividades comerciais.

Outro trecho com características semelhantes é o segmento entre a Rua Oswaldo Crivellari e a Rua Quintino Bocaiuva, que já possui classificação como Via de Caráter Misto, conforme indicado na camada de Permissividade Geral de Uso (Imagem 03).



Imagem 02 - Detalhe da camada de Tipologia de Uso e Ocupação do Lote 2022 disponível no BH Map no trecho onde está localizado o imóvel solicitante.



Imagem 03 - Detalhe da camada de Permissividade Geral de Uso disponível no BH Map no trecho onde está localizado o imóvel solicitante. Nas linhas em azul, encontram-se representados os lotes aprovados.

A análise das imagens do Google Street View (anos de 2023 e 2024) confirma o padrão de ocupação descrito. Observa-se uma concentração de usos comerciais e mistos no primeiro trecho da via, compreendido entre a Avenida Sebastião de Brito e a Rua Marcos Diniz Siqueira, onde se insere o imóvel solicitante. Nos trechos seguintes, verifica-se predominância de edificações residenciais, mantendo-se um caráter predominantemente habitacional até o encontro com a Rua Oswaldo Crivellari. A partir desse ponto, até a Rua Quintino Bocaiuva, há novamente maior presença de imóveis com uso comercial, semelhante ao padrão observado no primeiro trecho da rua.

Essa distribuição de usos evidencia a heterogeneidade funcional da via, com duas áreas pontuais de maior intensidade comercial intercaladas por segmentos essencialmente residenciais, como registrado nas imagens a seguir:



Imagem 04 - Registro fotográfico da Rua David Alves do Vale (trecho entre Av. Sebastião de Brito e Rua Marcos Diniz Siqueira)



Imagem 05 - Registro fotográfico do imóvel solicitante, nº 25



Imagem 06 - Registro fotográfico do imóvel solicitante, nº 68



Imagem 07 - Registro fotográfico da Rua David Alves do Vale (trecho entre Rua Marcos Diniz Siqueira e Rua Sebastião Possada Bravo)



Imagem 08 - Registro fotográfico da Rua David Alves do Vale (trecho entre Rua Sebastião Possada Bravo e Rua Elza Moreira Lopes)



Imagem 09 - Registro fotográfico da Rua David Alves do Vale (trecho entre Rua Elza Moreira Lopes e Rua Olga Dias de Castro)



Imagem 10 - Registro fotográfico da Rua David Alves do Vale (trecho entre Rua Olga Dias de Castro e Rua Oswaldo Crivellari)



Imagem 11 - Registro fotográfico da Rua David Alves do Vale (trecho entre Rua Oswaldo Crivellari e Rua Quintino Bocaiuva)



Imagem 12 - Registro fotográfico da Rua David Alves do Vale (trecho entre Rua Quintino Bocaiuva e Rua Jose de Melo)

Conclusão:

Considerando as características que regem a decisão de alteração de permissividade de usos não residenciais, a análise técnica dos documentos e da realidade urbanística do local, a DUEP manifesta-se **parcialmente favorável** à solicitação de alteração da Permissividade Viária para Via de Caráter Misto (VM) na Rua David Alves do Vale.

A recomendação é favorável apenas para o trecho compreendido entre a Avenida Sebastião de Brito e a Rua Sebastião Possada Bravo, por se tratar de segmento que apresenta maior concentração e continuidade de atividades comerciais, mantendo relação direta com o eixo comercial da Avenida Sebastião de Brito.

Os demais trechos da via mantêm predominância residencial, não sendo recomendada, neste momento, a extensão da permissividade mista para toda a rua.

Belo Horizonte, 06 de Novembro de 2025

Nicolle Ferreira Braga
Arquiteta e Urbanista
Diretoria de Urbanismo e Espaço Público
Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em quinta-feira, 6 de novembro de 2025 às 17:01

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

Parecer Técnico Suplan_31.00766286_2025-33 e 31.00864329_2025-02.pdf

Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em quinta-feira, 6 de novembro de 2025 às 17:04

Assinante: NICOLLE FERREIRA BRAGA Matrícula: PRCP03199469

Hash da assinatura: BC7486844C80F4E26AFE98495E689BD62511BFFF Para validar utilize o QR Code ao lado.

