
PARECER TÉCNICO

Ref.: Solicitação de parecer para subsidiar decisão do COMPUR acerca de autorização de atividade de grupo III, não admitida pela via específica, nos termos do art. 83 §2º da Lei 11.181/19.

Processo Administrativo: 31.00886695/2025-42

Empreendimento: POSTO CALANGO-TANGO LTDA

Localização: Avenida Doutor Hans Peter Kiernff, nº 8, Bairro Santa Cecília (Regional Barreiro)

CNPJ: 71.378.061/0001-35

Responsável Legal: Augusto Mattedi

Solicitante: Guilherme Lana Pimenta

Introdução

Trata-se de proposta de Autorização para Exercício de Atividade do Grupo III, não admitida para a via específica, referente a um empreendimento a ser instalado na Avenida Doutor Hans Peter Kiernff, nº 8, no Bairro Santa Cecília. A solicitação destina-se à atividade de "Comércio varejista de combustíveis líquidos para veículos automotores" (CNAE 473180001).

O logradouro principal do endereço oficial do imóvel, Avenida Doutor Hans Peter Kiernff, bem como a via lateral, Rua Montepio, são classificadas pela legislação vigente como Vias de uso Preferencialmente Residencial – VR. A permissividade viária destas vias, por regra geral, não admite a instalação de atividades do Grupo III. Contudo, o solicitante pleiteia a flexibilização desta restrição com base no §2º do art. 83 da Lei Municipal 11.181/19, que dispõe:

“Art. 83 - O Compur é o órgão municipal colegiado responsável pela discussão pública de matérias de política urbana e tem as seguintes atribuições:
(...)

§ 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.”

Desta forma, o presente parecer técnico tem por objetivo analisar as condições urbanísticas específicas da inserção do lote para subsidiar a deliberação do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR).

Considerações

No requerimento apresentado, o solicitante justifica a excepcionalidade argumentando que, embora o endereço oficial recaia sobre uma via VR, o imóvel é contíguo ao corredor viário da Avenida Senador Levindo Coelho, classificada como Via de Caráter Misto (VM).

O requerente sustenta que a implantação do posto atende à população local e aos usuários de passagem do eixo viário de maior capacidade, sem induzir deslocamentos longos ou desvios para dentro do bairro residencial. Argumenta-se ainda que o projeto é de baixa permanência e pequena escala edificada (área construída de aproximadamente 118,15 m²), mitigando interferências nas vias locais.

Quanto às repercussões negativas previstas no Anexo XIII da Lei 11.181/19 para a atividade (atração de veículos, riscos de segurança, efluentes e ruídos), o empreendedor informa que serão adotadas as devidas medidas mitigadoras, tais como controle de acessos, prevenção a incêndio e sistemas de controle de efluentes e resíduos, a serem detalhadas e fiscalizadas no curso do licenciamento ambiental.

Análise

A classificação viária "Preferencialmente Residencial" (VR) visa proteger o caráter de moradia de determinadas vias contra o tráfego intenso e incômodos gerados por atividades de grande porte. No entanto, a análise técnica deve observar a realidade física e funcional do imóvel em questão.

Da análise do croqui de localização e do perfil do terreno, verifica-se que o lote possui uma geometria de esquina/transição, possuindo testadas tanto para as vias residenciais (Av. Dr. Hans Peter Kiernff e Rua Montepio) quanto uma interface direta e extensa com a Avenida Senador Levindo Coelho, que é uma Via de Caráter Misto (VM) e atua como eixo coletor/distribuidor da região.

Observa-se que, funcionalmente, o empreendimento ancora-se na dinâmica da Avenida Senador Levindo Coelho. O fluxo de veículos que acessará o posto é, predominantemente, o fluxo passante deste corredor arterial, e não o tráfego local das ruas residenciais adjacentes. O acesso e a operação do empreendimento tendem a se dar pela lógica do corredor misto, utilizando os trechos das vias VR (Hans Peter Kiernff e Montepio) apenas nos metros estritamente lindeiros ao lote, sem, via de regra, demandar circulação interna pelo bairro residencial.

Ademais, ao considerar o porte do empreendimento - uma edificação de 118,15 m² em um terreno de uso de aproximadamente 354 m² - constata-se que se trata de uma atividade de escala reduzida, compatível com serviços de apoio ao bairro e ao corredor viário, não se configurando como um polo gerador de tráfego de grande magnitude que pudesse descaracterizar a vizinhança.

A existência de outros equipamentos de comércio e serviços no entorno imediato (supermercado e outro posto em raio próximo) reforça a vocação daquela interseção específica para o uso misto, consolidando uma transição suave entre o corredor de tráfego e a zona residencial. Portanto, não se vislumbra razão técnica para crer que a implantação resulte em descaracterização do caráter residencial das vias lindeiras, visto que o empreendimento se volta predominantemente para a via arterial.

Ressalta-se que as questões relativas a impactos a serem objeto de medidas mitigadoras e compensatórias deverão ser objeto de análise e definição de condicionantes durante o processo de Licenciamento Ambiental, fase distinta e posterior a esta autorização urbanística.

Conclusão

Considerando a situação geográfica do lote, que embora tenha frente para vias VR, integra-se funcionalmente ao corredor viário de Caráter Misto (VM) da Avenida Senador Levindo Coelho;

Considerando que a escala reduzida do empreendimento e sua localização de borda minimizam o impacto na circulação das vias estritamente residenciais;

Este parecer técnico recomenda ao COMPUR o deferimento do pedido de flexibilização para autorizar a atividade de Comércio varejista de combustíveis (CNAE 473180001), classificada no Grupo III, no local pleiteado, nos termos do art. 83 §2º da Lei 11.181/19, condicionada à aprovação nos processos de licenciamento ambiental e de edificações pertinentes.

Belo Horizonte, 10 de dezembro de 2025.

Rafael Lemieszek Pinheiro – Arquiteto Urbanista – DIPA/SUPLAN