
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.

Empreendimento: Versania Saúde Brasil LTDA

Protocolo: 31.00924665/2025-45

Localização: Rua Denver, 190 – Santa Lúcia

CNPJ: 39.961.755/0001-98

Responsável Legal: Joaquim Augusto Sanches Pereira

Responsável Técnico: Rodrigo Costa Pereira Vieira – Registro Profissional CRM/MG 55695

Introdução

Trata-se de solicitação de Autorização para Exercício de Atividade do Grupo III, não admitida para a via específica, para empreendimento existente com área edificada de 5.064,97 m², localizado na Rua Denver, nº 190, no Bairro Santa Lúcia. A solicitação de autorização destina-se para a atividade de atendimento hospitalar, exceto pronto-socorro e unidades para atendimentos de urgências (CNAE 861010199), atividade classificada como do Grupo III no Plano Diretor Municipal – Lei 11.181/2019. O requerente é a empresa Versania Saúde Brasil LTDA.

A Rua Denver é classificada como Via de uso Preferencialmente Residencial - VR. A permissividade viária, conforme legislação vigente, não admite a instalação de atividades do Grupo III em lotes com frente para esta via.

Contudo, existe a possibilidade de autorização excepcional de atividades deste grupo. Conforme o §2º do art. 83 da Lei Municipal 11.181/19:

“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.”

Por tal motivo, faz-se necessário a realização de análise técnica e elaboração de parecer pelo órgão responsável pela política de planejamento urbano para subsidiar a apreciação do COMPUR sobre a solicitação, considerando a legislação vigente, dados do processo e as características urbanísticas do local.

Considerações

Em sua solicitação¹, o requerente informa que a “inclusão deste novo CNAE, classificado como Grupo III na tabela de usos do solo, é estritamente necessária para validar a atividade de internação de pacientes estáveis (transferidos de hospitais de grande porte)”. Informa ainda que a prática já ocorre no local e alega que não haverá “incremento de fluxo viário, carga veicular, ruído ou atividades de impacto que justificariam restrição de uso”. Informa também que haverá alteração do PGRSS, Plano de Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde, para adequação à inclusão do novo CNAE - 861010199.

Por fim, o requerimento indica quatro justificativas complementares para o deferimento da solicitação:

“1. Natureza da Atividade: A inclusão do CNAE 8610-1/01 não implica na transformação do empreendimento em um hospital convencional de "porta aberta". A unidade não possui pronto-socorro, bloco cirúrgico ou atendimento de urgência/emergência.

2. Baixo Impacto Viário: As transferências de pacientes são realizadas de forma eletiva e programada, sem impacto viário significativo. Não há circulação de ambulâncias em caráter emergencial, nem incremento de fluxo viário ou carga veicular.

3. Ausência de Impacto Urbano: Não há previsão de aumento de ruído ou atividades de impacto que justifiquem restrição de uso, mantendo o caráter predominantemente residencial da via.

¹ Na solicitação inicial, datada de 27/11/2025 constante do processo, o requerente solicitava alteração da classificação da Rua Denver quanto à permissividade de usos não residenciais, contudo o processo aberto era do tipo “Solicitação de parecer para subsidiar decisão do COMPUR acerca de autorização de atividade de grupo III, não admitida pela via específica”. Questionado sobre esta contradição, o requerente apresentou novo documento, também datado de 27/11/2025, denominado “SOLICITAÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DE ATENDIMENTO CNAE GRUPO III EM VIA PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAL”. É este último que está sendo considerado no presente parecer.

4. Essencialidade do Serviço: A manutenção da atividade de saúde é essencial para a comunidade, oferecendo um serviço de retaguarda hospitalar que alivia a pressão sobre hospitais de grande porte.”

Com relação aos impactos, segundo o Art. 178 e o Anexo XIII da Lei 11.181/19, os tipos de repercussões negativas potencialmente geradas em função da natureza da atividade em questão são as de número 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, como elencadas no quadro a seguir (primeira coluna). E segundo o mesmo anexo, e o Art. 178 da Lei 11.181/19, as medidas mitigadoras a serem adotadas para atividades destas naturezas são as de número 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 e 10 (segunda coluna).

Repercussão negativa	Medida mitigadora indicada na legislação
(1) atração de alto número de veículos leves	(1) implantação de alternativa de controle de acesso de veículos à edificação
(2) atração de alto número de veículos pesados	(2) realização de medidas para viabilizar a carga e a descarga
(3) atração de alto número de pessoas	(3) realização de medidas para viabilizar embarque e desembarque
(4) geração de risco de segurança	(4) realização de medidas para prevenção e combate a incêndio
(5) geração de efluentes atmosféricos	(6) adoção de sistema de controle de efluentes atmosféricos
(6) geração de efluentes líquidos especiais	(7) adoção de sistema de tratamento dos efluentes líquidos especiais resultantes do processo produtivo da atividade
(7) geração de efluentes sólidos especiais e de saúde	(8) adoção de procedimentos para gerenciamento de resíduos sólidos
(8) geração de radiações ionizantes ou não ionizantes	(9) realização de medidas de controle dos níveis de emissões radiométricas
(9) realização de medidas de controle dos níveis de emissões radiométricas	(10) implantação de medidas de controle de ruído e atenuação da vibração, observadas as normas legais de construção, iluminação e ventilação

Segundo o requerente, o empreendimento já realiza medidas mitigadoras relativas aos itens 1, 2, 3 e 4 da segunda coluna da tabela acima. Para o item 8, informou que após a aprovação do CNAE 861010199, “o PGRSS será imediatamente revisado e atualizado, contemplando as adequações necessárias às especificidades desse novo enquadramento, de modo a garantir total conformidade com as normas aplicáveis.” Para os itens 6, 7, 9 e 10, o empreendedor informou que as medidas mitigadoras não são necessárias, pois as repercussões negativas não são provocadas pelo empreendimento. A descrição das medidas e de seu modo de atendimento, conforme descrição do empreendedor, consta no processo administrativo.

Análise

Para realização da análise, foi avaliada a documentação do processo administrativo, bem como a legislação urbanística sobre o tema. Também foi realizada uma vistoria no local no dia 04/12/2025. Na ocasião o Responsável Técnico pelo processo não estava presente, mas foi feito contato telefônico com ele, e houve esclarecimento de dúvidas.

O solicitante exerce a atividade principal de “Atividades de assistência a deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes” (CNAE 871150300), para a qual afirma possuir Alvará de Localização e Funcionamento e Alvará Sanitário. Segundo o requerimento, o que também foi reforçado na conversa com o responsável técnico, o registro da nova atividade - “Serviço de atendimento hospitalar, exceto pronto-socorro e unidades para atendimentos de urgências” (CNAE 861010199) - não se deve a alteração das atividades de fato exercidas no estabelecimento, mas sim “em virtude de exigências regulatórias da Vigilância Sanitária”. Ou seja, de acordo com o requerente, não haverá alterações nas atividades já exercidas no local e, conseqüentemente, tampouco haverá novas repercussões negativas, em comparação com as já produzidas pelas atividades do empreendimento.

O bairro e o entorno imediato do empreendimento apresentam ocupação predominantemente residencial, sobretudo residências unifamiliares, com tipologia horizontal. Mas observam-se também na região edificações residenciais multifamiliares verticais, bem como usos não residenciais. Na própria rua Denver, nas proximidades do empreendimento objeto deste parecer, há outros usos não residenciais já consolidados. Também se observou ao menos uma edificação não residencial recém construída, ainda não ocupada. Assim, considerando-se este aspecto, somado ao fato de que não haverá alterações nas atividades realizadas de fato no empreendimento, ela se mostra compatível com a dinâmica urbana da região.

Com relação à tipologia de ocupação e aos aspectos construtivos da edificação que abriga a atividade, observa-se, de forma geral, uma boa inserção urbana e integração da edificação com o seu entorno. O empreendimento possui afastamento frontal ajardinado, aberto e integrado à calçada, sem elementos de vedação na divisa frontal. Além disso, a edificação apresenta tipologia escalonada, que proporciona boa inserção de seu volume no entorno.

Por fim, com relação às repercussões negativas que possam advir do exercício da atividade, como registrado acima, o empreendimento já apresenta medidas para mitigar os principais impactos, como aqueles relacionados à atração de pessoas, veículos leves e pesados e realização de atividades de carga e descarga.

Porém, na conversa com o responsável técnico, ao ser questionado sobre eventuais exames com raios x, este informou que o empreendimento não possui aparelhos de radiografia no local. Também informou que são realizados, pontualmente, exames com raios x no local; informou que tais exames são feitos com o uso de equipamentos portáteis operados por empresa terceirizada. O responsável técnico forneceu um contato da empresa que realiza tais exames para o empreendimento. Contactada, a empresa que realiza os exames com raios x no empreendimento informou que prestam serviços inclusive em residências, que os aparelhos portáteis utilizados são menos potentes que os aparelhos fixos, não passando de 100Ma, o que possibilita a atividade em clínicas e residências. Informou ainda que são realizados laudos e testes periódicos para controle de qualidade dos aparelhos. Tendo em vista que o serviço é prestado inclusive em residências, entende-se, em princípio, que os elementos relacionados a emissão de radiação ionizante não devem ser considerados como impedimentos para o deferimento da solicitação. Contudo, ressalta-se que o responsável pela elaboração deste parecer não tem conhecimentos técnicos para avaliar esta questão de modo conclusivo.

Conclusão

Assim, considerando-se os aspectos apresentados e a análise feita à partir dos dados do processo administrativo, da vistoria, das informações relatadas e da legislação urbanística que trata do assunto, esse parecer recomenda ao COMPUR o **deferimento** do pedido de autorização da atividade de atendimento hospitalar, exceto pronto-socorro e unidades para atendimentos de urgências (CNAE 861010199), de grupo III, não admitida pela via específica, nos termos do art. 83 §2º da Lei 11.181/19.

Recomenda-se ainda que a autorização de funcionamento da atividade seja condicionada à apresentação de nova versão do do PGRSS, Plano de Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde, contemplando a nova atividade.

Por fim, com relação a possíveis repercussões negativas originárias da emissão de radiação ionizante, considerando a falta de conhecimento técnico do parecerista sobre o assunto, recomenda-se, como ponto de atenção, que o COMPUR avalie eventuais medidas complementares de controle dos níveis de emissões radiométricas, tendo em vista os elementos apresentados neste parecer.

Belo Horizonte, 11 de dezembro de 2025.

Tiago Esteves Gonçalves da Costa
Arquiteto e Urbanista – SUPLAN/SMPU

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em quinta-feira, 11 de dezembro de 2025 às 10:16

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

Parecer Compur - grupo III - 31.00924665-45 - Versania_11-12-2025.pdf

