

PARECER TÉCNICO

Belo Horizonte, 24 de fevereiro de 2026

REF: Processo 31.00028606/2026-89 – Requer avaliação técnica para alteração de permissividade de usos da Avenida Presidente Eurico Dutra, em toda sua extensão, bairro Belvedere, regional Centro Sul.

Requerente: Maurilio Fortes Leite Penna

1. Apresentação

Trata-se de solicitação de alteração da permissividade de uso da trecho da Avenida Presidente Eurico Dutra, em toda sua extensão, de Via com Permissividade Específica Belvedere I (PEB-I) para Via com Permissividade Específica Belvedere III (PEB-III). A solicitação, apresentada pelo requerente, fundamenta-se na alegação de que a classificação atual da via é incompatível com a sua realidade atual.

A Avenida Presidente Eurico Dutra localiza-se no Bairro Belvedere, na Região Administrativa Centro-Sul. A via está localizada na Área de Diretrizes Especiais (ADE) Belvedere e, tendo em vista tal localização, ela possui permissividade de usos específica. Ela é classificada em sua maior parte como Via com Permissividade Específica Belvedere I (PEB-I). Seu último trecho, a sudeste, é classificado como Via com Permissividade Específica Belvedere II (PEB-II).

Figura 1 – Mapa de localização da via

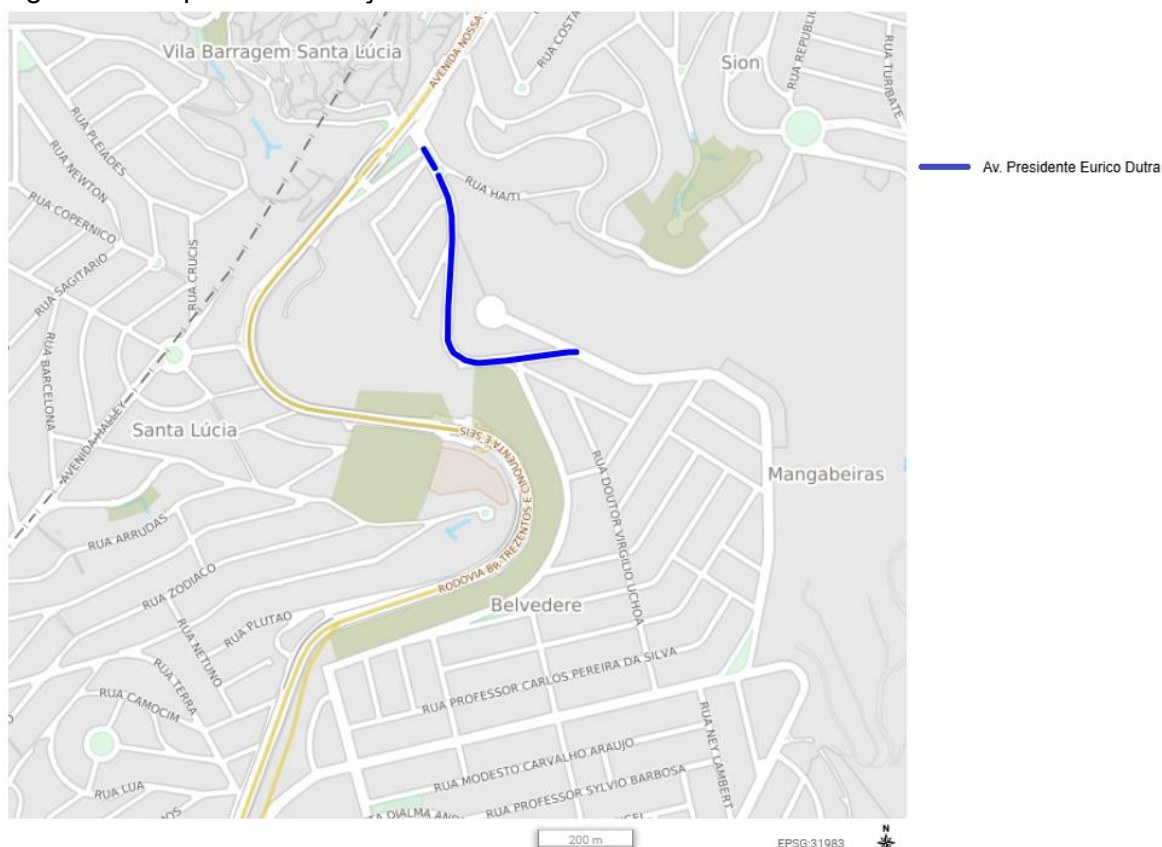
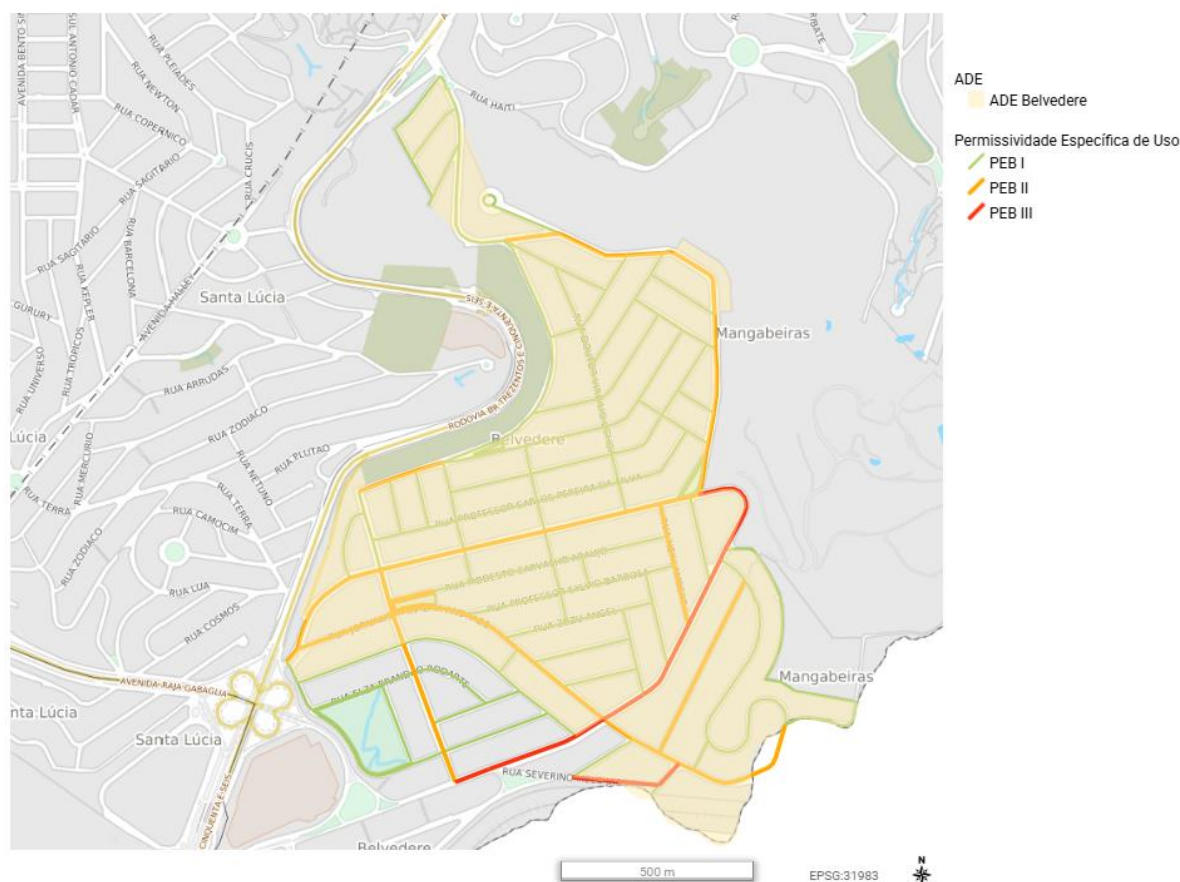




Figura 2 – Mapa da ADE Belvedere e permissividades de uso específicas



O requerimento alega que a via “não possui vocação residencial”, que a classificação PEB-I, “embora permita uso comercial de baixo impacto, não reflete a realidade física, funcional e urbana da via, uma vez que o padrão de ocupação e o ambiente viário são incompatíveis com usos estritamente residenciais ou de baixíssimo impacto” e ainda que “que a maior parte dos lotes ao longo da avenida não é edificada”.

Solicita-se a reclassificação de toda a via para a categoria Via com Permissividade Específica Belvedere III (PEB-III), “ou, ao menos, PEB II [Via com Permissividade Específica Belvedere II]”.

2. Análise

2.1. Aspectos urbanísticos e ambiência local

Com relação aos aspectos técnicos e urbanísticos, foram considerados questões relacionadas às características físicas e de circulação da via, bem como a ambiência e os padrões de uso e ocupação existentes no local, com o objetivo de se avaliar os impactos que seriam causados por uma eventual alteração de classificação da via quanto à permissividade de usos.

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 06 de fevereiro de 2026, em que se verificaram as condições e a ambiência do local naquele horário.

Com relação à sua função no sistema de circulação, a Avenida Presidente Eurico Dutra é



classificada como via coletora primária. A via opera em mão dupla e possui duas faixas de circulação de veículos por sentido, sem faixas para estacionamento, em toda sua extensão. A rua apresenta fluxo considerável de veículos. Trata-se de tráfego de passagem, tendo em vista que ela realiza a ligação entre a Av. Nossa Senhora do Carmo e as ruas Haiti e Patagônia, de um lado, e os bairros Belvedere e Vila da Serra (em Nova Lima), de outro. Com a intensificação da ocupação desses dois últimos, os volumes de tráfego vem crescendo e este crescimento tende a ampliar-se.

Ela possui largura total de cerca de 25 metros com calçadas com 5 metros de largura de cada lado. As calçadas do lado sudoeste são ajardinadas e com faixas pavimentadas para a circulação de pedestres. Já do lado nordeste, as calçadas não possuem pavimentação em sua maior parte, com apenas pequenos trechos pavimentados junto aos pontos de ônibus.

Trata-se de via com inclinação considerável, com declividades superiores a 15% na maior parte de seu traçado. A via é utilizada por duas linhas de transporte coletivo por ônibus: a linha 8106 – Santa Cruz/BH Shopping Via Belvedere e a linha suplementar S92 – Esplanada/Buritis. Ela possui quatro pontos de ônibus, dois de cada lado da via, todos eles equipados com abrigos.

A via possui ocupação rarefeita, com poucos lotes ocupados. A totalidade da ocupação é composta por edificações de baixa altimetria, com até três pavimentos e tipologias associadas a habitações unifamiliares de alto padrão. Apesar desta tipologia, alguns imóveis abrigam atividades não residenciais, de comércio e serviços. Há também uma porção considerável do lado sudoeste da via que abriga a Estação de Tratamento de Água Morro Redondo, da Copasa. Toda a porção leste e norte da via encontra-se desocupada, em função de restrições relacionadas a atributos ambientais.

De fato, a totalidade da porção localizada do lado norte e leste da rua é composta por uma unidade de conservação, o que explica não haver ocupação. Trata-se do Corredor Ecológico Espinhaço-Serra do Curral. Além disso, em sua porção sul, junto à interseção com a Avenida José Maria Alkimim, a via é lindeira a uma das faces do Parque das Nações.

Figura 3 – Foto de trecho da Avenida Presidente Eurico Dutra





Figura 4 – Foto de trecho da Avenida Presidente Eurico Dutra



2.2. Aspectos legais

Foram considerados os dispositivos legais que regem a classificação das vias quanto à permissividade de uso, bem como o zoneamento da área.

Com exceção da área ocupada pela Estação de Tratamento de Água, que possui zoneamento de Área de Grandes Equipamentos de Uso Coletivo – AGEUC, todo o restante das áreas lindeiras à Avenida Presidente Eurico Dutra possui zoneamento de proteção ambiental. As porções ocupadas pelo Corredor Ecológico e pelo Parque das Nações possuem zoneamento de Preservação Ambiental-1 (PA-1), que representa o zoneamento com as maiores restrições. Já as demais porções possuem zoneamento de Proteção Ambiental-3 (PA-3). Os zoneamentos de preservação ambiental são assim definidos pelo art. 93 do Plano Diretor:

São classificadas como zonas de preservação ambiental porções do território municipal cuja possibilidade de ocupação sofre restrições em decorrência da presença de atributos ambientais e paisagísticos relevantes, da necessidade de preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico, natural ou paisagístico, da amenização de situações de risco geológico ou da necessidade de recuperação de sua qualidade ambiental.

O mapa a seguir ilustra o zoneamento e as áreas de interesse ambiental junto à via.



Figura 5 – Mapa das áreas de interesse ambiental junto à Av. Presidente Eurico Dutra



Com relação à permissividade de usos não residenciais, 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 (...).

A maior parte das vias do município possuem classificação geral quanto à permissividade de usos não residenciais, contudo, algumas Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs), apresentam permissividade específica. Este é o caso da ADE Belvedere.

A ADE Belvedere classifica-se como ADE prioritariamente destinada à manutenção da ambiência residencial. O objetivo destas ADEs, segundo o Plano Diretor Municipal, é “garantir a manutenção da ambiência predominantemente residencial das porções do território municipal que abarcam, mediante definição de parâmetros específicos de ocupação e uso do solo.” (art. 205).

Com relação à permissividade para instalação de usos não residenciais, as vias da ADE Belvedere possuem três classificações: Via com Permissividade Específica Belvedere I (PEB-I), Via com Permissividade Específica Belvedere II (PEB-II) e Via com Permissividade Específica Belvedere III (PEB-III) sendo a primeira a mais restritiva e a última a mais permissiva. As atividades permitidas nas vias classificadas como PEB-I e PEB-II estão indicadas em colunas específicas do Anexo XIII do Plano Diretor Municipal, que apresenta a classificação das atividades não residenciais. Já nas vias classificadas como PEB-III, de acordo com o § 3º do art. 206 do Plano Diretor, são admitidas atividades dos grupos I a III, ou seja, as mesmas autorizadas nas vias de caráter misto, VM.



O processo de atualização de classificações viárias quanto à permissividade de uso, mediante mérito e análise técnica, é regido pelo Plano Diretor Municipal, que define, no inciso V do art. 83, que dentre suas atribuições, cabe ao Conselho municipal de Política Urbana, Compur, “promover a atualização das classificações viárias quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais e à função no sistema de circulação”.

No contexto da ADE Belvedere, observa-se que apenas as ruas Diciola Horta e Severino Melo Jardim, e as avenidas Professor Cristóvam dos Santos e Luiz Paulo Franco são classificadas como PEB-III, sendo que as duas últimas são vias arteriais e todas já abrigam atividades não residenciais variadas, de porte considerável.

Cabe observar ainda que as vias classificadas como PEB-III, por se equipararem às vias de classificação geral VM, admitem atividades do grupo III que o Plano Diretor define como “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” (art. 174, inciso III).

3. Conclusão

Considerando o objetivo expresso no Plano Diretor de manutenção da ambiência predominantemente residencial nas ADEs destinadas prioritariamente à manutenção da ambiência residencial mediante definição de parâmetros específicos de ocupação e uso do solo;

Considerando a classificação atual das vias na ADE Belvedere, onde apenas as ruas Diciola Horta e Severino Melo Jardim, e as avenidas Professor Cristóvam dos Santos e Luiz Paulo Franco são classificadas como PEB-III;

Considerando ainda o eventual impacto que atividades do Grupo III poderiam provocar na Avenida Presidente Eurico Dutra caso ela tivesse sua permissividade alterada para Via com Permissividade Específica Belvedere – III (PEB-III);

Avalia-se como urbanisticamente inadequada tal alteração. Contudo, tendo em vista que o trecho sudeste da Avenida Presidente Eurico Dutra, bem como a Avenida Celso Porfírio Machado, que constitui seu prolongamento, é classificada como Via com Permissividade Específica Belvedere – II (PEB-II), entende-se que esta classificação é adequada para a via.

Assim, este parecer técnico recomenda ao Conselho Municipal de Política Urbana, Compur, a alteração da classificação viária quanto à permissividade de usos não residenciais da Avenida Presidente Eurico Dutra para Via com Permissividade Específica Belvedere – II – PEB-II.

Tiago Esteves Gonçalves da Costa – BM: 81.186-X
Arquiteto Urbanista
Diretoria de Políticas de Planejamento Urbano

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em terça-feira, 24 de fevereiro de 2026 às 10:01

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

Compur - 31.000286062026-89 - Av. Eurico Dutra_24-02-2026.pdf

