
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: Posto Mantiqueira

Protocolo: 31.00052192/2026-72

Localização: Rua Ajair de Almeida Costa, nº 754, Bairro Mantiqueira, regional Venda Nova

Responsável Legal: Mattedi Incorporacoes e Engenharia LTDA

Introdução

Trata-se de proposta de Autorização para Exercício de Atividade do Grupo III, não admitida para a via específica, para empreendimento a ser criado, com previsão de área edificada de 168,00 m², localizado na esquina da Rua Ajair de Almeida Costa com a Rua Conceição Silvana, no Bairro Mantiqueira. A solicitação de autorização destina-se para a atividade de comércio varejista de combustíveis líquidos para veículos automotores (CNAE 473180001).

A Rua Ajair de Almeida Costa e a Rua Conceição Silvana são classificadas como Via de uso Preferencialmente Residencial - VR. A permissividade viária, conforme legislação vigente, não admite a instalação de atividades do referido grupo III em lotes com frente para esta via. Conforme do §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 elaboração de parecer técnico do órgão responsável pela política de planejamento urbano para subsidiar a apreciação do COMPUR ou indeferir o pedido do solicitante, embasado na legislação vigente, estudo do processo e análise das características urbanísticas do local.

Considerações

O requerente justifica a sua solicitação alegando o interesse público na existência da atividade no local, que está no limite do eixo de centralidade local demarcado na Praça Maria Vilas Boas. Assim, nas palavras do requerente, o empreendimento poderia:

- (i) *reter demandas locais (abastecimento e apoio rápido ao usuário), evitando que essa necessidade gere viagens específicas a eixos mais distantes;*
- (ii) *racionalizar deslocamentos, ao integrar-se a trajetos já realizados para trabalho, compras e serviços no entorno; e*
- (iii) *reforçar a vitalidade e a funcionalidade do eixo de centralidade, desde que a implantação observe as condicionantes urbanísticas, ambientais e de segurança viária aplicáveis (acessos, entradas e saídas, controle de conflitos, operação e mitigação de impactos).*

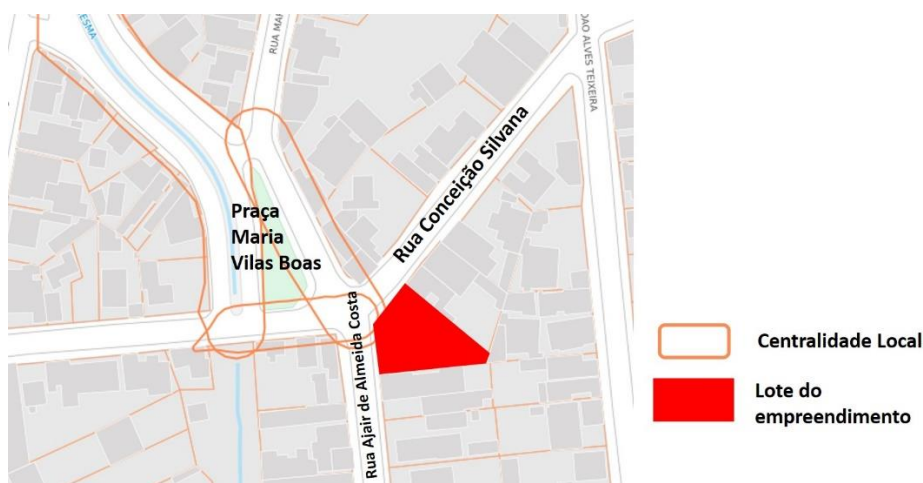


Figura 01: Localização de centralidade próxima ao lote do requerente

Fonte: Adaptado de BHMaps, 2026.

No requerimento também foi argumentado que a Rua Ajair de Almeida Costa serve como via de ligação entre a Rua Jovino Rodrigues Pego e a Rua Maria de Lourdes da Cruz. No requerimento, é afirmado que essas vias, além do Beco do Resende, são vias de caráter misto, mas na verdade, segundo a base de dados georreferenciada da Prefeitura Municipal, essas são vias coletoras, não necessariamente associadas à permissividade viária VM. A única rua de caráter misto, entre as acima citadas, é a Rua Maria de Lourdes da Cruz.

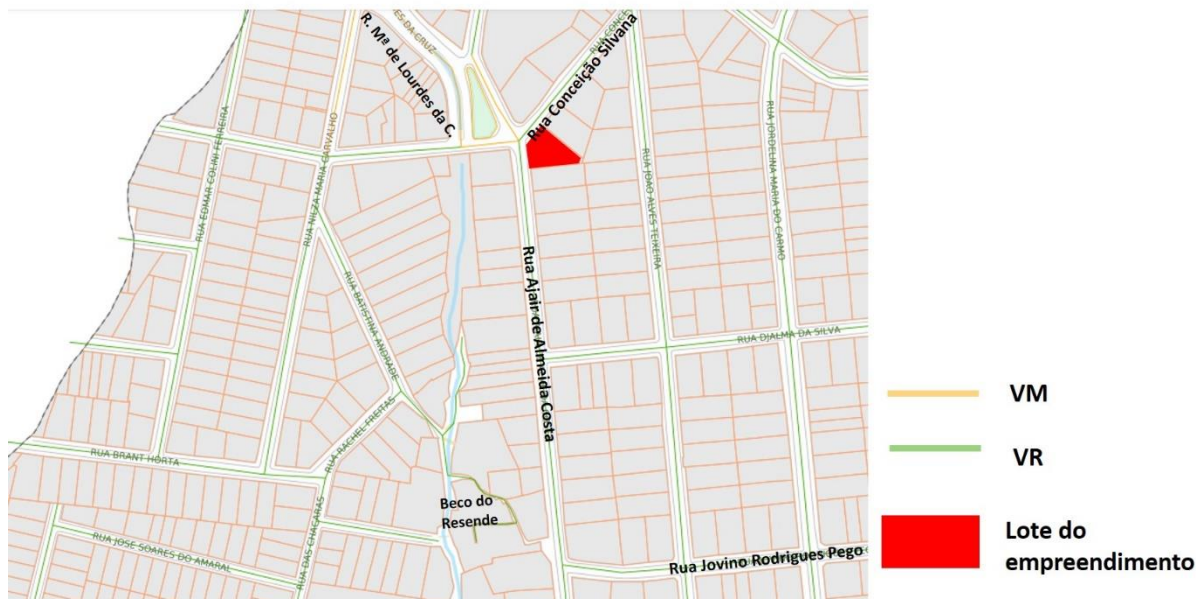


Figura 02: Permissividade viária próxima ao lote do requerente
Fonte: Adaptado de BHMaps, 2026.

É informado também que o itinerário de transporte coletivo passa em frente ao lote do empreendimento, argumentando o interessado que

“ao se inserir no eixo funcional de conexão com a centralidade [...] o posto tende a atender demanda já existente, reduzir desvios e qualificar a oferta local de serviços, contribuindo para os objetivos de organização territorial e mobilidade associados às centralidades, sem induzir deslocamentos longos[...].”

Por fim, é argumentado que o empreendimento pode *“ser projetado e operado para evitar intensificação de tráfego de passagem em ruas residenciais”*.

O horário de funcionamento previsto é de segunda a sábado, 06h–23h; domingos e feriados, 07h–22h, com estimativa de quatro funcionários e cerca de cem clientes por dia. Prevê-se a realização de 03 descargas de 15.000 litros de combustível por semana, diretamente nos bocais de enchimento dos tanques, realizadas por caminhão tanque trucado.

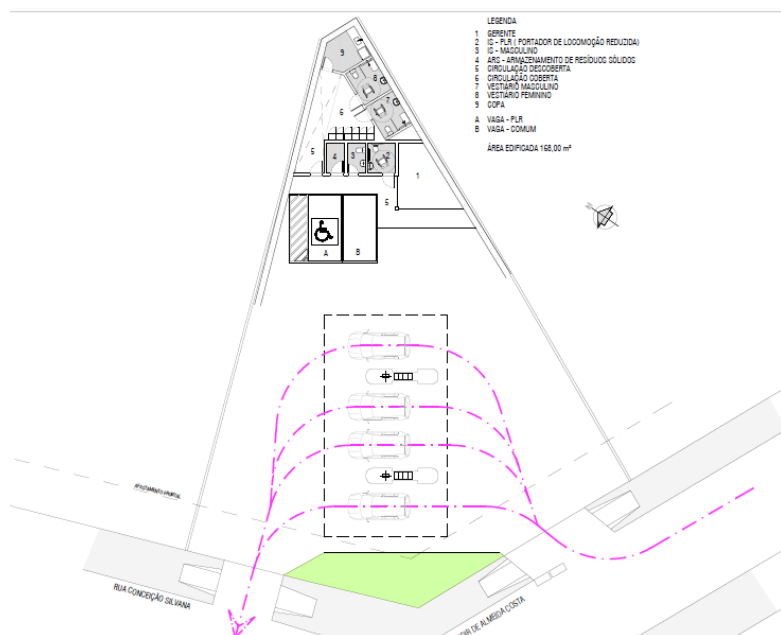


Figura 03: Anteprojeto do empreendimento
Fonte: Adaptado de Pedro Paulo Leal, 2026.

Segundo o Art. 178 e o Anexo XIII da Lei 11.181/19, os tipos de repercussões negativas potencialmente geradas em função das naturezas destas atividades são as de número 2, 4, 5, 6, 7 e 9, como elencadas na tabela abaixo (coluna da esquerda). 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 2, 4, 6, 7, 8, 10 (coluna da direita).

REPERCUSSÃO NEGATIVA	MEDIDA MITIGADORA
(2) Atração de alto número de veículos pesados	(2) Realização de medidas para viabilizar a carga e a descarga
(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
(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
(9) Geração de ruídos e vibrações	(10) Implantação de medidas de controle de ruído e atenuação da vibração, observadas as normas legais de construção, iluminação e ventilação

Análise

e sim preferencialmente residencial. Do ponto de vista técnico, é importante que se avaliem as características físicas/geométricas, a ambiência e uso existente no entorno, o sistema viário lindeiro e o potencial impacto na circulação de uma via ou trecho, para que se estabeleça possibilidade técnica de permissão de exercício de atividade.

A Rua Conceição Silvana e a Rua Ajair de Almeida Costa são vias de mão dupla, com largura entre 10 e 15 metros, com ocupação predominantemente residencial unifamiliar, com alguns serviços como quadra de futsal, manicure, serralheria, bar, loja, lava-jato.



Figura 04: Vista da Rua Conceição Silvana, a partir do local do empreendimento
Fonte: Adaptado de Google Street View, imagem de 2024.



Figura 05: Vista da Rua Ajair de Almeida Costa, a partir do local do empreendimento
Fonte: Adaptado de Google Street View, imagem de 2024.

Dessa forma, entende-se que a atividade do empreendimento em análise apresenta compatibilidade com a dinâmica urbana da região e qualifica o entorno com a prestação de um serviço. Após obter autorização para exercício da atividade, o empreendimento deverá passar por licenciamento ambiental, onde serão definidas as medidas mitigadoras e compensatórias para os impactos ambientais causados pela atividade.

Para o exercício da atividade, será exigido um plano de logística de carga e descarga, com a finalidade de evitar que o trânsito das vias do entorno seja obstruído durante a operação de descarga de combustíveis e carga de resíduos.

Sendo assim, pode-se considerar que a atividade pode ser exercida pelo empreendimento no local em questão e que, cumprindo as exigências de outros órgãos para seu funcionamento, o empreendimento poderá realizar suas atividades.

Conclusão

Considerando-se todos os fatos apresentados e a análise feita à partir da possibilidade de compatibilidade do empreendimento com a vizinhança, esse parecer recomenda ao COMPUR o **deferimento** do pedido de autorização de atividade CNAE 473180001 de grupo III, não admitida pela via específica, nos termos do art. 83 §2º da Lei 11.181/19, condicionado à implantação de um plano de logística de carga e descarga.

Belo Horizonte, 06 de fevereiro de 2026.

Rafael Ribeiro de Faria
Engenheiro ambiental
Diretoria de Análises de Licenciamentos Urbanísticos Especiais - DALU
Subsecretaria de Planejamento Urbano

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em sexta-feira, 6 de fevereiro de 2026 às 08:24

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

Parecer Posto Mantiqueira gr III.pdf

