
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: CONSTRUTORA BRASILEIRA DE ENGENHARIA LTDA

Protocolo: 31.00037499/2026-53

Localização: Rua José Américo de Almeida, nº 49, Bairro Camargos

CNPJ: 02.112.074/0001-45

Responsável Legal: Fábio Rodrigues Evangelista

Responsável Técnico: Marlon Washington da Silva - CRBIO 104239/04- D

Introdução

Trata-se de proposta de Autorização para Exercício de Atividades do Grupo III, não admitidas para a via específica, decorrente da Consulta de Viabilidade MGP2500963553, para empreendimento existente com área edificada de 1.234,41 m² e área utilizada de 3.030,00 m², localizado na Rua José Américo de Almeida, nº 49, no Bairro Camargos. A solicitação destina-se à regularização das atividades de Escritório/Sede Administrativa, Depósito/Almoxarifado, Garagem de Veículos Leves e Pátio de Máquinas/Garagem de Veículos Pesados (CNAEs Atividades Auxiliares A, B, C e D).

A via de acesso ao empreendimento é classificada como Via Preferencialmente Residencial - VR. A permissividade viária, conforme legislação vigente, não admite a instalação de atividades do referido grupo (Grupo III) em lotes com frente para esta via. No entanto, conforme estabelece o §2º do art. 83 da Lei Municipal 11.181/19:

“Art. 83 - (...) § 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.”

Assim, faz-se necessária a elaboração de parecer técnico embasado na legislação vigente, no estudo do processo e na análise das características urbanísticas do local para subsidiar a apreciação do COMPUR.

Considerações

No requerimento para autorização, o solicitante informa que o empreendimento possui caráter predominantemente administrativo e de apoio operacional, com funcionamento exclusivamente diurno (08:00 às 17:00), não envolvendo processos produtivos, industriais ou contínuos no local,.

De acordo com o Anexo XIII da Lei 11.181/19 e com o Quadro 1 (Síntese das Atividades, Repercussões Negativas e Medidas Mitigadoras) constante no relatório técnico, os tipos de repercussões negativas formalmente enquadradas ao empreendimento são as de número 1, 2, 4, 5, 6, 7 e 9. O requerente alega que o empreendimento atende às medidas mitigadoras correspondentes ou justifica a sua ausência, conforme detalhado a seguir:

- **(1 e 2) Atração de alto número de veículos leves e pesados:** A mitigação ocorre pela implantação de portaria com controle de acesso e uso exclusivo de pátio interno devidamente dimensionado para manobras, estacionamento, e operações de carga e descarga, evitando interferências no tráfego da via pública. Há também restrição de horários para fornecedores e definição de rota obrigatória (Rua Titânio).
- **(4) Geração de risco de segurança:** Mitigado por meio de medidas de prevenção e combate a incêndio (Risco de incêndio e implantação de sistema de prevenção e evacuação).
- **(5) Geração de efluentes atmosféricos e (6) Geração de efluentes líquidos especiais:** Tais repercussões foram classificadas como **não aplicáveis** à realidade operacional. A atividade restringe-se a funções administrativas e de apoio, não envolvendo fornos, geradores fixos, fontes estacionárias de emissão ou processos industriais/operacionais no local da sede que justifiquem a adoção de sistemas de tratamento de efluentes líquidos especiais ou atmosféricos.
- **(7) Geração de resíduos sólidos especiais e de saúde:** Mitigado mediante a adoção de procedimentos formais de gerenciamento de resíduos (conforme PGRS implantado), garantindo segregação e destinação final ambientalmente adequada.
- **(9) Geração de ruídos e vibrações:** Mitigado por controle operacional, limitação de funcionamento ao período diurno e desativação de sirene de ré na sede. O laudo técnico (Anexo V) indica que os níveis de pressão sonora respeitam os limites legais aplicáveis e não caracterizam impacto sonoro significativo.

Adicionalmente, foi apresentado um Estudo de Percepção Ambiental, segundo o qual 85,71% dos moradores entrevistados manifestaram posição favorável em relação ao empreendimento, não o percebendo como fonte significativa de conflitos ou impactos negativos.

Análise

A permissividade viária VR estabelecida no Plano Diretor não denota via exclusivamente residencial, mas *preferencialmente* residencial. Do ponto de vista técnico e urbanístico, a avaliação das características físicas, geométricas e da ambiência do entorno é fundamental para atestar a compatibilidade do uso.

Destaca-se que, no contexto viário local, a Rua Alberto Rangel, de curta extensão, faz a ligação em apenas três quadras entre a Rua Titânio e a Rua Zircônio. A rota principal adotada pelo empreendimento (proveniente da Rua Titânio) possui baixa densidade residencial, baixa concentração de acessos domiciliares e forte presença de galpões e lotes vagos. Sendo assim, **este trecho específico não apresenta características residenciais consolidadas que seriam comprometidas com a flexibilização do uso.**

Ademais, as atividades propostas (sede administrativa, pátio e almoxarifado de construtora) demonstram ser de **relativo baixo impacto**, especialmente por não abrigarem processos produtivos ou de manutenção pesada na sede. As potenciais repercussões negativas associadas ao tráfego de veículos, ruído e resíduos (itens 1, 2, 4, 7 e 9) estão sendo **mitigadas pela própria operação**, com toda a logística de carga, descarga e estacionamento internalizada no lote que tem dimensões suficientes para comportá-lo. Em se tratando das repercussões 5 e 6, entende-se justificada a não aplicabilidade das medidas mitigadoras 6 e 7, tendo em vista a alegação de inexistência física da geração de efluentes atmosféricos e líquidos especiais na edificação. A harmonia e compatibilidade com a vizinhança é corroborada pela apresentação dos resultados do Estudo de Percepção Ambiental.

Conclusão

Considerando os fatos apresentados, a vocação logística/operacional do trecho analisado próximo à Rua Titânio e à Rua Alberto Rangel, e tomando como condição a mitigação das repercussões negativas (com internalização integral do fluxo) e a ausência de geração de efluentes industriais (atmosféricos ou líquidos especiais), conforme documentação apresentada, entende-se que as atividades pretendidas apresentam compatibilidade com a dinâmica urbana da região, não prejudicando, por si, caráter residencial que a legislação visa preservar.

Sendo assim, este parecer recomenda ao COMPUR o **DEFERIMENTO** do pedido de autorização para o exercício das atividades referentes aos CNAEs Atividades Auxiliares A, B, C e D (Grupo III), não admitidas para a via específica, com fundamento no art. 83, §2º, da Lei 11.181/19,.

Belo Horizonte, 23 de fevereiro de 2026.

Rafael Lemieszek Pinheiro – Arquiteto e Urbanista – DIPA/SUPLAN

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em segunda-feira, 9 de março de 2026 às 16:07

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

CBE_parecer_grupoIII.docx.pdf

Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em segunda-feira, 9 de março de 2026 às 16:07

Assinante: RAFAEL LEMIESZEK PINHEIRO Matrícula: PR00324098

Hash da assinatura: 77FF2059443E78B5A8A27E4F300BD589E966D02B Para validar utilize o QR Code ao lado.

