

Conselho Municipal de Política Urbana- COMPUR

Protocolo: 31.00037499/2026-53 - Construtora Brasileira de Engenharia Ltda

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

Relatoria: Lidiane Rosenburg Tostes

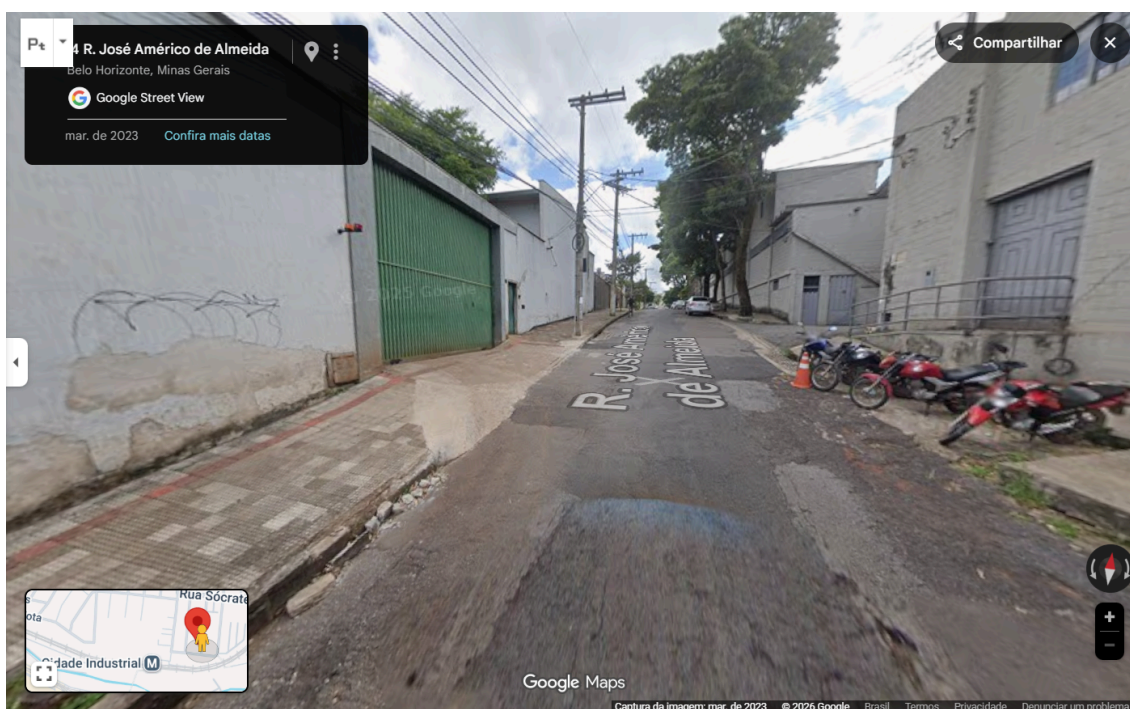
Objeto da Análise

O pedido trata-se de um requerimento de autorização para a atividade do Grupo III em Via Preferencialmente Residencial. As atividades previstas são:

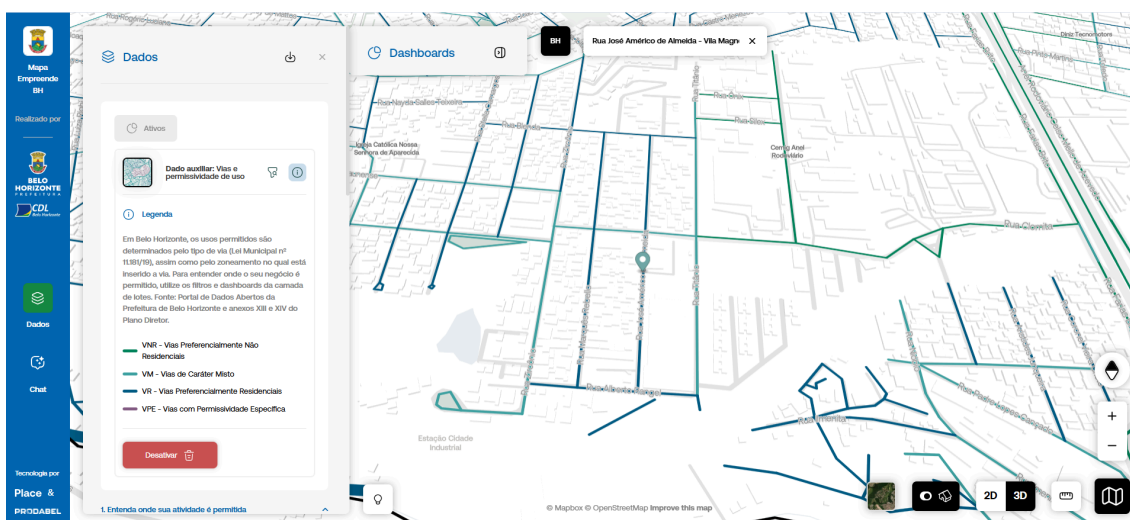
- Escritório/Sede Administrativa, Depósito/Almoxarifado, Garagem de Veículos Leves e Pátio de Máquinas/Garagem de Veículos Pesados (CNAEs A, B, C e D) em Via Preferencialmente Residencial.

Contexto

O empreendimento em questão, conhecido como CBE Engenharia, tem registro de atividades desde 2009, está instalado em uma área edificada de 1.234,41 (m²) e em uma área utilizada de 3.030,00 (m²). Trata-se de uma empresa de engenharia que oferece serviços para setores industriais de mineração, siderurgia, metalurgia, petróleo e concessionárias de energia elétrica.

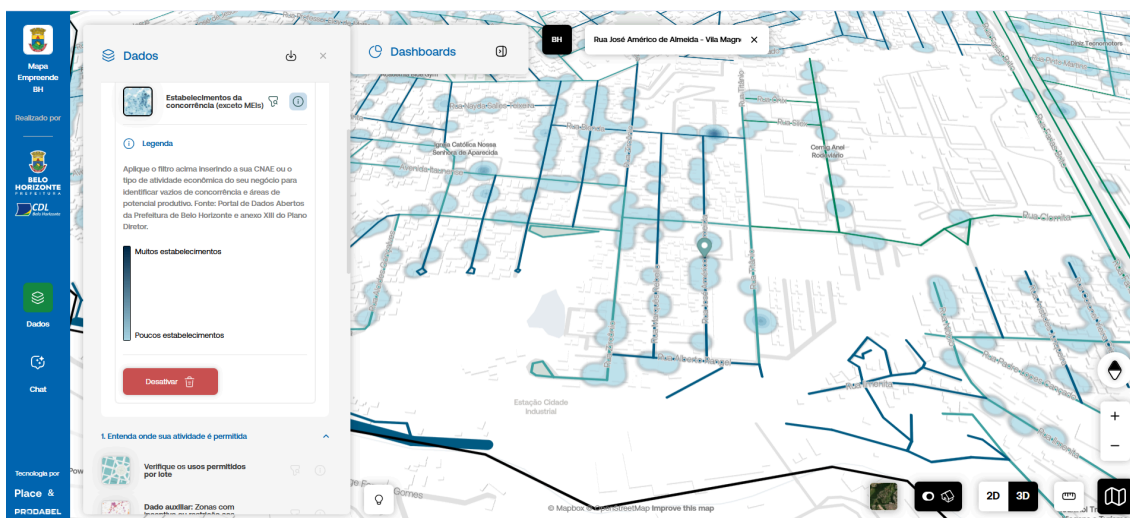


Como características do empreendimento, o requerente informa que o local é usado predominantemente para atividades administrativas e de apoio operacional, com funcionamento exclusivamente diurno. O requerente informa ainda que atende às medidas mitigadoras correspondentes às atividades executadas, conforme extenso relatório consolidado junto ao processo.



Acima apresentamos *print* da R. José Américo de Almeida, 49 - Vila Magnésita, Bairro Camargos, na plataforma Mapa Empreende BH¹ (Parceria CDL/BH e PBH) que demonstra a permissividade da vida e das vias ao redor.

¹ Plataforma Mapa Empreende BH <https://app.ospa.place/projetos/mapa-empreende-bh> acesso em 02/03/2026 <https://mapaempreendebh.pbh.gov.br/>



Usando a mesma ferramenta, é possível verificar na região a presença de diversas empresas, CNPJ's registrados na região com base em dados da secretaria municipal de fazenda (vide pontos azuis no mapa).

Questões legais envolvidas

A Rua José Américo de Almeida é classificada como via local, VR (preferencialmente residencial), na qual são admitidas atividades de baixo impacto urbanístico, predominantemente de apoio ao cotidiano da vizinhança, conforme a Lei 11.181/2019 (Plano Diretor do Município).

No entanto, a mesma legislação prevê a autonomia do Compur para analisar casos semelhantes e emitir autorização para o exercício das atividades em caso de concordância com parecer favorável do órgão responsável (SUPLAN), caso verificada a compatibilidade da atividade com as vias:

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.

Abaixo reproduzimos o Resumo das repercussões negativas e medidas mitigadoras previstas no Plano Diretor apresentadas pelo requerente.

Atividade (Grupo III)	Repercussão Negativa (Anexo XIII – Lei nº 11.181/2019)	Medida Mitigadora Correspondente (Anexo XIII – Lei nº 11.181/2019)	Ação de mitigação adotada pela CBE Engenharia
Depósito / Almojarifado	Repercussão negativa 2: atração de alto número de veículos pesados	Medida mitigadora 2: realização de medidas para viabilizar a carga e a descarga	Área interna exclusiva para carga e descarga, com controle de horários
	Repercussão negativa 7: geração de resíduos sólidos especiais e de saúde	Medida mitigadora 8: adoção de procedimentos para gerenciamento de resíduos sólidos	Procedimentos formais de gerenciamento de resíduos sólidos conforme PGRS - Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos
Garagem de Veículos Leves	Repercussão negativa 1: atração de alto número de veículos leves	Medida mitigadora 1: implantação de alternativa de controle de acesso de veículos à edificação	Controle de acesso de veículos, organização da circulação interna e definição de rota específica para o tráfego de veículos a serviço da CBE Engenharia
Pátio de Máquinas / Garagem de Veículos Pesados	Repercussão negativa 2: atração de alto número de veículos pesados	Medida mitigadora 2: realização de medidas para viabilizar a carga e a descarga	Utilização exclusiva de pátio interno para estacionamento, circulação e manobras e controle de horários
	Repercussão negativa 4: geração de risco de segurança	Medida mitigadora 4: realização de medidas para prevenção e combate a incêndio	Implantação de sistema de prevenção, combate a incêndio e evacuação
	Repercussão negativa 5: geração de efluentes atmosféricos	Medida mitigadora 6: adoção de sistema de controle de efluentes atmosféricos	Não aplicável, inexistência de geração de efluentes atmosféricos de fontes estacionárias

Atividade (Grupo III)	Repercussão Negativa (Anexo XIII – Lei nº 11.181/2019)	Medida Mitigadora Correspondente (Anexo XIII – Lei nº 11.181/2019)	Ação de mitigação adotada pela CBE Engenharia
	Repercussão negativa 6: geração de efluentes líquidos especiais	Medida mitigadora 7: adoção de sistema de tratamento dos efluentes líquidos especiais resultantes do processo produtivo da atividade	Não aplicável, inexistência de geração de efluentes líquidos especiais
	Repercussão negativa 7: geração de resíduos sólidos especiais e de saúde	Medida mitigadora 8: adoção de procedimentos para gerenciamento de resíduos sólidos	Procedimentos formais de gerenciamento de resíduos sólidos conforme PGRS - Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos
	Repercussão negativa 9: geração de ruídos e vibrações	Medida mitigadora 10: implantação de medidas de controle de ruído e atenuação da vibração	Controle operacional, limitação de horários e atendimento aos limites legais
Escritório / Sede Administrativa de Empresa	Repercussão negativa 1: atração de alto número de veículos leves	Medida mitigadora 1: implantação de alternativa de controle de acesso de veículos à edificação	Controle de acesso de veículos, organização da circulação interna e definição de rota específica para o tráfego de veículos a serviço da CBE Engenharia

Fonte: Relatório Técnico de Compatibilidade Urbanística e Ambiental para Autorização de Atividade do Grupo III

Parecer da Suplan

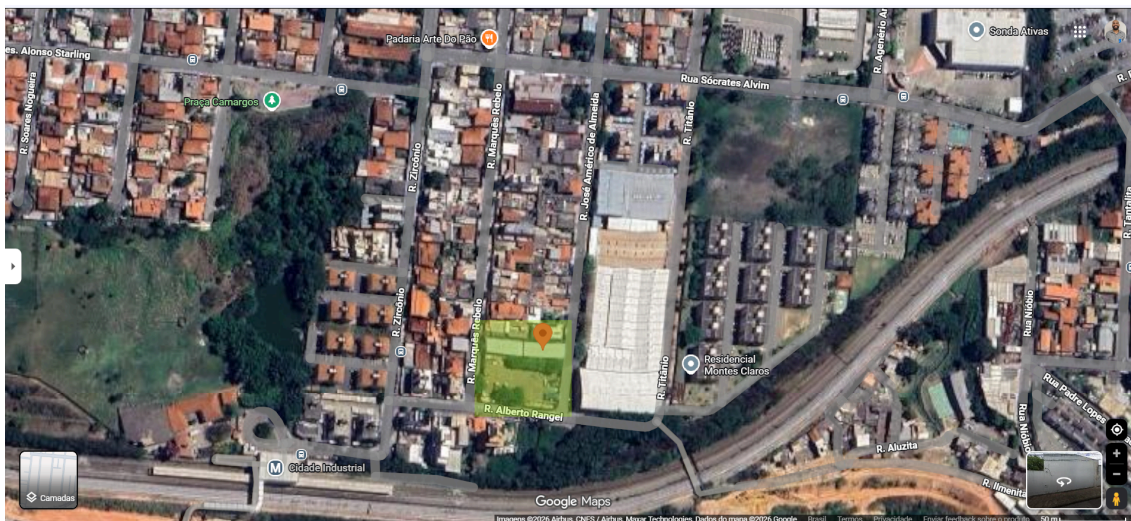
Em resumo, o Parecer Técnico da Subsecretaria de Planejamento Urbano, com base nos fatos apresentados e medidas mitigadoras listadas, considera que:

(...) 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.

Ainda no relatório da Suplan, foi destacado que há a possibilidade de compatibilidade do empreendimento com a vizinhança, e foi feita a indicação do deferimento do pedido de autorização de atividade de grupo III, não admitida pela via específica.

Outros fatos e parecer

O empreendimento está instalado no local desde 2009, possui alvará anterior ao Plano Diretor de 2019 e demonstra compatibilidade urbanística e ambiental com o entorno.



Acima visão dos galpões na Rua José Américo de Almeida retirada do Google Maps.



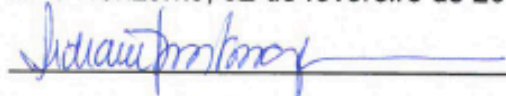
Na imagem acima, proveniente do Mapa Empreende BH, que utiliza a base de dados da Secretaria Municipal de Fazenda e outros dados públicos, é possível observar a grande presença de imóveis não residenciais na Rua José Américo de Almeida e vizinhança, em sua maioria, instalados anteriormente ao Plano Diretor Lei 11.181/2019.

Considerando:

- que o estabelecimento preserva funções administrativas;
- que a instalação da empresa ocorreu em 2009;
- que todas as medidas mitigadoras foram apresentadas ou devidamente justificadas quanto a sua não aplicação, conforme apresentado pelo requerente;
- que o Estudo de Percepção Ambiental, realizado pela empresa demonstrou aceitação superior a 85% dos entrevistados quanto a presença da empresa no local;
- o perfil da região do entorno, caracterizado pela presença de vários empreendimentos e galpões;
- o parecer favorável emitido pela SUPLAN;

Voto pelo deferimento da autorização para exercício de atividade enquadrada no grupo III, conforme requerido.

Belo Horizonte, 02 de fevereiro de 2026



Lidiane Rosenberg Tostes - Conselheira COMPUR