

**Ofício SMPU-DILU/Compur n.º 067/2026**

**Assunto: Conflito entre os arts. 110 e 165 da Lei nº 11.181/2019**

Belo Horizonte, 10 de fevereiro de 2025.

Ao Plenário do Compur,

A demanda apresentada ao Plenário do Conselho Municipal de Política Urbana é decorrente do conflito existente entre dois dos dispositivos do Plano Diretor do Município - Lei nº 11.181/2019.

O art. 110 do PD, que trata das áreas de grandes equipamentos, estabelece vedação à instalação de usos residenciais nas áreas de grandes equipamentos econômicos - Agee - uma de suas subdivisões:

*Art. 110 - As áreas de grandes equipamentos dividem-se em:*

*I - áreas de grandes equipamentos de uso coletivo - Ageucs, caracterizadas pela presença de equipamentos dessa natureza ou que estejam destinadas predominantemente à implantação de atividades não residenciais;*

*II - áreas de grandes equipamentos econômicos - Agees, caracterizadas pela presença predominante de atividades de grande porte e geradoras de impactos urbanísticos ou ambientais de maior relevância ou que estejam destinadas à implantação desses.*

*§ 1º - Nas Ageucs e Agees, é admitido adensamento construtivo elevado, com o objetivo de maximizar a utilização de terrenos para atendimento das demandas da população.*

*§ 2º - É proibido o uso residencial em Agee. (grifamos).*

*§ 3º - Nas Ageucs de propriedade pública, o uso residencial somente é admitido quando vinculado a HIS.*

*§ 4º - Nas Ageucs de propriedade privada, o potencial construtivo destinado ao uso residencial é limitado ao coeficiente de aproveitamento igual a 1,0 (um inteiro), admitido o uso misto.*

*§ 5º - A limitação do potencial construtivo passível de destinação ao uso residencial prevista no § 4º deste artigo não se aplica à HIS.*

*§ 6º - Na hipótese prevista nos §§ 3º e 5º deste artigo, a HIS deverá atender aos mesmos critérios quanto à composição daquela implantada em Aeis-1.*

*§ 7º - Imóveis públicos destinados a EUC e, predominantemente, a serviços de uso coletivo poderão utilizar os parâmetros urbanísticos de Ageuc, exceto em terrenos localizados em PA-1.*

Por outro lado, o art. 165 da mesma lei estabelece que, na implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, é admitida a utilização dos parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas especiais de interesse social - Aeis-1, que oferecem condições favoráveis à implantação desse tipo de empreendimento -

estabelecendo vedação para aplicação de tal procedimento apenas para terrenos localizados em zonas de proteção ambiental.

*Art. 165 - Na implantação de empreendimento de interesse social, o empreendedor poderá optar pela adoção dos parâmetros de parcelamento e ocupação do solo previstos para as Aeis-1, condição que implicará atendimento às exigências e usufruto dos benefícios previstos para tal zoneamento.*

*Parágrafo único - O disposto no caput deste artigo não se aplica às porções do território municipal inseridas em zonas de preservação ambiental.*

A leitura dos dois dispositivos levanta a dúvida que ora é trazida para apreciação do plenário do Conselho, considerando a atribuição prevista no inciso IV do art. 83 do Plano Diretor:

*Art. 83 - O Compur é o órgão municipal colegiado responsável pela discussão pública de matérias de política urbana e tem as seguintes atribuições:*

*(...)*

*IV - debater normas e políticas voltadas ao meio urbano e propor formas de aplicação à dinâmica do Município;*

Sobre o tema, é importante destacar que o Decreto nº 17.273/2020, que regulamenta a aplicação dos dispositivos do Plano Diretor, não apresenta, salvo melhor juízo, dispositivos que contribuam para a elucidação do conflito. Nesse contexto, e considerando as repercussões urbanísticas das ações no território, submete-se a questão ao Conselho, para que oriente quanto à melhor solução a ser adotada considerando a dinâmica urbana do município e os diversos objetivos expressos pelo Plano Diretor do Município.

O questionamento apresentado foi suscitado por proposta de implantação de empreendimento habitacional de interesse social em imóvel localizado na rua Clemente Nascimento Pires, no bairro Califórnia, atualmente classificado como área de grandes equipamentos econômicos. As imagens anexas identificam a localização e ilustram a proposta.

Atenciosamente,

José Júlio Rodrigues Vieira  
**Diretoria de Legislação Urbanística – DILU**  
**Secretaria Municipal de Política Urbana – SMPU**



FIGURA 01 - Anexo I, Lei nº 11.181/19

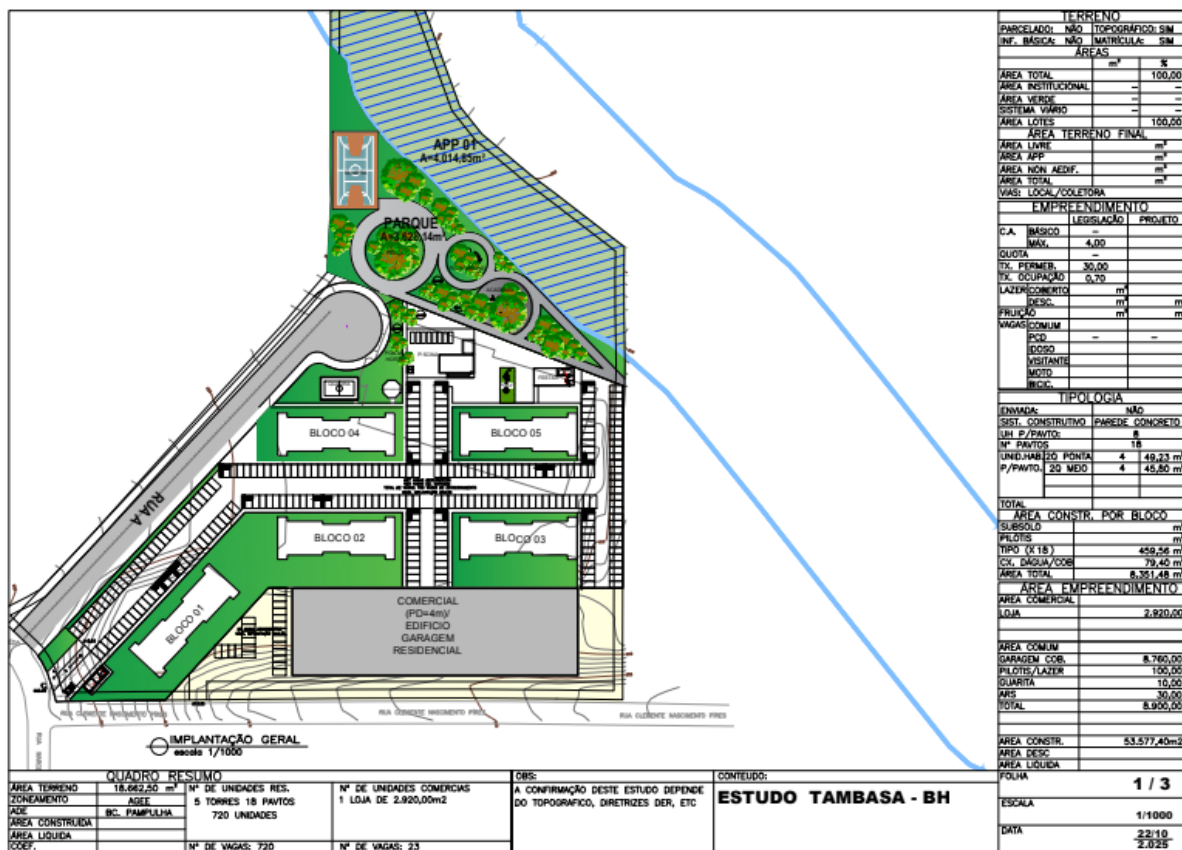


FIGURA 02 - Proposta de implantação