

Conselho Municipal de Política Urbana- COMPUR

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

Viabilidade da implantação de Habitação de Interesse Social (HIS) em áreas classificadas como AGEe - Área de grandes equipamentos econômicos

Interessados: Plenário do Conselho Municipal de Política Urbana

Assunto: Viabilidade da implantação de Habitação de Interesse Social

Relatório

Objeto:

A demanda ora apresentada é decorrente do conflito existente entre dois dos dispositivos legais do Plano Diretor do Município. O art. 110 da Lei nº 11.181/2019, que trata das áreas de grandes equipamentos, estabelece vedação à instalação de usos residenciais nas áreas de grandes equipamentos econômicos - Agee. 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.

Não resta dúvidas de que cabe a este Conselho, a análise da presente demanda, considerando a atribuição prevista no inciso IV do art. 83 do Plano Diretor e a 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.

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;

(grifos meus)

Viabilidade da área para implantação de uma HIS:

A viabilidade do empreendimento proposto na Rua Clemente Nascimento Pires fundamenta-se na robusta infraestrutura e na diversidade de serviços disponíveis no Bairro Califórnia, que se caracteriza como uma área urbana plenamente consolidada e dotada de atrativos para a fixação residencial. Atualmente, a Rua Clemente Nascimento Pires e suas adjacências apresentam um perfil misto. Embora classificada como Agee devido à presença de atividades de grande porte e potencial logístico, a região está inserida em um contexto onde o crescimento imobiliário já é uma realidade, com casas e edifícios multifamiliares de padrão diversificado convivendo com o comércio local.

Em uma pesquisa no Google Maps, verifiquei que o local é servido por linhas de ônibus estratégicas que garantem a conectividade com o Centro de Belo Horizonte e com a Região Metropolitana (Contagem), como as linhas 4501 (Califórnia II / São Paulo) e S41 (Principal), que possuem pontos de parada na própria via. Além disso, a proximidade com a Via Expressa e o Anel Rodoviário facilita o deslocamento regional.

Faz-se necessário avaliar melhor a oferta de equipamentos públicos e serviços da região, mas o entorno imediato conta com a presença de instituições como o Colégio Diversitas (*localizado na Rua Lesandro Resende Franco, 106, Bairro Camargos, há aproximadamente 12 minutos de caminhada, cerca de 850 metros a 1 km da Rua Clemente Nascimento Pires*) e a Escola Estadual Geraldo Teixeira da Costa (*localizado na Rua Padre Tiago de Almeida, 382, Camargos, há aproximadamente 15 minutos de caminhada, cerca de 1,2 km da Rua Clemente Nascimento Pires*). Há proximidade com grandes polos comerciais, como o ItaúPower Shopping e redes de supermercados de grande porte (Atacadão, Supermercados BH) e, conforme o projeto apresentado, a área possui 100.000 m² (conforme dados do estudo de implantação), permitindo um adensamento construtivo elevado que aproveita a capacidade de suporte local sem aparentemente comprometer a eficiência urbana.

A integração de 2.810,00 m² de área comercial no projeto de HIS atende à vocação econômica da Agee, criando um ambiente de uso misto que reduz a necessidade de grandes deslocamentos e reforça a vitalidade urbana do bairro Califórnia.

Considerações:

A minha análise parte da premissa de que o Plano Diretor deve ser interpretado de forma sistemática e teleológica. Embora o art. 110 vise proteger áreas para atividades econômicas de grande porte, o art. 165 atua como uma norma de incentivo à política habitacional, possuindo um caráter de excepcionalidade em prol do interesse social.

O Município, nos termos dos arts. 23, IX e 182 da Constituição Federal, tem o dever de promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais.

A viabilidade técnica da área em questão, dotada de infraestrutura e alto potencial de adensamento, reforça a necessidade de uma interpretação sistemática do Plano Diretor. Ao confrontar o Art. 110 com o Art. 165, depreende-se que a prevalência deste último sobre as áreas de grandes equipamentos econômicos não apenas respeita a literalidade do texto legal — que só exclui áreas ambientais — como também materializa o papel constitucional do Município em reduzir o déficit habitacional. A aplicação dos parâmetros de Aeis-1 em Agees assegura que áreas infraestruturadas cumpram sua finalidade social, evitando o esvaziamento das diretrizes de habitação popular da Lei 11.181/2019.

Importante registrar que o **art. 182 da Constituição Federal** define que a política de desenvolvimento urbano deve garantir o bem-estar dos habitantes e a função social da propriedade. O **art. 23, inciso IX**, por sua vez, coloca como competência comum da União, Estados e Municípios a promoção de programas de construção de moradias.

Neste sentido, e no que tange ao conflito aparente de normas, é imperativo destacar que o art. 165 consubstancia uma norma de fomento à Habitação de Interesse Social (HIS), cujos critérios de

aplicação são taxativos. Ao limitar as restrições de uso apenas às zonas de proteção ambiental, o Plano Diretor estabeleceu um comando de primazia do interesse social sobre vedações residenciais genéricas. Desse modo, a aplicação subsidiária dos parâmetros de Aeis-1 em áreas classificadas como Agee é medida que se impõe para garantir a função social da cidade, impedindo que óbices interpretativos sobreponham-se à concretização do direito à moradia em áreas urbanas consolidadas.

Cumpra reconhecer, pois, que sob a ótica da legalidade estrita, o art. 110, § 2º, estabelece uma vedação objetiva ao uso residencial em áreas classificadas como AGEE. Diferentemente das AGEUCs, onde os §§ 3º ao 6º preveem explicitamente a flexibilização para Habitação de Interesse Social (HIS).

Entretanto, e como disse anteriormente, o exercício da relatoria neste Conselho exige uma interpretação teleológica e sistêmica do Plano Diretor. A finalidade precípua da Lei 11.181/2019 não é a segregação estanque do solo, mas o cumprimento da Função Social da Propriedade e da Cidade.

Ao analisarmos o art. 165, verificamos que o legislador abriu uma prerrogativa ampla: a possibilidade de aplicar parâmetros de AEIS-1 em empreendimentos de HIS em qualquer área do município, excetuando-se apenas as zonas de preservação ambiental. O conflito aparente entre a vedação do art. 110 (focada na proteção da atividade econômica) e a permissividade do art. 165 (focada no direito à moradia) deve ser resolvido, na minha opinião, em favor da máxima eficácia do interesse social.

A infraestrutura consolidada da Rua Clemente Nascimento Pires, com acesso direto a transporte (linhas 4501, S41) e equipamentos de educação (Colégio Diversitas e E.E. Geraldo Teixeira da Costa no entorno), demonstra que a área possui aptidão urbana para o uso residencial qualificado. Manter a vedação absoluta em uma área com tal suporte, frente a um projeto que ainda preserva o caráter econômico (prevendo 2.810 m² de área comercial), configuraria um excesso de rigor formal em detrimento da redução do déficit habitacional e do papel constitucional do Município (Art. 23, IX, CF).

Conclusão e voto:

Os aspectos técnicos e geográficos demonstram que o local possui capacidade de suporte para as 720 unidades propostas, integrando-se organicamente ao tecido urbano do Bairro Califórnia. Em conclusão, com base no dever constitucional do Município em promover programas de construção de moradias (Art. 23, IX, CF) e na primazia do interesse social sobre o zoneamento econômico restritivo, entendo que a demanda é plenamente admissível.

Diante do exposto, embora a literalidade do Art. 110 sugira a proibição do uso residencial em AGEE, voto por uma interpretação extensiva e integradora do Plano Diretor, fundamentada nos seguintes pontos:

- Primazia do Interesse Social: proponho uma leitura do art. 165 deve, como norma de promoção do sistema habitacional;
- Mitigação do Impacto Econômico: considero que o projeto assegura a vocação da AGEE ao integrar uso misto comercial, não esvaziando a finalidade original do zoneamento;
- Dever Constitucional: a promoção de HIS é mandamento constitucional que sobreleva restrições administrativas de zoneamento quando a área apresenta condições técnicas de habitabilidade, como é o caso do Bairro Califórnia.

Pelo exposto, voto pela possibilidade de aplicação dos parâmetros de AEIS-1 para o imóvel da Rua Clemente Nascimento Pires, autorizando a implantação da HIS por entender que o interesse social e a função social da cidade prevalecem, no caso concreto, sobre a vedação estrita do uso residencial em AGEE.

É como voto.

Belo Horizonte, 26 de fevereiro de 2026.

Raquel Guimarães Silva - BM 47.904-0

Conselheira representante do Poder Executivo