

PARECER TÉCNICO

Ref.: Análise de solicitação de alteração de Permissividade Viária, de Via Preferencialmente Residencial (VR) para Via de Caráter Misto (VM) na Rua Guaíra, no Bairro Caiçaras, Regional Nordeste

Estabelecimento: Rua Guaíra, 334A

Localização referente à solicitação: Trecho entre as ruas Agostinho Bretas e Belmiro Braga

Introdução e Argumentação

Trata-se de avaliação técnica destinada a registrar a análise e encaminhamentos pela Diretoria de Urbanismo e Espaço Público (DUEP/SUPLAN) no âmbito do processo nº 31.00165325/2026-11, que trata da solicitação de alteração de Permissividade Viária (de Via Preferencialmente Residencial - VR - para Via de Caráter Misto - VM) da Rua Guaíra, compreendida entre as ruas Agostinho Bretas e Belmiro Braga, no Bairro Caiçaras, Regional Noroeste.

Considerações e Análise

O terreno do estabelecimento responsável pela solicitação está localizado na Rua Guaíra, compreendida entre as ruas Agostinho Bretas e Belmiro Braga, no lote 001 do quarteirão 030, zona fiscal 263 (Imagem 01). O requerente solicita a alteração da permissividade viária deste trecho, justificando que, nesse ponto da via, existe atividade comercial consolidada há mais de 20 anos, tendo funcionado no local diferentes estabelecimentos, como mercearias e bares. Destaca ainda que esse não é o único comércio existente na rua, que também conta com uma loja especializada em comida defumada. Além disso, menciona a presença de uma praça importante para o bairro, situada na esquina com a Rua Rosinha Sigaud, onde ocorrem atividades culturais e gastronômicas, contribuindo para a presença de usos de caráter misto no entorno, e não exclusivamente residencial.

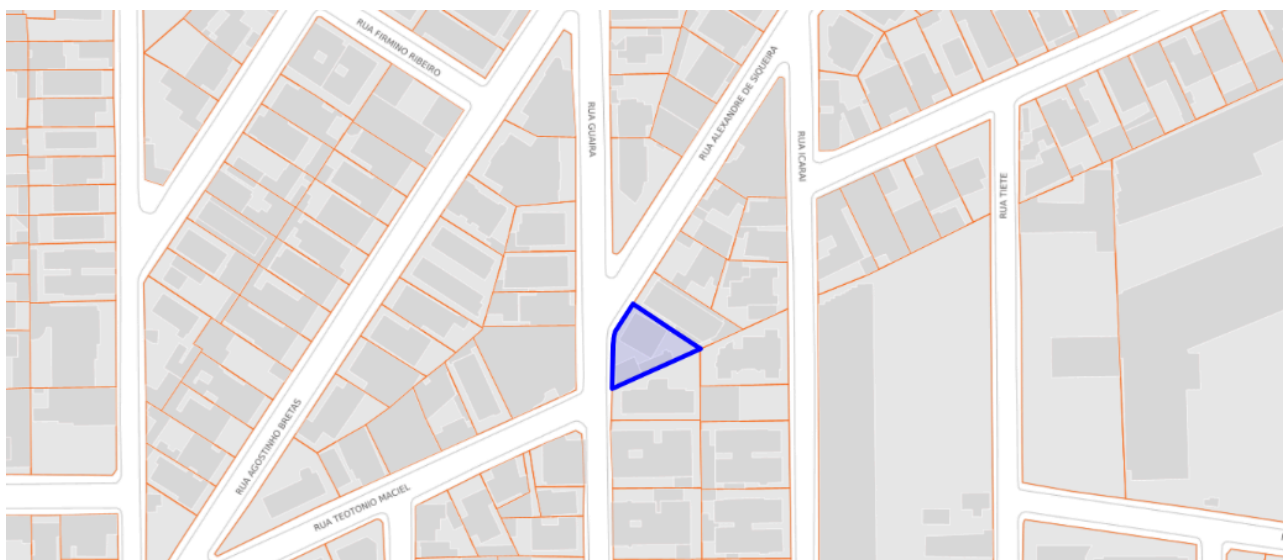


Imagem 01 - Imóvel objeto da solicitação de alteração de permissividade

A análise da camada Tipologias de Ocupação 2022 do BHMAP (Imagem 02) permite constatar a homogeneidade funcional da via, com preponderância do uso residencial em praticamente toda sua extensão, à exceção da esquina com Rua Belmiro Braga (coletora e de uso misto) e dos lotes com ocupação de uso misto (sendo um deles, o lote do Faísca Bar - assinalado com *).

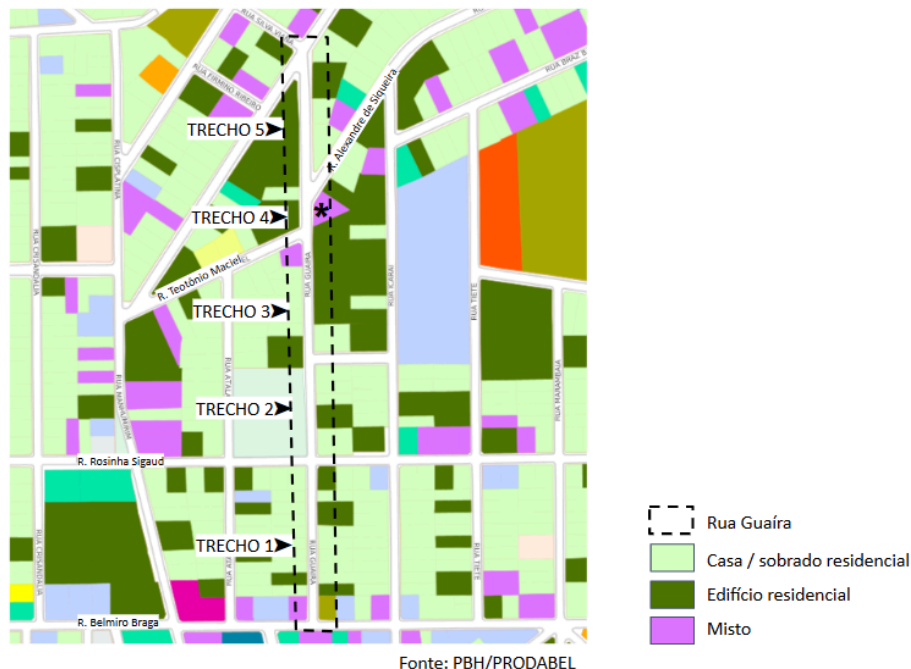


Imagem 02 - Tipologia de Uso e Ocupação do Lote 2022 (BH Map) no trecho onde está localizado o imóvel solicitante

Além disso, a análise da camada Permissividade Geral de Uso do BHMAP (Imagem 03), permite aferir a intenção de configuração de um núcleo preferencialmente residencial circundado por vias de caráter misto, atuando como suporte qualificado a este uso.

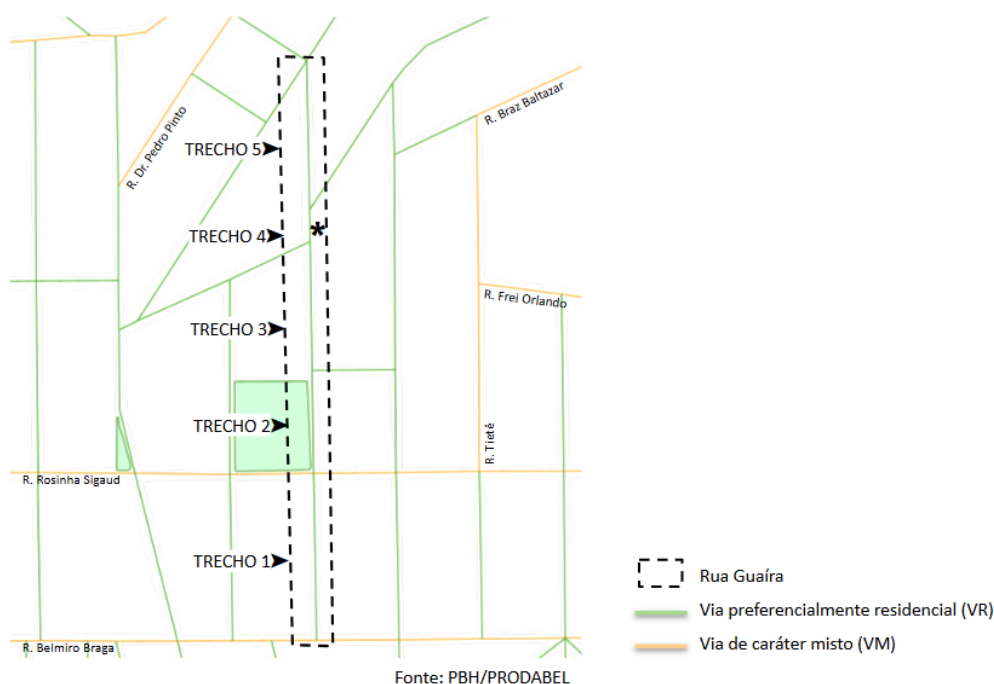


Imagem 03 - Permissividade Geral de Uso (BH Map) no trecho onde está localizado o imóvel solicitante.

A análise das imagens do Google Street View de 2024 (imagens 04 a 08) confirma o padrão de ocupação descrito de concentração de edificações residenciais.



Imagem 04 - Usos residenciais na Rua Guaíra entre ruas Belmiro Braga e Rosinha Sigaud.

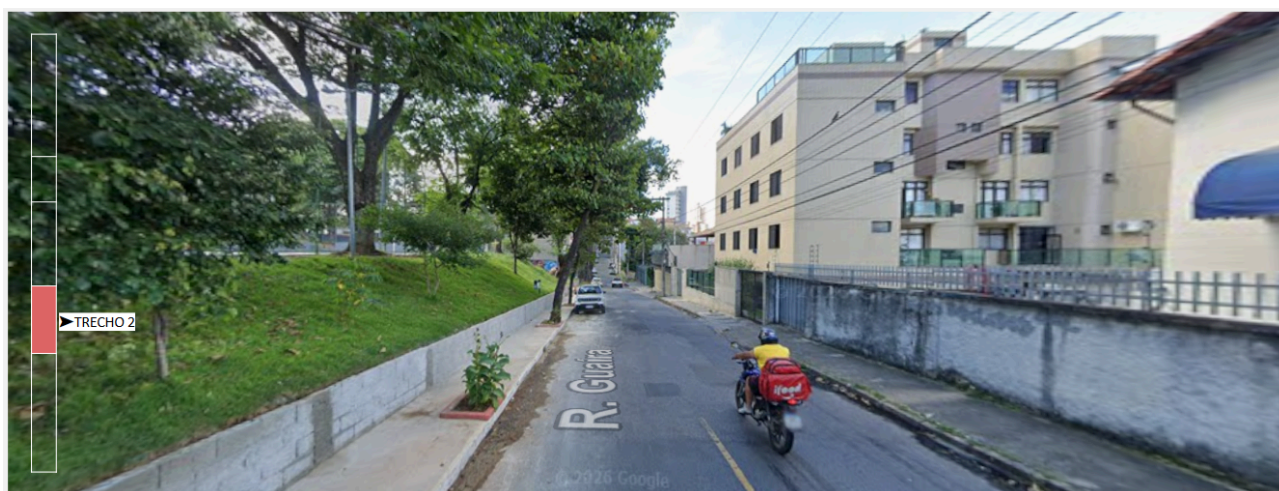


Imagem 05 - Praça e usos residenciais na Rua Guaíra entre ruas Rosinha Sigaud e Carime Salomão.



Imagem 06 - Usos residenciais na Rua Guaíra entre ruas Carime Salomão e Teotônio Maciel.



Imagem 07 - Uso residencial (esquerda) e comercial (direita - "Faísca Bar") na Rua Guaíra entre ruas Teotônio Maciel e Alexandre Siqueira.



Imagem 08 - Usos residenciais na Rua Guaíra entre ruas Alexandre Siqueira e Agostinho Bretas.

Conclusão:

A partir dos dados apresentados, a DUEP/SUPLAN manifesta-se **parcialmente favorável** à solicitação de alteração da Permissividade Viária para Via de Caráter Misto (VM) na Rua Guaíra. A recomendação é favorável **apenas para o trecho compreendido entre as ruas Teotônio Maciel e Alexandre Siqueira (Trecho 4)**, por se tratar de segmento viário de 27m de extensão que abrange exatamente a porção comercial da via. Os demais trechos da via mantêm predominância residencial, não sendo recomendada, neste momento, a extensão da permissividade mista para toda a rua. Este é o nosso parecer, o qual submetemos à aprovação do Conselho.

Belo Horizonte, 09 de março de 2026.

Tarcísio Gontijo Cunha

Arquiteto e Urbanista

Diretoria de Urbanismo e Espaço Público - DUEP/SUPLAN

Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em quarta-feira, 11 de março de 2026 às 09:07

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

Parecer Técnico Suplan_31.00165325_2026-11.pdf

