
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: Curral da Serra Restaurante LTDA

Protocolo: 31.00921839/2025-08

Localização: Avenida Country Club de Belo Horizonte, nº1248, Bairro Baleia

CNPJ: 52.167.351/0001-95

Responsável Legal: Carlos Fernando da Silva

Responsável Técnico: Lidiane Carla da Silva Leles - Registro Profissional A1161191-1

Introdução

Trata-se de solicitação de Autorização para Exercício de Atividade do Grupo III, não admitida para a Via Preferencialmente Residencial, referente a empreendimento existente localizado na Avenida Country Club de Belo Horizonte, nº 1248, Bairro Baleia.

Conforme informado pelo requerente, o estabelecimento possui área utilizada de 499,00 m². A autorização para o Grupo III refere-se às atividades de “Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento” (CNAE 5611205-00), “Restaurantes e similares” (CNAE 5611201-00) e “Outras atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente” (CNAE 9329899-99).

No local, também é exercida a atividade de “Casas de festas e eventos” (CNAE 823000-01), classificada como Grupo II (até 500 m²), em razão do corte de área informado de 499 m².

Registra-se que o empreendimento possui alvarás válidos para as atividades de “Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento” (CNAE 5611205-00), e “Restaurantes e similares” (CNAE 5611201-00), limitadas à área de até 100 m².

A Avenida Country Club de Belo Horizonte é classificada como Via de Uso Preferencialmente Residencial - VR. A permissividade viária, conforme a legislação vigente, não admite a instalação das atividades de Grupo III, e as atividades requeridas para área utilizada de 499m² são categorizadas como Grupo III, quais sejam:

- “Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento” (CNAE 5611205-00),
- “Restaurantes e similares” (CNAE 5611201-00)



- “Outras atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente” (CNAE 9329899-99), .

Todavia, nos termos do § 2º do art. 83 da Lei Municipal nº 11.181/19:

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

(...)

§ 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...”

Por tal motivo, faz-se necessária a elaboração de parecer técnico pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano, a fim de subsidiar a apreciação do COMPUR quanto ao deferimento ou indeferimento do pedido, com fundamento na legislação vigente, na análise do processo e na avaliação das características urbanísticas do local.

Considerações

Ao requerer a Autorização para Exercício de Atividade do Grupo III, não admitida para via, o requerente informou que o estabelecimento funciona às sextas e sábados, das 18h00 às 2h00, e aos domingos, das 11h00 às 19h00. Informou, ainda, que as operações de carga e descarga ocorrem de quarta-feira a sexta-feira, quatro vezes ao dia, com duração média de 20 minutos por operação, utilizando caminhão com 6,3m de comprimento, com parada em frente ao estabelecimento.

Conforme informado pelo requerente, o empreendimento já teve Alvará de Localização e Funcionamento (ALF) para algumas atividades exercidas atualmente, contudo, a área utilizada informada no ALF estava com valor inferior ao que de fato era usado. Diante disso, se faz necessário regularizar o licenciamento das atividades desenvolvidas no local, motivo pelo qual foi apresentado e protocolado pelo requerente o objeto desta análise.

Nos termos do art. 178 e do Anexo XIII da Lei nº 11.181/19, as atividades requeridas de “Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento” (CNAE 5611205-00), “Restaurantes e similares” (CNAE 5611201-00) e “Outras atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente” (CNAE 9329899-99) podem gerar as seguintes repercussões negativas: atração de alto número de pessoas (3), geração de risco de segurança (4), geração de efluentes atmosféricos (5), geração de efluentes líquidos especiais (6), geração de efluentes sólidos especiais e de saúde (7) e geração de ruídos e vibrações (9).

Diante desse enquadramento, o requerente apresentou as medidas mitigadoras já adotadas e a serem implementadas, com o objetivo de reduzir ou controlar os impactos da atividade, conforme sintetizado no quadro a seguir, que relaciona as repercussões negativas às respectivas medidas

mitigadoras informadas.

REPERCUSSÃO NEGATIVA	MEDIDA MITIGADORA APRESENTADAS PELO REQUERENTE
(3) Atração de alto número de pessoas	(3) Realização de medidas para viabilizar embarque e desembarque Locais Estratégicos: Áreas específicas de fácil acesso, próximas à entrada principal do evento para a formação de filas no passeio se necessário. Segurança e Acesso: Contratação de profissionais qualificados, controle de portaria (check-in) e monitoramento para evitar superlotação. Saúde e Higiene: Disponibilização de banheiros adequados, kit de primeiros socorros completo acessível, treinamento básico da equipe para emergências e manutenção regular do kit de primeiros socorros. Segurança e Sinalização: Implantação de sinalização visível para orientar motoristas e passageiros, garantindo a integridade dos usuários. Limitação de Tempo: Restrição de permanência no meio-fio (ex: máximo 10 minutos) para embarque/desembarque, incentivando a rotatividade na frente do estabelecimento e evitando congestionamento do trânsito local nas horas de muito movimento.
(4) Geração de risco de segurança	(4) Realização de medidas para prevenção e combate a incêndio Mapeamento de Riscos: Identificação de instalações e locais com maior potencial de risco. Gestão de Inflamáveis: Redução de materiais combustíveis e armazenamento seguro de materiais inflamáveis, mantendo-os longe de fontes de calor. Casa de gás externa à cozinha. Manutenção Elétrica: Manutenção regular na rede elétrica para evitar sobrecargas e curtos-circuitos. Sinalização e Saídas: Garantir que saídas de emergência e rotas de fuga estejam claramente sinalizadas e desobstruídas, conforme o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros. Organização e Limpeza: Manter corredores e escadas livres de obstáculos. Auto de vistoria do corpo de bombeiros (AVCB): Já foi aprovado o projeto junto ao Corpo de Bombeiros para liberação do AVCB, atestando que a edificação foi vistoriada e cumpre as normas de segurança contra incêndio e pânico. Garantindo que o local possui os sistemas preventivos necessários para evacuação segura e combate a focos de incêndio, como saídas de Emergência, sistemas de Combate, sinalização e Iluminação, sistemas de detecção de fumaça e alarme de incêndio, etc.
(5) Geração de efluentes atmosféricos	(6) Adoção de sistema de controle de efluentes atmosféricos Sistemas de Filtragem: Instalação de exaustores com filtros de carvão ativado ou lavadores de gases para neutralizar odores e capturar gordura. Manutenção Preventiva: Limpeza regular de coifas, dutos e filtros para evitar acúmulo de gordura e riscos de incêndio.
(6) Geração de efluentes líquidos especiais	(7) Adoção de sistema de tratamento dos efluentes líquidos especiais resultantes do processo produtivo da atividade Caixa de Gordura: Instalação e, principalmente, manutenção periódica. Limpeza da Caixa de Gordura: A gordura sólida acumulada deve ser removida e acondicionada com o lixo comum ou encaminhada para destinação especial (empresas de coleta de resíduos). Filtragem/Retenção: Utilização de telas e cestos nos ralos para evitar que restos de comida sólida entrem na rede de esgoto. Treinamento da Equipe: Conscientizar os funcionários sobre o descarte correto de restos de alimentos e óleo, evitando a lavagem de pratos sujos diretamente na pia sem raspagem prévia. Coleta de Óleo: Parcerias com empresas especializadas para a coleta de óleo de cozinha



	usado (reciclagem).
(7) Geração de efluentes sólidos especiais e de saúde	(8) Adoção de procedimentos para gerenciamento de resíduos sólidos Segregação na Fonte: A separação deve ocorrer no momento da geração, distinguindo resíduos orgânicos, recicláveis (secos) e resíduos especiais (perigosos ou específicos). Treinamento: Capacitação contínua da equipe para o correto manuseio e descarte de resíduos. Implementação do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS): O PGRS visa minimizar impactos ambientais, promover a logística reversa e garantir a conformidade legal focando na segregação, acondicionamento, coleta, transporte e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos.
(9) Geração de ruídos e vibrações	(10) Implantação de medidas de controle de ruído e atenuação da vibração, observadas as normas legais de construção, iluminação e ventilação. <i>Foi realizado Laudo acústico afim de constatar que as fontes de ruído, lay-out, volume de operação e horário de funcionamento, que o empreendimento CURRAL DA SERRA RESTAURANTE LTDA não se apresentou como fonte principal de ruído no dia e horário da medição, não sendo efetivamente poluidor, no tocante ao ruído, encontrando-se em conformidade com os limites legais para o uso do solo, não caracterizando impacto sonoro na comunidade nos períodos avaliados.</i> Isolamento Acústico: Instalação de barreiras físicas (paisagismo funcional): cerca viva ou plantio de arbustos na divisa lateral para complementação da barreira acústica. Uso de limitadores de som e estudos de ruído. Materiais Absorventes: Aplicar revestimentos acústicos em teto e paredes para reduzir o eco (reverberação). Manutenção Preventiva: Revisão periódica de equipamentos para evitar ruídos desnecessários por mau funcionamento. Treinamento: Capacitação das equipes sobre o uso correto dos equipamentos para minimizar vibrações. Monitoramento Periódico: Realização de laudos de ruído e vibração (geralmente semestrais) para garantir que os níveis estão abaixo dos limites legais.

Análise

A Avenida Country Club de Belo Horizonte é classificada, nos termos da Lei nº 11.181/2019, como Via de Uso Preferencialmente Residencial (VR) e como via Coletora Primária, com largura consolidada de 20m, compatível com a previsão de recuo de alinhamento. Essa classificação estabelece o uso residencial, não admitindo o uso não residencial em atividades do Grupo III, conforme o Anexo XIV do Plano Diretor, exceto, em caráter excepcional, para atividades cuja compatibilidade seja avaliada conforme o art. 83, §2º, da referida lei. A autorização de atividades do Grupo III - nessa via depende, portanto, da avaliação dos impactos e das medidas mitigadoras propostas.

O imóvel está inserido em zoneamento PA-1, e em área abrangida pela Área de Proteção Ambiental APA Sul RMBH, ADE Serra do Curral e área de proteção do Conjunto Paisagístico da Serra do Curral, além de estar localizado em Área de Risco de Contaminação do Lençol Freático e Área de Risco de Escorregamento. Trata-se, então, de uma região com sensibilidade ambiental, devendo ser respeitadas as medidas que visam minimizar os riscos ambientais relacionadas às

repercussões negativas 5, 6, 7 e 9).

O empreendimento possui histórico de funcionamento, com registros de reclamações por emissão de ruídos, constatados em vistorias e autuações pela fiscalização municipal, foi apresentado laudo acústico concluindo que *“o empreendimento CURRAL DA SERRA RESTAURANTE LTDA não se apresentou como fonte principal de ruído no dia e horário da medição, não sendo efetivamente poluidor, no tocante ao ruído”*, após esse laudo, não constam novas autuações por poluição sonora, ressaltando-se, que a medição foi realizada em setembro de 2024.

Quanto à situação do imóvel, verifica-se que o terreno e a edificação não possuem aprovação municipal quanto à regularidade urbanística, tanto parcelamento quanto edificação não foram regularizados e a eventual autorização para o exercício da atividade pelo COMPUR não substitui a obrigação de regularização da edificação e parcelamento, conforme legislação vigente.

Considerando o compromisso do solicitante com a adoção e manutenção de medidas mitigadoras, relacionadas ao controle de fluxo de pessoas, gestão de resíduos e efluentes, sistemas de prevenção de incêndio e monitoramento acústico periódico, entende-se que os impactos da atividade podem ser condicionados e acompanhados pelo Poder Público, desde que observados os limites operacionais e as exigências técnicas aplicáveis.

Conclusão

Diante do exposto, este parecer recomenda ao COMPUR o DEFERIMENTO do pedido de autorização para o exercício das atividades de Grupo III (CNAEs 5611205-00, 5611201-00 e 9329899-99), nos termos do art. 83, §2º, da Lei nº 11.181/19, condicionado ao cumprimento das seguintes exigências:

1. Manutenção e comprovação das medidas mitigadoras apresentadas, com destaque para a realização de ao monitoramento acústico periódico;
2. Ciência de que a autorização não substitui a obrigação de regularização do imóvel perante o Município;
3. Comprovação da regularidade quanto às normas de segurança contra incêndio e pânico, mediante AVCB válido, bem como o atendimento às demais exigências sanitárias e ambientais aplicáveis.

Belo Horizonte, 10 de março de 2026.

Luísa Sant'Ana Marques BM 324.188-0 - Arquiteta e Urbanista - DPLU/SUPLAN

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em terça-feira, 10 de março de 2026 às 19:09

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

Parecer Curral da Serra - Grupolll.pdf

Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em terça-feira, 10 de março de 2026 às 19:09

Assinante: LUISA SANT ANA MARQUES Matrícula: PR00324188

Hash da assinatura: 5420E8AFE63EF587316C507B68AFFD5260CDCF1A Para validar utilize o QR Code ao lado

