

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: Henrique Torres Vasconcelos – ME (Lanchonete do Bolinha)

Protocolo: 31.00126716/2026-92

Localização: Rua Caio Viana Martins, nº 595 - loja, Bairro Araguaia

CNPJ: 13.690.081/0001-40

Responsável Legal: Henrique Torres Vasconcelos

Responsável Técnico:

Introdução

Trata-se de proposta de Autorização para Exercício de Atividade do Grupo III, não admitida para a via específica, para empreendimento existente com área edificada de 184,00m² localizado na Rua Caio Viana Martins, nº 595 - loja, no Bairro Araguaia. A solicitação de autorização destina-se para a atividade de Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, sem entretenimento (CNAE 5611204-00), em área maior que 100m². O empreendimento já possuiu alvará válido para a atividade citada acima para área de 100m².

A Rua Caio Viana Martins é classificada como Via de uso Preferencialmente Residencial - VR. A permissividade viária, conforme legislação vigente, não admite a instalação de atividades dos referidos grupos em lotes com frente para esta via. Conforme do §2º do art. 83 da Lei Municipal 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 do órgão responsável pela política de planejamento urbano para subsidiar a apreciação do COMPUR ou indeferir o pedido do solicitante, embasado na legislação vigente, estudo do processo e análise das características

Considerações

No REQUERIMENTO DE AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III (ANEXO XIII DA LEI 11.181/19), NÃO ADMITIDA PARA VIA ESPECÍFICA, o requerente informa que o empreendimento não causará repercussões negativas, baseado em justificativas como as citadas abaixo:

O empreendimento já exerce sua atividade no local desde 2011 e, no final de 2025, ampliou sua área de ocupação de 100m² para 184m², a fim de comportar os clientes para que nenhum deles ocupasse nenhum espaço no passeio nos arredores do estabelecimento. Por ser uma via preferencialmente residencial, com isso atender ao que preconiza a legislação municipal no que tange o código de posturas.

Em vistoria realizada em 12/03/2026, foi verificado que o empreendimento utiliza coifas, sendo a fumaça liberada por chaminés. De acordo com informações da representante do empreendimento, Rosilene, nas atividades do empreendimento utiliza-se pouco óleo, as latas e garrafas plásticas são levadas pelos funcionários e as garrafas de vidro, cerca de 60 por dia, são recolhidas pela coleta de resíduos comuns da prefeitura. O bar funciona de terça a sábado de 18h às 00h e não utiliza som ao vivo ou mecânico. A carga e descarga é realizada por caminhão, diariamente, nas vagas em frente ao empreendimento. O empreendimento conta com 9 funcionários, que utilizam o transporte coletivo para se deslocarem para o trabalho. Os clientes se deslocam a pé ou de carro para acessarem o empreendimento, estacionando os carros nas vagas na rua.

Em sindicância realizada com os vizinhos na mesma data da vistoria, a maior parte das pessoas entrevistadas relatou não notar mais incômodos gerados pelo empreendimento, considerando que os incômodos antes verificados, como som alto e mesas nas ruas, foram sanados. No entanto, foi relatado por alguns vizinhos que permanecem incômodos gerados pela fumaça expelida pelas chaminés do empreendimento, pelos ruídos de conversas e gritos após às 22h e pelo estacionamento de carros de clientes que diversas vezes ocorrem nas entradas de garagens.

Em pesquisa ao sistema SIF, em 10/03/2026, foram verificadas as seguintes ações fiscais ao empreendimento:

- Auto de notificação 20250046581AN, de 06/10/2025 – Exercício de atividade não residencial sem o Alvará de Localização e Funcionamento (ALF) ou com alvará vencido (a área utilizada aumentou).
- Auto de infração 20220060893AI, de 09/12/2022 – Utilizar mesa e cadeira sem licença emitida pela PBH no logradouro público (exceto via pública).
- Auto de embargo 20210056955AE, de 03/11/2021 – Permitir a execução de obra sem aprovação de projeto arquitetônico e sem alvará de construção válido emitido pela Prefeitura, em imóvel de sua propriedade ou cuja posse detenha.

aprovação de projeto arquitetônico e sem alvará de construção válido emitido pela Prefeitura, em imóvel de sua propriedade ou cuja posse detenha.

- Auto de notificação 20210047522AN, de 23/08/2021 – Ocupar ou utilizar edificação não residencial sem certidão de baixa de construção concedida pela Prefeitura que certifica a regularidade da edificação na forma que se apresenta nesta data.
- Auto de notificação 20150078833AN, de 28/11/2015 – Invadir o logradouro público ou o imóvel público ou a área pública com edificação para utilização comercial (telhado metálico).
- Auto de notificação 20150024389AN, de 27/06/2015 – Deixar de apresentar laudo técnico comprobatório da eficiência do sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico – SBCIP – implantado na edificação, com ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, emitido por profissional legalmente habilitado junto ao CREA.
- Auto de notificação 20140030651AN, de 15/09/2014 – Exercer atividade em desconformidade com os termos contidos no Alvará de Localização e Funcionamento e na Lei nº 7166/96 – Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (atividade constatada: bar – música funcional).

Segundo o Art. 178 e o Anexo XIII da Lei 11.181/19, os tipos de repercussões negativas potencialmente geradas em função da natureza destas atividades são as de número 5, 6, 7 e 9, como elencadas na tabela abaixo (coluna da esquerda). E segundo o mesmo anexo e o Art. 178 da Lei 11.181/19, as medidas mitigadoras a serem adotadas para atividades desta natureza são as de número 6,7,8 e 10 (coluna da direita). Segundo o requerente, o empreendimento responde às medidas mitigadoras como destacado em cinza, também na coluna da direita:

REPERCUSSÃO NEGATIVA

MEDIDA MITIGADORA

(5) GERAÇÃO DE EFLUENTES ATMOSFÉRICOS

(6) ADOÇÃO DE SISTEMA DE CONTROLE DE EFLUENTES ATMOSFÉRICOS
01 exaustor para o controle da pouca fumaça expelida, liberada por meio de chaminés.

(6) GERAÇÃO DE EFLUENTES LÍQUIDOS ESPECIAIS

(7) ADOÇÃO DE SISTEMA DE TRATAMENTO DOS EFLUENTES LÍQUIDOS ESPECIAIS RESULTANTES DO PROCESSO PRODUTIVO DA ATIVIDADE
Ausência: Não há emissão de efluentes líquidos especiais, é gerado pouco óleo usado no empreendimento.

(7) GERAÇÃO DE EFLUENTES SÓLIDOS ESPECIAIS E DE SAÚDE

(8) ADOÇÃO DE PROCEDIMENTOS PARA GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS
Adoção da separação seletiva dos resíduos, como garrafas e resíduos orgânicos. As garrafas de plástico e latas são levadas pelos funcionários e as garrafas de vidro são encaminhadas à coleta de resíduos comuns da prefeitura.

(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
Ausência: O ambiente é fechado e conta com uma abertura próxima ao teto para efeito de ventilação.

A rua Caio Viana Martins, no trecho onde se localiza o empreendimento, é uma via com predominância do uso residencial, mas com número expressivo de edificações com uso comercial e de serviços. A ocupação é predominantemente de edificações horizontais. O trecho da via tem largura média de 10,25m, é plano, de mão dupla e com estacionamento permitido em um dos lados.

Análise

A permissividade viária VR estabelecida no Plano Diretor não denota via exclusivamente residencial e sim preferencialmente residencial. Do ponto de vista técnico, é importante que se avaliem as características físicas/geométricas, a ambiência e o uso existentes no entorno, o sistema viário lindeiro e o potencial impacto na circulação de uma via ou trecho, para que se estabeleça possibilidade técnica de permissão de exercício de atividade.

O solicitante exerce, e pretende manter, a atividade de Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, sem entretenimento (CNAE 5611204-00), em área edificada de 184,00m², motivo pelo qual solicita a autorização referente ao Grupo III. Segundo o requerente, o empreendimento funciona no local desde 19/05/2011 e foram realizadas adequações para evitar incômodo aos vizinhos.

Dessa forma, entende-se que a atividade do empreendimento em análise apresenta compatibilidade com a dinâmica urbana da região. No entanto, há algumas repercussões negativas que devem ser mitigadas para que isso ocorra. São elas:

- Que as chaminés sejam direcionadas para cima, de modo a evitar que a fumaça e as gorduras sejam lançadas diretamente sobre as edificações vizinhas;
- Que o óleo usado, mesmo em pequenas quantidades, tenha uma destinação mais apropriada: que seja recolhido por empresa especializada ou, ao menos, que seja separado em frascos plásticos e colocado junto ao lixo comum;
- Que as garrafas de vidro sejam encaminhadas para reciclagem;
- Que sejam realizadas medidas de comunicação do empreendimento com os vizinhos, como a instalação de placa na parte externa do empreendimento com número de telefone do empreendimento que receba reclamações de vizinhos e da fiscalização da PBH, por exemplo.

Sendo assim, pode-se considerar que a atividade que está sendo exercida pelo empreendimento em questão não causa muitos impactos negativos na vizinhança imediata e que, se cumprindo as condições acima e as exigências de outros órgãos para seu funcionamento, o empreendimento

poderá continuar a realizar suas atividades.

Conclusão

■

Considerando-se todos os fatos apresentados e a análise feita a partir da possibilidade de compatibilidade do empreendimento com a vizinhança, esse parecer recomenda ao COMPUR o **deferimento com condições** do pedido de autorização de atividade CNAE 5611204-00 em área maior que 100m², de grupo III, não admitida pela via específica, nos termos do art. 83 §2º da Lei 11.181/19.

Belo Horizonte, 16 de março de 2026.

Fabiana Furtado – Arquiteta e Urbanista – DIPA/SUPLAN

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em segunda-feira, 16 de março de 2026 às 11:39

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

parecer_compur_lanchonete_bolinha.pdf

Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em segunda-feira, 16 de março de 2026 às 11:39

Assinante: FABIANA FURTADO Matrícula: PR082882

Hash da assinatura: F05D1C54C2CB4D25C0DF59AB6578A1746BAC10A6 Para validar utilize o QR Code ao lado

