

COMPUR 338^a

Aplicação dos artigos 110 e 165 da Lei nº 11.181/2019 - Viabilidade da implantação de Habitação de Interesse Social (HIS) em áreas classificadas como AGEE - Relatoria: Raquel Guimarães Silva. Pedido de Vista Conjunto: Edneia Aparecida de Souza, Tulio Colombo Correa, Silvio Romero Fonseca Motta, **Esterlino Luciano Campos Medrado** e Wallace Oliveira dos Santos.

BELO HORIZONTE - Território – (ocupação e densidade, com base no Censo 2022 do IBGE e estimativas recentes)

- **Área Territorial:** O município de Belo Horizonte possui uma área de **331,35 km²**.
- **Geografia:** A cidade é caracterizada por um terreno acidentado, com morros e baixadas, cercada pela Serra do Curral.
- **População (Censo 2022):** A capital mineira possui **2.315.560 habitantes**.
- **Densidade Demográfica:** Com base na população de 2022 e na sua área, a densidade é superior a **6.900 habitantes por km²**, sendo uma das cidades mais densas do Brasil, embora “espraiada” e com baixa verticalização.
- **Concentração:** Apenas 10% dos setores censitários da cidade concentram mais de 18% da população total, indicando alta densidade em áreas específicas e “espraiada” na maior parte do território.
- **Região Metropolitana (RMBH):** A Grande BH é a 3^a maior do país, com uma população superior a 6 milhões de habitantes, incluindo 34 municípios.
- **Perfil Econômico:** A ocupação é majoritariamente urbana e voltada ao setor terciário (serviços e comércio, exceto serviços de infraestrutura logística de armazenagem e distribuição), que representa mais de 80% da economia local, com baixo grau de industrialização. Até a década de 70/80 o parque industrial de Belo Horizonte ocupou lugar de destaque na economia nacional.
- **Perfil imobiliário:** (1) Déficit habitacional de 108.986 domicílios (dados de 2022 – Fundação João Pinheiro); (2) baixo estoque de imóveis elevando o valor dos aluguéis; (3) escassez de oferta de terrenos para atividades econômicas produtivas, particularmente industriais; (4) escassez de infraestrutura de serviços de logística de abastecimento urbano – armazenagem e distribuição.

NOTA RELEVANTE:

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.

Trata-se de imóvel localizado na área de influência do CEASA equipamento de grande porte e de importância estratégica para o abastecimento e a distribuição de alimentos em Belo Horizonte.

Salvo melhor juízo, este relator decidiu por não se prender ao caso específico deste imóvel pelas razões apontadas abaixo.

A função social da propriedade, prevista na Constituição Federal de 1988 (art. 5º, XXIII), determina que bens móveis, imóveis, rurais ou urbanos, devem ser usados para o bem-estar coletivo, não apenas para interesse próprio. Ela é um requisito constitucional que vincula o direito de propriedade à produtividade, desenvolvimento sócio econômico, respeito ambiental e normas trabalhistas.

A função do Interesse comum refere-se a objetivos, necessidades ou benefícios compartilhados por um grupo de pessoas, coletividade ou entes, onde o foco está no bem-estar geral ou em interesses coletivos/difusos. Pode indicar finalidades públicas (como saúde, educação, habitação e segurança) ou afinidades pessoais/empresariais, inclusive atividades produtivas, onde ações visam um resultado benéfico ao desenvolvimento sócio-econômico para todos os envolvidos.

Portanto, cada caso deve obedecer aos fundamentos do custo de oportunidade que representa o benefício que é renunciado ao se escolher uma alternativa em detrimento da outra. Esse conceito é amplamente utilizado em economia e finanças, pois ajuda a entender os impactos das decisões a serem tomadas.

PARECER - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A interpretação sistemática e teleológica da Lei nº 11.181/2019 conduz ao entendimento de que, embora o art. 110 estabeleça vedação expressa ao uso residencial nas Áreas de Grandes Equipamentos Econômicos – AGEEs, tal restrição não possui caráter absoluto quando confrontada com outros dispositivos do próprio Plano Diretor que admitem flexibilização urbanística

mediante análise técnica qualificada e deliberação administrativa específica. O art. 165, por sua natureza geral, deve ser interpretado em consonância com o conjunto normativo da política urbana municipal, não se revelando juridicamente adequado conferir-lhe leitura isolada e restritiva capaz de inviabilizar soluções urbanísticas compatíveis com o interesse público e com as dinâmicas contemporâneas de ordenamento territorial com desenvolvimento urbano sustentável: econômico, social, cultural e ambiental.

Ademais, o Plano Diretor evidencia a existência de instrumentos de gestão territorial aptos a permitir a avaliação casuística da compatibilidade de usos e a adoção de parâmetros urbanísticos diferenciados, quando tecnicamente demonstrada a adequação da intervenção. Tais dispositivos reforçam que o regime jurídico das AGEs não se estrutura em lógica de vedação absoluta, mas sim em modelo de planejamento urbano orientado pela análise integrada de impactos, pela racionalidade no uso da infraestrutura instalada e pela busca de equilíbrio entre desenvolvimento sócio econômico e qualidade urbanística.

Nesse contexto, a vedação ao uso residencial deve ser interpretada à luz do princípio constitucional da função social da propriedade, previsto no art. 5º, XXIII, e concretizado pela política urbana delineada no art. 182 da Constituição. A adequada utilização do solo urbano, com vistas à promoção do desenvolvimento ordenado da cidade e à prevenção de processos de subutilização ou ociosidade territorial, constitui diretriz fundamental do planejamento urbano contemporâneo. Assim, a eventual autorização de empreendimentos residenciais em AGEs, quando demonstrada sua compatibilidade técnica e urbanística, pode representar instrumento legítimo de concretização da função social da propriedade, contribuindo para maior eficiência territorial e melhor aproveitamento das redes urbanas existentes.

Sob a ótica da função social e econômica da cidade, igualmente estruturante do direito urbanístico, deve-se privilegiar soluções que promovam integração de usos, vitalidade urbana e redução de deslocamentos pendulares, vitalidade econômica na geração de oportunidades, emprego e renda em consonância com os princípios

do desenvolvimento urbano sustentável. A inserção controlada de uso residencial em áreas vocacionadas a atividades econômicas pode favorecer a diversificação funcional do território, fortalecer a dinâmica sócio econômica local e otimizar a utilização de equipamentos públicos e sistemas de mobilidade, desde que preservadas a finalidade predominante dessas áreas e a adequada mitigação dos impactos decorrentes da nova ocupação.



FIGURA 01 - Anexo I, Lei nº 11.181/19

CONCLUSÃO

Conforme se depreende da representação cartográfica constante no ofício do órgão municipal, o perímetro objeto de análise encontra-se inserido em área classificada como Área de Grandes Equipamentos Econômicos – AGEE, evidenciando situação de interface direta com porções territoriais submetidas a regimes urbanísticos distintos, inclusive áreas predominantemente residenciais e áreas destinadas à preservação ambiental ou qualificação paisagística. Tal configuração espacial revela a necessidade de interpretação integrada das normas urbanísticas aplicáveis, considerando não apenas a vocação econômica predominante da AGEE, mas também

[illegible]

Nesse contexto, a aplicação prática do regime jurídico das AGEs demanda análise urbanística qualificada que considere o custo de oportunidade, os efeitos de transição de usos, a compatibilização com as diretrizes de mobilidade e infraestrutura existentes e a mitigação de eventuais impactos sobre a vizinhança imediata. A delimitação territorial evidenciada na figura reforça que a disciplina normativa dessas áreas não pode ser compreendida sob perspectiva estanque ou exclusivamente funcional, impondo-se abordagem sistêmica orientada pelos princípios do planejamento urbano sustentável, da função sócio econômica da cidade e da adequada articulação entre atividades econômicas produtivas estruturantes e usos urbanos complementares.

COM GRATIDÃO A TODOS (do comércio varejista e atacadista, da logística e transportes, da indústria, da construção civil e do

mercado imobiliário) que contribuíram de forma elevada com o presente parecer.

Dessa forma, revela-se juridicamente possível a autorização excepcional de uso residencial em AGEEs, desde que precedida de estudos técnicos que evidenciem a viabilidade urbanística e ambiental da intervenção, a compatibilidade com a dinâmica econômica instalada e a inexistência de prejuízo relevante à função estratégica dessas áreas no planejamento municipal. A interpretação sistemática do Plano Diretor, aliada aos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e da sustentabilidade urbana, legitima a flexibilização pontual de restrições normativas quando orientada pela concretização do interesse público qualificado.

Por fim, deve ser ressaltado que a implantação de empreendimentos residenciais em AGEEs deverá necessariamente ser submetida à deliberação prévia do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR, nos termos de suas competências legais e regimentais. Tal exigência configura garantia procedimental essencial para assegurar análise multidisciplinar dos impactos urbanísticos, controle institucional e conformidade da intervenção com as diretrizes estratégicas do planejamento urbano municipal, conferindo segurança jurídica à eventual autorização excepcional.

Belo Horizonte, 23/março/2026

Esterlino Luciano Campos Medrado - Conselheiro
