

PARECER TÉCNICO

Belo Horizonte, 07 de Maio de 2026.

REF: Processo 31.00314044/2026-10 - Requer avaliação técnica para alteração de permissividade de usos Rua Artur Itabirano, bairro São José, regional Pampulha.

Requerente: ANGELA ROGERIO DA SILVA

1. Apresentação

Trata-se de proposta de alteração da permissividade específica de uso da Rua Artur Itabirano de **PEP I para VM**.



Figura 1: Situação do trecho analisado

A requerente afirma que a alteração da permissividade para a via promoveria maior coerência com relação à dinâmica urbana atualmente existente, considerando a concentração e/ou diversidade de atividades exercidas no local e características físicas e geométricas da via.

Argumenta ainda que desempenhou anteriormente no logradouro atividade de atendimento empresarial e presencial na atividade de psicologia, como microempreendedor individual - MEI -, e a alteração permitiria a emissão de Alvará de Localização e Funcionamento para fins de regularização fiscal e legal como pessoa jurídica.



2. Análise

A R. Artur Itabirano é classificada como Via Local segundo o Plano Diretor vigente. O trecho em análise está inserido na Área de Diretrizes Especiais (ADE) Pampulha, onde o uso do solo é regido por permissividades específicas (PE) e não pelas categorias de permissividade gerais (VR, VM, VNR) definidas pelo Art. 176 da Lei nº 11.181/19. O Art. 206 da mesma lei assim define (grifo nosso):

Art. 206 - As ADEs São Bento, Mangabeiras, Belvedere, Belvedere III, Pampulha, Santa Tereza e Cidade Jardim têm classificação específica para suas vias quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais, dispostas no Anexo VII desta lei, sendo:

I - vias com permissividade específica São Bento - Pesb;

II - vias com permissividade específica Mangabeiras - PEM;

III - vias com permissividade específica Belvedere - PEB;

IV - vias com permissividade específica Pampulha - PEP;

V - vias com permissividade específica Santa Teresa - Pesat;

VI - vias com permissividade específica Cidade Jardim - PECJ.

§ 1º - A permissividade de usos nas ADEs referenciadas no caput deste artigo é determinada pela conjugação da classificação das vias incluída no Anexo VII desta lei com as listagens constantes do Anexo XIII desta lei.

Dessa forma, o Anexo VII da Lei nº 11.181/19 apresenta a permissividade específica de uso para cada ADE.

O trecho em análise encontra-se classificado como PEP I, a categoria mais restritiva, que visa manter a predominância residencial e limitar impactos urbanísticos. O Anexo XII da Lei nº 11.181/19 apresenta a listagem de atividades admitidas em cada via quanto à permissividade específica. A imagem a seguir é um detalhe do Anexo VII, demonstrando a permissividade específica para as vias da ADE Pampulha, inclusive a R. Artur Itabirano (trecho em análise em destaque, círculo em azul).

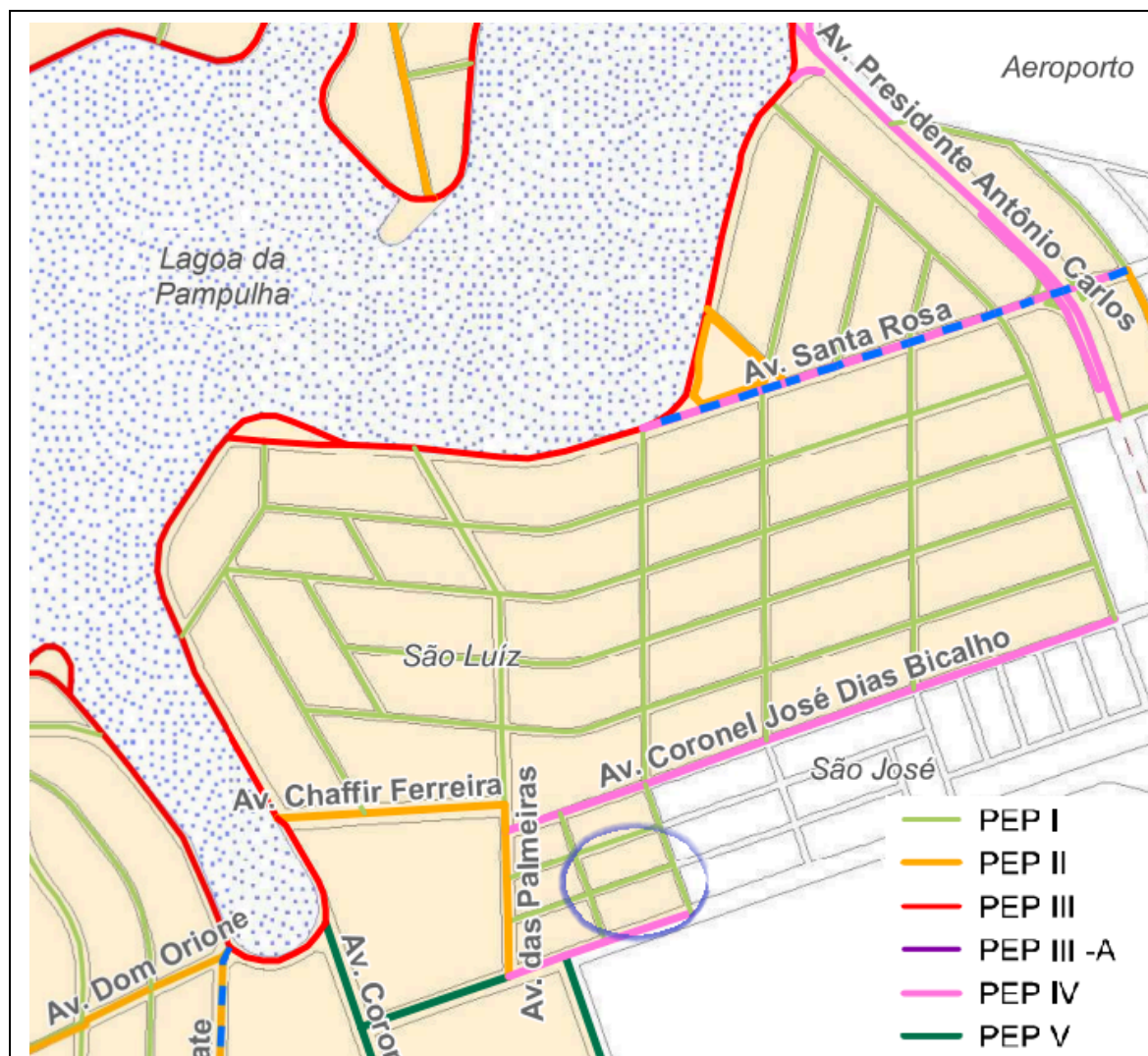


Figura 2: Permissividade de Uso para a R. Artur Itabirano e sistema viário adjacente.

Observa-se que os trechos da R. Artur Itabirano inseridos na ADE Pampulha são classificados como PEP I; Os demais trechos da via (entre Alameda das Princesas e R. João Luiz), que não se inserem na ADE Pampulha, têm permissividade geral de uso VR - Via Preferencialmente Residencial.

O processo de atualização de classificações viárias quanto à permissividade de uso, mediante mérito e análise técnica, é regido pelo Plano Diretor Municipal segundo os artigos transcrito a seguir:

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

(...)

V - promover a atualização das classificações viárias quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais e à função no sistema de circulação;

(...)



Art. 362 - O Executivo poderá encaminhar projeto de lei relativo à ampliação da permissividade de usos não residenciais e ao acréscimo de novas atividades econômicas admitidas nas ADEs antes do prazo previsto para a revisão desta lei.

Parágrafo único - As alterações nas normas relativas à permissividade de usos não residenciais nas ADEs deverão ser elaboradas de forma compartilhada com a sociedade civil.

Do ponto de vista técnico, é importante que se avaliem as características físicas / geométricas, a ambiência e uso existente no entorno, o sistema viário lindeiro e o potencial impacto na circulação de uma via ou trecho, para que se estabeleça possibilidade técnica de alteração de classificação quanto à permissividade de uso.

Características Geométricas

A R. Artur Itabirano é classificada como via local, compondo o sistema viário interno ao bairro São José, conectando a Alameda das Palmeiras a oeste e a R. João Luiz a leste). A via é paralela às principais vias do bairro: Av. Antônio Abraão Caram (Via Arterial) e Av. Coronel José Dias Bicalho (Via Coletora).

A via é estreita, possuindo geometria típica da classificação de Via Local, possuindo larguras que variam entre 12,64m a 13,31m (12,81m no trecho em que se situa o empreendimento da requerente). A via opera em mão dupla em toda sua extensão. Há regulamentação de estacionamento público na via. Não há itinerário de transporte coletivo ou pontos de embarque e desembarque no logradouro.

Uso e Ocupação

A via apresenta uso predominantemente residencial, havendo algumas ocorrências de uso não residencial pontuais, como no sistema viário adjacente. Foram visualizados estabelecimentos que oferecem serviços na área da saúde no logradouro.

A imagem a seguir demonstra a ocupação de cada lote na área de análise (dados de 2022), bem como a distribuição de estabelecimentos comerciais registrados, inclusive microempreendedores individuais:



Figura 3: Uso e ocupação do solo e Atividade Econômica na área em estudo

Como citado no item 2, a R. Artur Itabirano está inserida em ADE. Portanto, a alteração da Permissividade Específica da via para VM pretendida não é possível, uma vez que trata-se de permissividade geral, atribuída a vias não inseridas em ADEs.

O Anexo XIII da Lei nº 11.181/2019 apresenta uma listagem de atividades admitidas em ADEs, inclusive na ADE Pampulha, de acordo com a Permissividade Específica. A atividade classificada no CNAE sob o número 865000300 (Atividades de psicologia e psicanálise) não é admitida em PEP-1. Salienta-se que a atividade é admitida em vias com permissividades equivalentes nas ADEs Belvedere, Cidade Jardim e Santa Tereza.

3. Conclusão

Considerando as características que regem a decisão de alteração de permissividade de usos não residenciais e a realidade urbanística do local, avaliamos que a R. Artur Itabirano é uma via local, com uso predominantemente residencial. Há poucas fachadas comerciais voltadas ao logradouro.

A permissividade PEP-1, aplicada a todas as vias locais do sistema viário adjacente, é adequada ao logradouro, permitindo atividades econômicas de baixo impacto urbanístico compatíveis com o uso residencial. Os dois trechos da R. Artur Itabirano que não se



inserir na ADE Pampulha têm permissividade VR, o que reforça o caráter residencial do logradouro.

Ainda que a atividade pretendida pela requerente, *a priori*, não ofereça impacto ou represente prejuízo urbanístico à via, alterar a Permissividade Específica para outra mais permissiva representaria uma incoerência regulamentar, destoando das demais vias locais do sistema viário adjacente, e potencialmente acarretando a possibilidade de atração atividades incompatíveis com a ambiência e uso do local.

Embora haja aparente incoerência quanto à vedação da atividade de psicologia e psicanálise em PEP-1, essa disposição do Anexo XIII da Lei nº 11.181 não pode ser alterada por meio de deliberação do COMPUR, devendo ser discutida na Conferência Municipal de Política Urbana (CMPU), fórum em que se propõem alterações no Plano Diretor Municipal.

Portanto, considerando as características físicas da via e seu uso observado, este parecer é **desfavorável à alteração da permissividade específica de uso do logradouro supracitado.**

Thiago Medeiros de Castro Silva – BM 102.803-9
Geógrafo
Diretoria de Políticas de Planejamento Urbano