

Processo: 31.00314044-2026-10

Relatoria: Cecília Noronha de Araújo Tôres

Pedido de Permissividade de Via para Regularização de Atividade Profissional

1) Relatório

Trata-se de pedido de permissividade de via formulado com a finalidade de viabilizar a regularização de atividade profissional de psicologia/psicanálise exercida em imóvel localizado na Área de Diretrizes Especiais da Pampulha – ADE Pampulha, em via classificada como PEP I, nos termos da legislação urbanística municipal vigente.

A matéria foi submetida à análise técnica da Superintendência competente – SUPLAN –, que se manifestou pelo indeferimento do pleito sob o fundamento de incompatibilidade entre a atividade pretendida e os usos admitidos para a classificação viária em questão, conforme dispõe no Plano Diretor e do Anexo XIII da legislação urbanística municipal.

O parecer técnico consignou, em síntese, que:

- a via objeto do pedido possui classificação PEP I;
- a atividade pretendida não consta entre os usos admitidos para tal categoria viária;
- eventual alteração da permissividade da via para classificação VM comprometeria a lógica da hierarquia viária estabelecida para a ADE Pampulha;
- e que a flexibilização pretendida poderia gerar precedentes para admissibilidade de outras atividades em desconformidade com as diretrizes urbanísticas aplicáveis à região.

2) Discussão

Merece especial destaque o fato de que a própria manifestação técnica reconhece expressamente que a atividade exercida “a priori, não oferece impacto ou representa prejuízo urbanístico à via”.

Tal consideração possui relevância determinante para a adequada apreciação da matéria por este Conselho, uma vez que evidencia inexistir, no caso concreto, demonstração de comprometimento da ambiência urbana, da mobilidade local, da infraestrutura urbana ou da dinâmica territorial protegida pela legislação aplicável à ADE Pampulha.

Nesse contexto, entende esta relatoria que a análise da questão deve ocorrer de forma equilibrada, observando simultaneamente:

- a necessária preservação das diretrizes urbanísticas da ADE Pampulha;
- a coerência da hierarquia viária definida pelo Plano Diretor;
- e os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e eficiência administrativa.

Com efeito, a classificação viária constitui instrumento estruturante da política urbana municipal e deve ser preservada como elemento de organização territorial e proteção da lógica urbanística estabelecida para a região. Sob tal aspecto, assiste razão à manifestação técnica ao apontar que eventual alteração da permissividade da via, para fins de adequação ao uso pretendido, poderia produzir repercussões urbanísticas mais amplas e potencialmente incompatíveis com as diretrizes territoriais específicas da ADE Pampulha.

Por essa razão, esta relatoria entende não ser adequada, no presente caso, a adoção de solução que implique modificação indireta da lógica de permissividade da via ou flexibilização ampla dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para vias classificadas como PEP I.

Todavia, igualmente não se mostra razoável que a inexistência de previsão específica para a atividade em determinada classificação viária conduza, automaticamente, ao encerramento definitivo de qualquer possibilidade de reflexão institucional acerca da adequação e proporcionalidade do tratamento urbanístico conferido a atividades profissionais de reduzido impacto territorial.

Importa registrar que o caso concreto não envolve implantação de atividade de grande porte, uso comercial intensivo ou empreendimento potencialmente gerador de repercussões significativas sobre trânsito, vizinhança, infraestrutura urbana ou equilíbrio ambiental da região.

Ao contrário, trata-se de atividade profissional de atendimento individualizado, de reconhecido baixo impacto urbanístico, cuja dinâmica de funcionamento, ao menos segundo os elementos constantes dos autos e da própria análise técnica, não evidencia incompatibilidade material com a ambiência urbana local.

Além disso, merece consideração o fato de que o interessado comparece perante a Administração Pública buscando justamente a regularização formal de sua atividade, circunstância que deve ser compreendida como manifestação de boa-fé e de observância à atuação regulatória do Poder Público.

A atuação administrativa no âmbito urbanístico não deve possuir caráter exclusivamente restritivo ou sancionatório, devendo também buscar soluções proporcionais e adequadas para situações consolidadas e de reduzido impacto territorial, especialmente quando inexistente demonstração concreta de prejuízo urbanístico relevante.

Além disso, a solução ora proposta encontra respaldo nas próprias diretrizes gerais da política urbana estabelecidas pelo Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, que orientam a atuação administrativa para a promoção do adequado ordenamento territorial mediante observância dos princípios da função social da cidade, da razoabilidade urbanística, da eficiência administrativa e da compatibilização entre usos urbanos e qualidade da ambiência local.

Sob essa perspectiva, a preservação da ADE Pampulha e de sua lógica viária estruturante não pode ser dissociada da análise efetiva dos impactos produzidos pela atividade exercida. O próprio sistema urbanístico municipal privilegia a análise de compatibilidade urbanística associada ao potencial de incomodidade, à intensidade do uso e à repercussão territorial das atividades desenvolvidas. No presente caso, a inexistência de apontamento técnico quanto a impactos sobre mobilidade, adensamento de fluxo, infraestrutura urbana, ambiência ou equilíbrio territorial demonstra que a atividade exercida não compromete materialmente os objetivos urbanísticos tutelados pela classificação viária da região.

Importa observar, ainda, que a política urbana municipal contemporânea não se orienta exclusivamente por mecanismos proibitivos, mas também pela busca de soluções regulatórias proporcionais, capazes de promover regularização, segurança jurídica e racionalidade administrativa. O tratamento urbanístico de situações consolidadas deve considerar, especialmente, a adequação concreta do uso ao território, evitando-se que restrições meramente formais produzam resultados desproporcionais ou incompatíveis com a própria finalidade pública da norma urbanística.

Por fim, a presente proposta de encaminhamento preserva integralmente a autoridade técnica da SUPLAN e a integridade do sistema urbanístico instituído pelo Plano Diretor, uma vez que não propõe alteração da classificação viária, flexibilização normativa genérica ou revisão das diretrizes territoriais da ADE Pampulha. Ao contrário, a solução sugerida reafirma a importância da hierarquia viária estabelecida para a região, ao mesmo tempo em que reconhece a necessidade de permanente reflexão institucional acerca da adequação dos instrumentos urbanísticos aplicáveis a atividades profissionais de baixo impacto urbanístico.

Nesse sentido, entende esta relatoria que a solução mais adequada ao caso concreto consiste na preservação do entendimento técnico quanto à impossibilidade de alteração da permissividade da via pretendida, sem prejuízo do reconhecimento, por este Conselho, de que a situação analisada revela possível rigidez excessiva da disciplina urbanística aplicável a determinadas atividades profissionais de reduzido impacto territorial.

Tal compreensão permite, simultaneamente:

- preservar a coerência da política urbana municipal;
- resguardar a lógica territorial da ADE Pampulha;
- evitar precedente de flexibilização ampla da classificação viária;
- reconhecer a peculiaridade de atividade profissional de baixo impacto cuja análise técnica não identificou prejuízo urbanístico concreto;
- e estimular reflexão institucional acerca de soluções urbanísticas proporcionais para situações análogas.

Ademais, a adoção de encaminhamento conciliatório e institucionalmente cooperativo revela-se compatível com a própria função deliberativa do Conselho Municipal de Política Urbana, enquanto instância de articulação entre preservação das diretrizes urbanísticas e busca de soluções equilibradas para os conflitos e peculiaridades decorrentes da dinâmica urbana municipal.

3) Conclusão

Dessa forma, esta relatoria acompanha a manifestação técnica da SUPLAN quanto à impossibilidade de alteração da permissividade da via pretendida, considerando a necessidade de preservação da lógica urbanística e da hierarquia viária da ADE Pampulha.

Não obstante, diante da expressa ausência de impacto urbanístico relevante apontada pela própria análise técnica, esta relatoria entende pertinente recomendar ao Executivo Municipal a avaliação de mecanismos administrativos, normativos ou interpretativos aplicáveis a situações análogas envolvendo atividades profissionais de baixo impacto urbanístico, de modo a

compatibilizar a preservação das diretrizes urbanísticas com os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e estímulo à regularização administrativa.

Belo Horizonte, 27 de maio de 2026.



Documento assinado digitalmente
CECILIA NORONHA DE ARAUJO TORRES
Data: 27/05/2026 10:42:53-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Cecília Noronha de Araújo Tôrres
Conselheira