
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: LAPIDO TECNOMECANICA LTDA

Protocolo: 31.00348835/2026-98

Localização: Alameda Chico Mendes, nº 118, Bairro Castanheira

CNPJ: 01.402.513/0001-91

Responsável Legal: Eduardo Jose Lapidio Lourenco Rodrigues

Responsável Técnico: Maria Isabel Neves Lapidio Lourenço Rodrigues Teixeira – CREA/MG: 53612-4

Introdução

Trata-se de proposta de Autorização para Exercício de Atividades do Grupo III, não admitidas para a via específica, decorrente da Consulta de Viabilidade MGP2600433727, para empreendimento existente com área edificada de 1.800,00 m² e área utilizada de 1.800,00 m², localizado na Alameda Chico Mendes, nº 118, no Bairro Castanheira.

A solicitação destina-se à regularização das atividades de Serviços de tratamento e revestimento em metais (CNAE 2539-0/02) e Manutenção e reparação de tanques, reservatórios metálicos e caldeiras (CNAE 3311-2/00), enquadradas como Grupo III.

A via de acesso ao empreendimento é classificada como Via Preferencialmente Residencial - VR. A permissividade viária, conforme legislação vigente, não admite a instalação de atividades do referido grupo em lotes com frente para esta via.

No entanto, conforme estabelece o §2º do art. 83 da Lei Municipal 11.181/19:

“Art. 83 - (...) § 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.”

Assim, faz-se necessária a elaboração de parecer técnico embasado na legislação vigente, no estudo do processo e na análise das características urbanísticas do local para subsidiar a apreciação do COMPUR.

Considerações

No requerimento para autorização, o solicitante informa que o empreendimento possui caráter técnico/industrial leve e funciona de 07:00 às 18:00, atuando no local ininterruptamente há mais de 30 anos (desde 30/08/1996). Destaca-se que o imóvel foi adquirido originalmente como Zona Industrial (ZI), apresentando documentação legal de épocas anteriores demonstrando suas atividades desde o final da década de 1990.

No tocante às repercussões negativas aplicáveis, o requerente alega que o empreendimento atende às medidas mitigadoras correspondentes ou justifica a sua adoção, conforme detalhado a seguir:

- (1 e 2) Atração de alto número de veículos leves e pesados: A mitigação ocorre devido ao fato de que os veículos operam integralmente dentro das instalações. A espera, o embarque e a operação de carga e descarga (realizada diariamente em cerca de 30 minutos) são internalizados no pátio da empresa, evitando qualquer interferência, bloqueio ou prejuízo ao tráfego na via pública.
- (4) Geração de risco de segurança: Risco devidamente mitigado por meio da adoção de treinamento e capacitação aos funcionários, uso de Equipamento de Proteção Individual (EPI) e implantação de medidas atestadas no Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), com vigência até 2029.
- (5) Geração de efluentes atmosféricos e (6) Geração de efluentes líquidos especiais: Para mitigação da emissão atmosférica (como jateamento e pintura), as cabines são equipadas com modernos filtros de carvão ativado voltados à adsorção de odores e compostos. Com relação aos efluentes líquidos, a medida é não aplicável visto que o processo produtivo não emprega água, impossibilitando a geração desses efluentes em caráter industrial.
- (7 e 8) Geração de resíduos sólidos especiais e de saúde: Mitigado por meio de um Programa de Gerenciamento de Resíduos, garantindo segregação em filtros especializados que, após o uso, possuem destinação final certificada ambientalmente por empresas adequadas.
- (9) Geração de ruídos e vibrações: Mitigado por implantação de ações como o abafamento de equipamentos para manter os níveis sonoros estritamente abaixo do previsto pela legislação vigente, validados mediante avaliações esporádicas.

Análise

A permissividade viária VR estabelecida no Plano Diretor não denota exclusividade, mas *preferência* pelo uso residencial.

Do ponto de vista técnico e urbanístico, a avaliação das características físicas, geométricas e da evolução e ambiência do entorno é fundamental para atestar a compatibilidade do uso.

Conforme se verifica em imagens de satélite do ano de 2002, o trecho específico da Alameda Chico Mendes onde o imóvel se insere apresenta característica de ocupação predominantemente industrial preexistente, caracterizando-se por densidade habitacional esparsa entre grandes extensões de

galpões estruturados ao redor do eixo viário. Considerando a alegação de que o empreendimento atua neste mesmo espaço desde 1996 e divide o espaço com infraestruturas vizinhas que também compartilham da mesma natureza construtiva desde as décadas passadas, a autorização do exercício de atividades correlatas não resulta em descaracterização de caráter da via.

A representação espacial do zoneamento por meio do sistema BHMap informa que o terreno base do empreendimento repousa nas zonas de Ocupação Moderada 2 (OM-2) e Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1), sendo lindeiro à delimitação de uma Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS-2). Tais zonas não vedam peremptoriamente os fluxos adjacentes se demonstrado o equilíbrio ambiental das estruturas preexistentes, especialmente as fundadas antes das vedações correntes.

Ademais, as potenciais externalidades, notadamente de tráfego pesado e leve, atração de pessoas e de insumos, e a emissão de gases e ruídos estão contidas nas medidas apresentadas e compromissadas, configurando-se como condições para operação do empreendimento.

Conclusão

Considerando a documentação apensada, o extenso histórico de estabilidade funcional demonstrado pelas operações logísticas e industriais ao longo do trecho da Alameda Chico Mendes comprovado desde 2002, além do fato de que as medidas mitigadoras necessárias ao controle das repercussões negativas vêm sendo operadas no local (com a internalização integral de atividades de carga e uso contínuo de sistemas filtrantes); entende-se que as atividades pretendidas apresentam compatibilidade com a dinâmica urbana da região sem prejudicar ou reverter o caráter da via, sendo condição para isto a execução das medidas mitigadoras devidas.

Sendo assim, este parecer recomenda ao COMPUR o DEFERIMENTO do pedido de autorização para o exercício das atividades referentes aos CNAEs 2539-0/02 e 3311-2/00 (Grupo III), não admitidas para a via específica, com fundamento no art. 83, §2º, da Lei 11.181/19.

Belo Horizonte, 18 de junho de 2026.

Rafael Lemieszek Pinheiro – Arquiteto e Urbanista – SUPLAN