

PARECER TÉCNICO

Ref.: Solicitação de parecer técnico para subsidiar decisão do COMPUR acerca de autorização de atividade do Grupo III, não admitida pela via específica, nos termos do art. 83, § 2º, da Lei nº 11.181/19.

Empreendimento: IMC - INDÚSTRIA MINEIRA DE PRODUTOS DE LIMPEZA E EMBALAGENS PLÁSTICAS LTDA.

Protocolo: 31.00396657/2026-71

Localização: Rua Martins Soares, nº 287, Bairro Vista Alegre.

CNPJ: 02.733.537/0001-96.

Responsável Legal: IMC - INDÚSTRIA MINEIRA DE PRODUTOS DE LIMPEZA E EMBALAGENS PLÁSTICAS LTDA.

Responsável Técnico: Nilson Vieira da Silva

1. Apresentação

Trata-se de proposta de Autorização para Exercício de Atividade do Grupo III, não admitida para a via específica, destinada a empreendimento existente com área edificada de 3.253 m², localizado na Rua Martins Soares, nº 287, Bairro Vista Alegre. A solicitação de autorização abrange as seguintes atividades (CNAE):

206140000: Fabricação de sabões e detergentes sintéticos (NOTA: informada como não exercida no local)
206220000: Fabricação de produtos de limpeza e polimento
222180000: Fabricação de laminados planos e tubulares de material plástico
329900600: Fabricação de velas, inclusive decorativas
464940800: Comércio atacadista de produtos de higiene, limpeza e conservação domiciliar
464940900: Comércio atacadista de produtos de higiene, limpeza e conservação domiciliar, com atividade de fracionamento e acondicionamento associada
468690200: Comércio atacadista de embalagens
468770200: Comércio atacadista de resíduos e sucatas não metálicos, exceto de papel e papelão
464600200: Comércio atacadista de produtos de higiene pessoal

A Rua Martins Soares é classificada como Via de Uso Preferencialmente Residencial (VR). A permissividade viária, conforme a legislação vigente, originalmente não admite a instalação de atividades do referido grupo em lotes com frente para essa via. Contudo, o § 2º do art. 83 da Lei Municipal nº 11.181/19 estabelece:

“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 esse motivo, faz-se necessária a emissão de parecer técnico por este órgão responsável pela política de planejamento urbano, com o objetivo de subsidiar a apreciação do COMPUR, baseando-se na legislação vigente, no estudo do processo e na análise das características urbanísticas locais.

2. Considerações

No *Requerimento de Autorização para Exercício de Atividade do Grupo III*, o requerente argumenta que o empreendimento não gerará repercussões negativas significativas, fundamentando-se nas seguintes justificativas:

Histórico e Impacto Social: Trata-se de uma empresa familiar estabelecida no local há mais de 40 anos, gerando empregos para a população da região (caracterizado pela presença de vilas no entorno), mantendo uma relação de aceitação mútua com a comunidade.

Localização Estratégica: O imóvel situa-se no início da rua, agrupado a outras empresas e próximo à Avenida Capim Branco.

Estrutura Física: O requerente informa que não haverá modificação, adequação estrutural ou reforma na edificação. O processo instrui-se, ainda, com alvará anterior de outra empresa familiar no mesmo endereço, a qual já exercia a atividade de fabricação de embalagens plásticas.

Conforme o art. 178 e o Anexo XIII da Lei nº 11.181/19, as repercussões negativas potenciais e as respectivas medidas mitigadoras exigidas para tais atividades estão sintetizadas na Tabela 01:

REPERCUSSÕES NEGATIVAS	MEDIDAS MITIGADORAS
1. CNAE 206140000: Fabricação de sabões e detergentes sintéticos Repercussões Negativas: 2, 5, 6, 7	1. CNAE 206140000: Fabricação de sabões e detergentes sintéticos Medidas Mitigadoras: 2, 6, 7, 8
2. CNAE 206220000: Fabricação de produtos de limpeza e polimento Repercussões Negativas:	2. CNAE 206220000: Fabricação de produtos de limpeza e polimento Medidas Mitigadoras:
3. CNAE 222180000: Fabricação de laminados planos e tubulares de material plástico Repercussões Negativas: 2, 5, 7, 9	3. CNAE 222180000: Fabricação de laminados planos e tubulares de material plástico Medidas Mitigadoras: 2, 6, 8, 10

4. CNAE 329900600: Fabricação de velas, inclusive decorativas Repercussões Negativas: 2, 7	4. CNAE 329900600: Fabricação de velas, inclusive decorativas Medidas Mitigadoras: 2, 8
5. CNAE 464940800: Comércio atacadista de produtos de higiene, limpeza e conservação domiciliar Repercussões Negativas: 2, 4, 6, 7	5. CNAE 464940800: Comércio atacadista de produtos de higiene, limpeza e conservação domiciliar Medidas Mitigadoras: 2, 4, 7, 8
6. CNAE 464940900: Comércio atacadista de produtos de higiene, limpeza e conservação domiciliar, com atividade de fracionamento e acondicionamento associada Repercussões Negativas: 2, 4, 6, 7	6. CNAE 464940900: Comércio atacadista de produtos de higiene, limpeza e conservação domiciliar, com atividade de fracionamento e acondicionamento associada Medidas Mitigadoras: 2, 4, 7, 8
7. CNAE 468690200: Comércio atacadista de embalagens Repercussões Negativas: 2, 4	7. CNAE 468690200: Comércio atacadista de embalagens Medidas Mitigadoras: 2, 4
8. CNAE 4687702: Comércio atacadista de resíduos e sucatas não metálicos, exceto de papel e papelão Repercussões Negativas: 2, 4, 6, 7, 9	8. CNAE 4687702: Comércio atacadista de resíduos e sucatas não metálicos, exceto de papel e papelão Medidas Mitigadoras: 2, 4, 7, 8, 10
9. CNAE 4646002: Comércio atacadista de produtos de higiene pessoal Repercussões Negativas: 2	9. CNAE 4646002: Comércio atacadista de produtos de higiene pessoal Medidas Mitigadoras: 2

Tabela 01: Repercussões Negativas e Medidas Mitigadoras por Código CNAE.

De acordo com o enquadramento legal aplicável ao conjunto de atividades solicitadas, as repercussões e as respectivas mitigações normatizadas consistem em:

- Atração de alto número de veículos pesados (**Item 2**): mitigada pela realização de medidas para viabilizar a carga e a descarga (**Item 2**).
- Geração de risco de segurança (**Item 4**): mitigada pela realização de medidas para prevenção e combate a incêndio (**Item 4**).
- Geração de efluentes líquidos especiais (**Item 6**): mitigada pela adoção de sistema de tratamento dos efluentes líquidos especiais resultantes do processo produtivo (**Item 7**).
- Geração de resíduos sólidos especiais e de saúde (**Item 7**): mitigada pela adoção de procedimentos para gerenciamento de resíduos sólidos (**Item 8**).
- Geração de ruídos e vibrações (**Item 9**): mitigada pela implantação de medidas de controle de ruído e atenuação da vibração (**Item 10**).

Diante disso, as defesas e medidas declaradas pelo requerente, foram:

- (2) Carga e Descarga / Veículos Pesados:** Relata que não há aglomeração de veículos nas vias públicas; a chegada do fluxo é direcionada internamente para evitar transtornos ao

tráfego local.

- b. **(4) Prevenção de Riscos / Incêndio:** Informa que a equipe trabalha com EPIs adequados e a circulação na área produtiva é restrita a funcionários autorizados.
- c. **(6/7) Efluentes Líquidos Especiais:** Declara que o processo produtivo atual não gera efluentes dessa natureza.
- d. **(7/8) Resíduos Sólidos Especiais:** Declara não haver geração de resíduos especiais ou de saúde.
- e. **(8/9) Geração de radiações ionizantes ou não ionizantes:** Declara não haver geração de radiações ionizantes.
- f. **(9/10) Controle de Ruídos e Vibrações:** Os ruídos são restritos ao maquinário interno. O ambiente possui ventilação adequada, tratamento acústico nas áreas necessárias e os funcionários utilizam dispositivos de proteção auricular.

3. Análise Urbanística

A classificação viária como **VR (Via de Uso Preferencialmente Residencial)** estabelecida pelo Plano Diretor não denota exclusividade residencial, mas sim uma preferência de uso. Sob o aspecto técnico, a avaliação para permissão de atividades desse porte deve considerar a geometria da via, a ambiência urbana, o uso do solo consolidado e os impactos na fluidez do tráfego.

O terreno está inserido em **Zoneamento OM-3 (Zona de Ocupação Moderada - 3)** (Figura 01). O entorno lindeiro caracteriza-se predominantemente por tipologias de uso misto e residencial, registrando-se, em menor escala, lotes vagos e usos exclusivamente não residenciais (Figura 02).

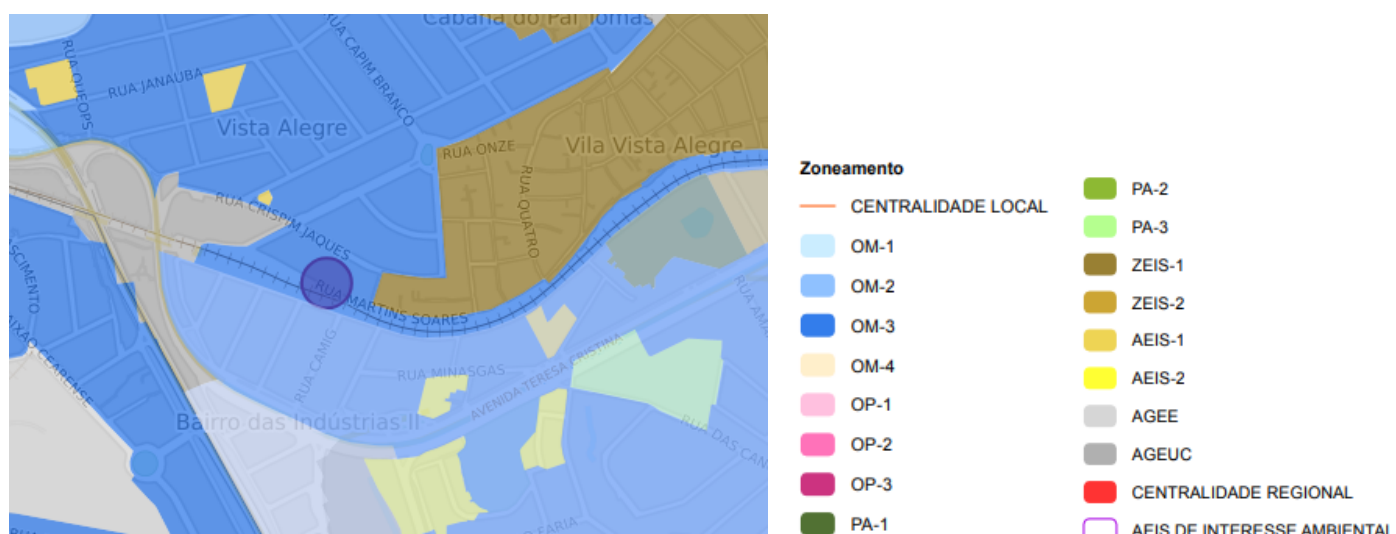


Figura 01: Zoneamento da área em análise.

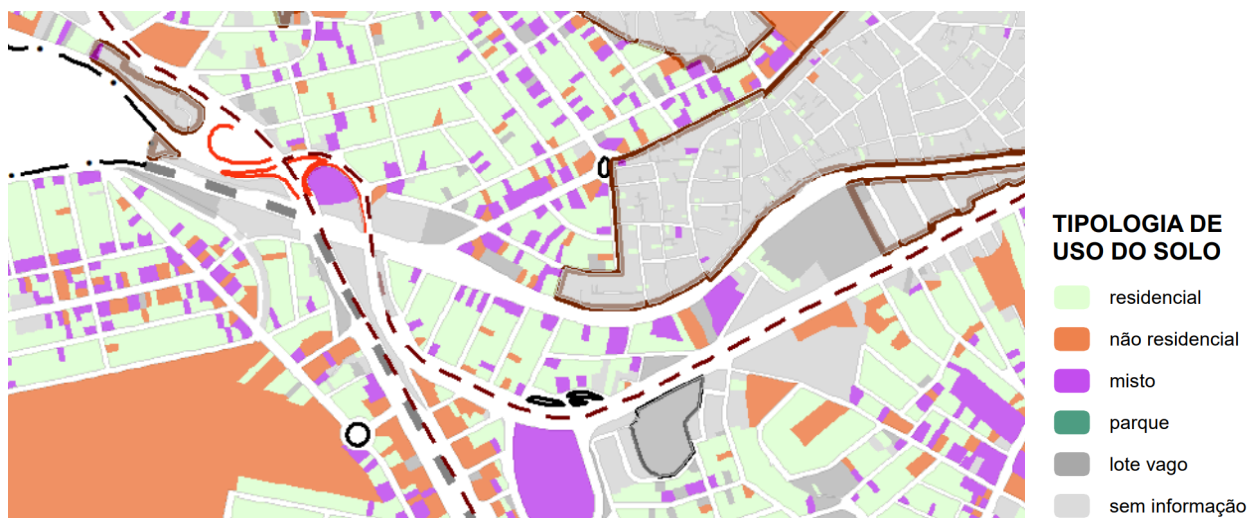


Figura 02: Tipologia de Uso do Solo da área em análise e entorno.

O solicitante pretende regularizar o conjunto de atividades do Grupo III em uma área construída consolidada de 3.253 m² (Figura 03).



Figura 03: Empresa familiar de fabricação de embalagens plásticas no local. Fonte: Google StreetView, 2019, acessado em 18 de junho de 2026.

Diante do histórico de 40 anos de permanência do ramo no local sem registros de conflitos crônicos com a vizinhança, e considerando o compromisso formal de que não haverá ampliação física ou reformas estruturais, verifica-se estabilidade na inserção do empreendimento.

A manutenção das atividades demonstra compatibilidade com a dinâmica urbana local, atuando como pólo gerador de empregos e prestador de serviços de comércio atacadista. A análise do conjunto de respostas e a caracterização do funcionamento indicam que o empreendimento não acarretará incrementos significativos nos impactos urbanísticos ou ambientais já absorvidos pelo entorno.

Portanto, avalia-se que a permanência do uso, desde que atenda ao cumprimento das condicionantes ambientais, de posturas, sanitárias e de segurança contra incêndio junto aos órgãos competentes, mostra-se viável.

4. Conclusão

Diante dos elementos técnicos apresentados, e constatada a compatibilidade do empreendimento com a dinâmica e a vizinhança local, este parecer emite **manifestação favorável**, recomendando ao COMPUR o **deferimento** do pedido de autorização para o exercício das atividades do Grupo III na Rua Martins Soares, nº 287, nos termos do art. 83, § 2º, da Lei nº 11.181/19.

Belo Horizonte, 24 de junho de 2026.

Clarissa Maria Valgas e Bastos Zolini

Arquiteta e Urbanista – ASPLU/SUPLAN/PBH