

Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR

Parecer de Relatoria

Matéria: Deliberação sobre solicitação de autorização para exercício de atividade do Grupo III não admitido para via específica

Empreendimento: IMC – Indústria Mineira de Produtos de Limpeza e Embalagens Plásticas LTDA

Endereço: Rua Martins Soares, nº 287, Bairro Vista Alegre, Regional Oeste, Belo Horizonte/MG

Protocolo: 31.00396657/2026-71

Interessado: Nilson Vieira da Silva

Relatoria: Silvio Romero Fonseca Motta

Objeto da análise

Trata-se de solicitação de autorização para exercício de atividades classificadas como Grupo III em endereço cuja via é classificada como Via Preferencialmente Residencial (VR), no imóvel situado na Rua Martins Soares, nº 287, Bairro Vista Alegre, Regional Oeste, referente ao processo administrativo nº 31.00396657/2026-71.

O processo informa que o empreendimento IMC – Indústria Mineira de Produtos de Limpeza e Embalagens Plásticas LTDA possui área edificada e utilizada de 3.253 m², sem previsão de ampliação física, reforma ou adequação edilícia, e que as atividades vêm sendo exercidas no local desde 03/08/1998, com funcionamento declarado de 7h às 18h.

A consulta de viabilidade de endereço resultou negativa porque a permissividade da via é incompatível com atividades do Grupo III, nos termos da Lei nº 11.181/2019, razão pela qual a pretensão foi submetida à análise específica e, posteriormente, ao COMPUR, conforme possibilidade prevista no art. 83, § 2º, da referida lei.

Caracterização do empreendimento

Conforme os documentos do processo, a solicitação abrange atividades industriais e atacadistas de Grupo III, entre elas fabricação de embalagens de material plástico, fabricação de sabões e detergentes sintéticos, fabricação de produtos de limpeza e polimento, fabricação de velas, comércio atacadista de produtos de higiene e limpeza, comércio atacadista de embalagens e comércio atacadista de resíduos e sucatas não metálicos.

O requerente sustenta a excepcionalidade do pedido com base no histórico de permanência da atividade no local há mais de 40 anos no âmbito familiar, na geração de empregos para moradores da região, na localização do imóvel no início da Rua Martins Soares, próximo à Avenida Capim Branco, e na alegação de convivência consolidada com a vizinhança.

Também consta dos autos que a via de acesso é classificada como VR e coletora, com largura entre 10 m e 15 m, e que o imóvel está inserido em zoneamento OM-3, contexto considerado na análise urbanística produzida pela área técnica municipal.

Análise

A relatoria observa, inicialmente, que a matéria não trata de implantação de novo empreendimento em gleba vazia ou de expansão significativa de uso, mas de pedido de regularização/autorização de conjunto de atividades já consolidadas em edificação existente, sem acréscimo de área e sem previsão de intervenções físicas relevantes.

Do ponto de vista procedimental, houve registro de divergência entre as atividades inicialmente indicadas no protocolo e aquelas constantes da consulta de viabilidade, tendo o requerente posteriormente se manifestado e encaminhado documentação complementar para ajuste da relação de atividades pretendidas.

No mérito urbanístico, o parecer técnico da Secretaria Municipal de Política Urbana concluiu que, embora a Rua Martins Soares seja classificada como Via Preferencialmente Residencial, essa condição não implica exclusividade de uso habitacional, devendo a compatibilidade ser aferida à luz da geometria da via, da ambiência urbana, do uso do solo consolidado e dos impactos efetivos sobre o entorno.

Segundo a análise técnica, o entorno apresenta tipologias de uso misto e residencial, com presença também de usos não residenciais e lotes vagos, e o histórico de permanência do empreendimento no local, associado à ausência de ampliação física e à estabilidade de funcionamento, indica compatibilidade com a dinâmica urbana local.

Ainda segundo os autos, a operação do empreendimento informa população fixa de 75 pessoas, população flutuante de 136 pessoas, operações de carga e descarga entre 8h e 16h, com uso de camionetes, tempo médio de 20 minutos por operação, inexistência declarada de veículos em espera na via e disponibilidade de 5 vagas para carga e descarga.

Quanto aos impactos potenciais, o processo identifica especialmente questões relacionadas a ruídos e vibrações, circulação de veículos, carga e descarga, segurança, e eventual geração de efluentes ou resíduos vinculados a determinadas atividades. Em resposta, o requerente declarou adoção de medidas de controle de ruído, direcionamento interno das operações de carga e descarga, uso de EPIs, restrição de circulação na área produtiva e inexistência, no processo atual, de geração de determinados efluentes e resíduos especiais.

O parecer técnico municipal foi favorável ao deferimento do pedido, entendendo que a permanência das atividades não tende a produzir impactos urbanísticos ou ambientais adicionais significativos além daqueles já absorvidos pelo entorno, desde que observadas as exigências e controles cabíveis perante os órgãos competentes.

Parecer do relator

Considerando a documentação constante dos autos; a natureza de regularização de atividades já consolidadas em imóvel edificado; a inexistência de proposta de ampliação física do empreendimento; a caracterização do entorno como área de uso não exclusivamente residencial; e, sobretudo, a manifestação técnica favorável da Secretaria Municipal de Política Urbana, a relatoria manifesta-se **favoravelmente** à autorização para exercício das atividades do Grupo III requeridas no processo nº 31.00396657/2026-71, nos termos do art. 83, § 2º, da Lei nº 11.181/2019.

Entende-se, contudo, que a autorização deve ficar condicionada ao estrito cumprimento das medidas mitigadoras e das exigências pertinentes de controle de ruído, operação de carga e descarga, prevenção e combate a incêndio,

licenciamento ambiental e sanitário, gerenciamento de resíduos, bem como à observância das normas de segurança e das demais obrigações eventualmente fixadas pelos órgãos municipais competentes.

Também se recomenda que eventual autorização do COMPUR fique vinculada às atividades efetivamente discriminadas e comprovadas no processo administrativo, vedadas ampliações de escopo, intensificação relevante de operação ou alterações físicas do empreendimento sem nova apreciação pelos órgãos competentes, se necessária.

Belo Horizonte, 13 de julho de 2026.

Silvio Romero Fonseca Motta

Arquiteto e Urbanista

Conselheiro do COMPUR