

PARECER TÉCNICO	
Protocolo	31.00502536/2026-25
Interessado	Ronaldo Carvalho Dias
Matéria:	Análise da alteração da Permissividade Viária da Avenida Fleming, no trecho compreendido entre a Rua Estanislau Fernandes e a Avenida Novara, no Bairro dos Bandeirantes, Regional Pampulha

SOLICITAÇÃO

Trata-se da avaliação da alteração da Permissividade Viária da Avenida Fleming, no trecho compreendido entre a Rua Estanislau Fernandes e a Avenida Novara, no Bairro dos Bandeirantes, Regional Pampulha, passando de PEP II (via com permissividade específica Pampulha – Grau II) para PEP IV (via com permissividade específica Pampulha – Grau IV).

O pedido se baseia no instrumento de atualização de classificações viárias quanto à permissividade de uso, mediante análise técnica e deliberação do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR), em conformidade com o Plano Diretor Municipal:

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;

(...)

ARGUMENTAÇÃO APRESENTADA

O terreno do estabelecimento responsável pela solicitação está localizado na Av. Fleming, 995, no trecho compreendido entre a Rua Estanislau Fernandes e Av. Novara, no lote 028 do quarteirão 085A, Zona Fiscal 307 (Imagem 01).



Imagem 01 - Imóvel objeto da solicitação de alteração de permissividade (Fonte: Google Earth - 2026)

O requerente solicita a alteração da permissividade viária deste trecho, justificando que se trata de área que já comporta o uso predominantemente comercial e de serviços, com ampla diversidade de estabelecimentos, incluindo centros de compras, bares e restaurantes, supermercados, farmácias, lojas, oficinas, serralherias, locadoras de veículos e lava-jatos. Justifica ainda que a atividade pretendida caracteriza-se como de baixo impacto, consistindo predominantemente na comercialização de bicicletas e triciclos, realização de pequenos reparos e funcionamento de escritório de agenciamento de negócios e acrescenta que a via apresenta intensa circulação de veículos e é atendida por transporte coletivo regular.

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA E ANÁLISE

O trecho em análise está inserido na Área de Diretrizes Especiais (ADE) Bacia da Pampulha e na ADE Pampulha. O uso do solo na ADE Pampulha é regido por permissividades específicas (PE), conforme disposto no art. 206 da Lei nº 11.181/2019.

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.

Ressalta-se que o local em análise encontra-se em área limítrofe da ADE Pampulha. Os lotes lindeiros à via, no mesmo lado em que se localiza o imóvel objeto da solicitação, estão inseridos na ADE Pampulha e, portanto, submetidos às respectivas permissividades específicas. Já os lotes localizados no lado oposto da via são regidos pelas categorias de permissividade gerais (VR, VM e VNR), previstas no art. 176 da Lei nº 11.181/2019. (Ver Imagem 02)

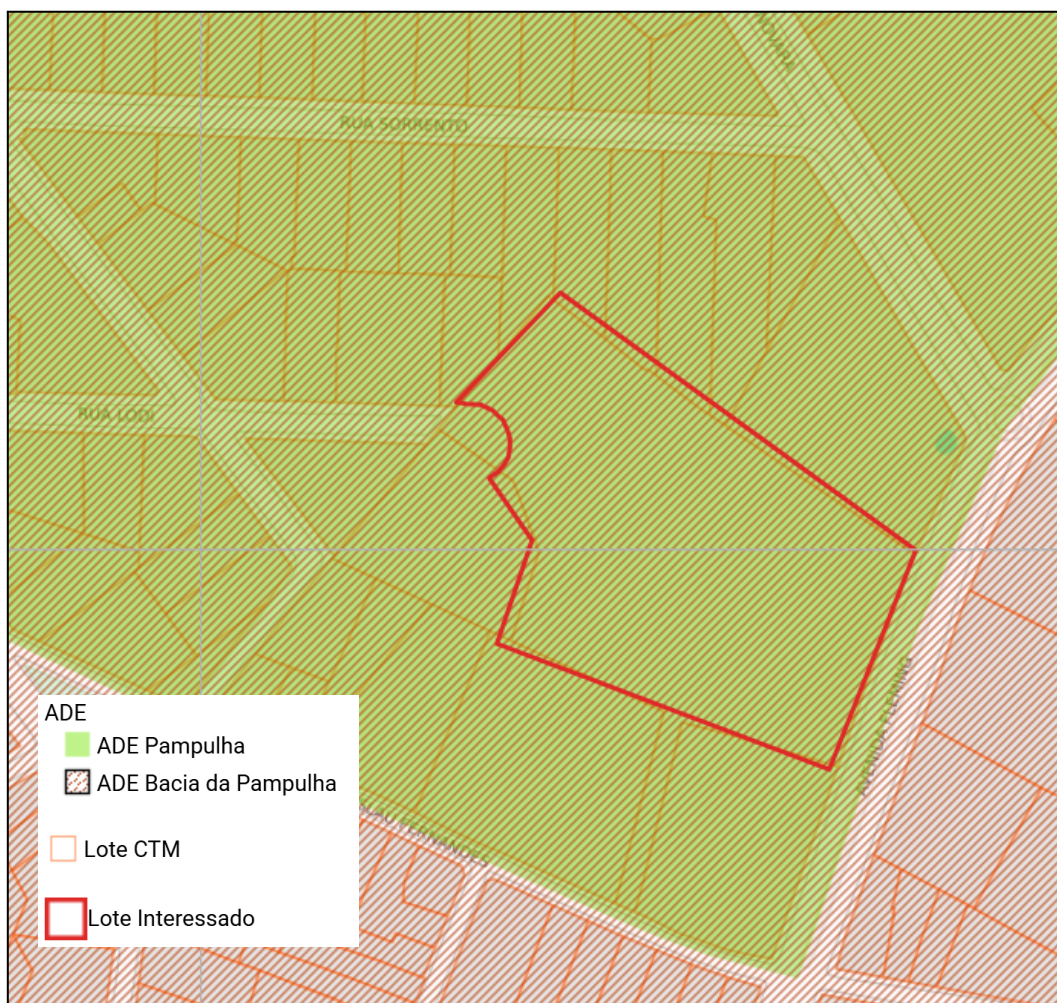


Imagem 02 - Identificação das ADE Bacia da Pampulha e ADE Pampulha - Fonte: BHMAP

Por estar inserido na ADE Pampulha, os usos pretendidos pelo solicitante são admitidos apenas em vias classificadas como PEP IV.

De acordo com o §1º do art. 230 da Lei 11.181/2019, na ADE Pampulha, as vias classificadas como PEP IV admitem usos não residenciais dos grupos I a III, conforme o Anexo XIII da Lei nº 11.181/2019.

Art. 230 - Na ADE Pampulha, a instalação de uso não residencial é disciplinada pela conjugação da classificação das vias incluídas no Anexo VII desta lei com as listagens constantes do Anexo XIII desta lei.

§ 1º - Na ADE Pampulha, nas vias classificadas como PEP IV, são admitidos os usos não residenciais classificados pelo Anexo XIII desta lei nos grupos I a III.

Permissividade Viária e situação das vias

A Avenida Fleming, classificada como via coletora, apresenta, no trecho em análise e para os lotes inseridos nos limites da ADE Pampulha, as permissividades de uso PEP II (via com permissividade específica Pampulha – Grau II) e PEP II-A (via com permissividade específica Pampulha – Grau II, admitido o agrupamento de lotes para usos não residenciais). Para os lotes lindeiros a esse trecho da via, porém situados fora dos limites da ADE Pampulha, a permissividade viária é VM (Via de Caráter Misto).

No entorno imediato, a Rua Estanislau Fernandes (que também é uma via limítrofe da ADE), é classificada como via coletora e possui permissividade de uso PEP IV (via com permissividade específica Pampulha Grau IV), para os lotes lindeiros à via e inseridos na ADE Pampulha. Os lotes que estão fora dos limites da ADE Pampulha, a permissividade viária é VM (Via de Caráter Misto). Já a Avenida Novara, classificada como via coletora e integralmente inserida nos limites da ADE Pampulha, apresenta permissividade de uso PEP I (via com permissividade específica Pampulha – Grau I).

A identificação das permissividades viárias acima citadas, podem ser verificadas na Imagem 03, a seguir:

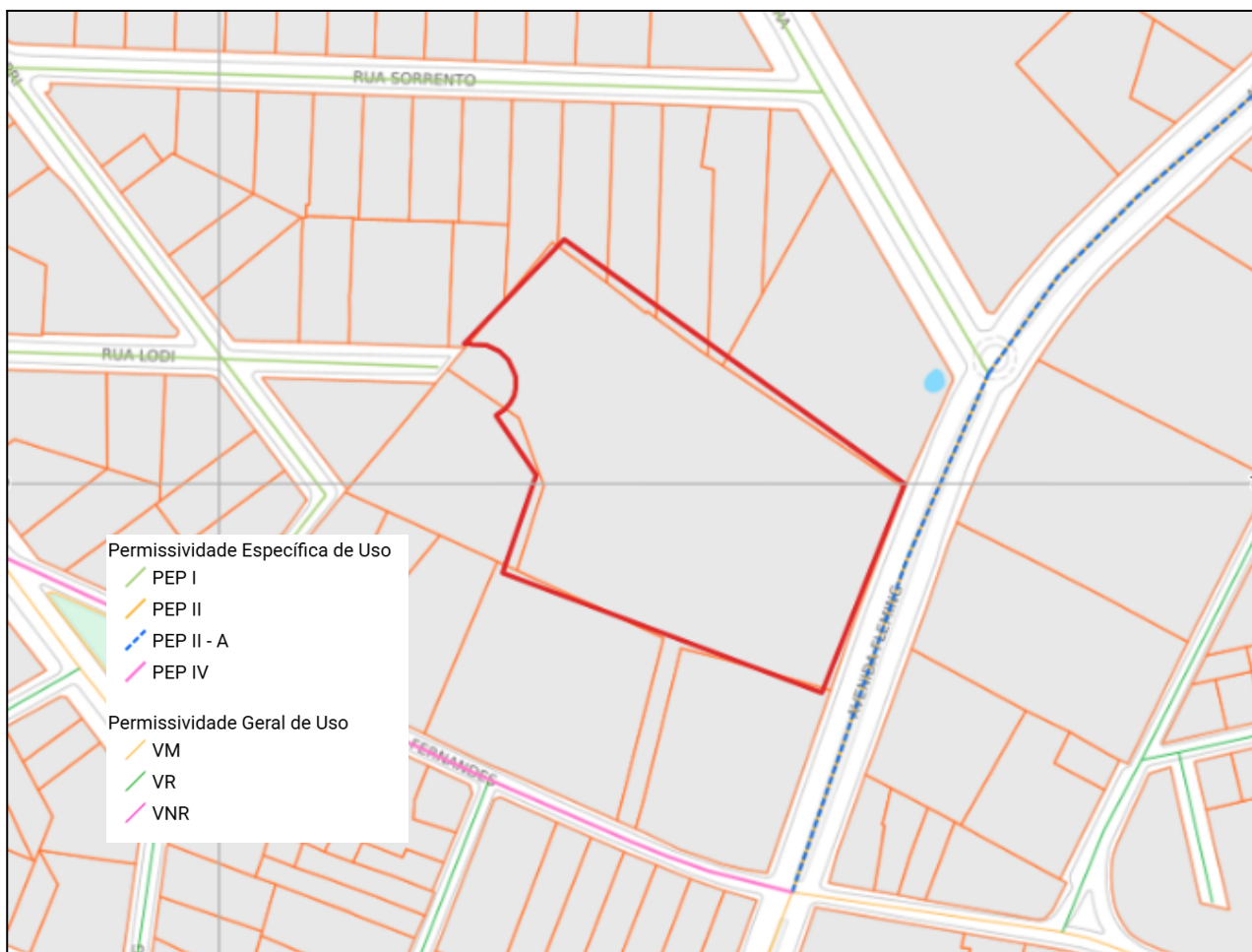


Imagem 03 - Permissividade de uso - Fonte: BHMAP

Em vistoria realizada ao local, foi verificado que a Avenida Fleming é uma via com largura de cerca de 25m, com a existência de um canteiro central e é atendida por um grande número de linhas de ônibus. O canteiro central é composto por uma ciclovia. A via possui área de estacionamento em ambos os lados da via, sendo verificado que do lado oposto ao empreendimento, há vaga destinada para Carga e Descarga. A Imagem 04, a seguir, ilustra os elementos acima citados.



Imagem 04 - Vista geral da Avenida Fleming, destacando-se a ciclovia implantada junto ao canteiro central e as faixas de estacionamento localizadas em ambos os lados da via - Fonte: Arquivo Pessoal

No lado da via onde se encontra o empreendimento, não foi identificada vaga destinada para carga e descarga. Entretanto, consta para o local um projeto licenciado, com baixa de construção parcial concedida. O projeto refere-se a uma edificação de uso misto, sendo que as unidades não residenciais possuem frente para a Av. Fleming e as unidades residenciais, têm frente para a Rua Lodi (ao fundo do empreendimento). Conforme a aprovação do projeto, foram licenciadas 10 unidades não residenciais e prevista uma vaga interna para carga e descarga, medida que visa mitigar possíveis impactos no tráfego da via pública e em seu entorno.

O passeio do lado da via onde se localiza o empreendimento possui 3m de largura, não possui degraus ou obstáculos que impeçam o pedestre de transitar no passeio, a situação do meio-fio e sarjeta estão adequados. Verificou-se ainda que o afastamento frontal do empreendimento é ajardinado o que contribui para a qualificação do espaço urbano, proporcionando maior conforto e segurança aos pedestres e favorecendo a integração entre o espaço público e os lotes.

Observa-se também, conforme apresentado na Imagem 05, registro do passeio obtido pelo Google Street View em 2019, que a qualificação do espaço público no local foi, em parte, decorrente da ocupação da via pelo empreendimento de uso misto. As Imagens 06 e 07, por sua vez, apresentam a situação atual do local (afastamento frontal ajardinado com iluminação própria e o passeio nas condições atuais).



Imagem 05 - Vista do passeio , em Set/2019, antes da implantação do empreendimento localizado na Av. Fleming, 995 - Fonte: Google Street View (Data de Ref. Set/2019).



Imagem 06 - Vista do passeio e afastamento frontal ajardinado, em Ago/2026
Fonte: Arquivo Pessoal



Imagem 07 - Vista do afastamento frontal ajardinado com iluminação própria, em Ago/2026
Fonte: Arquivo Pessoal

A melhoria observada demonstra que a ocupação de áreas subutilizadas, em especial por empreendimentos de uso misto, tem forte impacto urbanístico positivo, desde que devidamente regularizado e compatível com a região. Paralelamente a isso, a atualização da permissividade viária no local tem potencial para regularizar aquelas atividades instaladas, ou com pretensão de se instalarem, que já são compatíveis com a infraestrutura urbana local.

De forma contrastante, a situação da Rua Estanislau Fernandes demonstra que a via apresenta condições de infraestrutura viária mais precárias, caracterizadas por passeios estreitos, com aproximadamente 1,30 m de largura, e pela ausência de áreas destinadas ao estacionamento ao longo da via. Ainda assim a referida via possui permissividade viária superior àquela atualmente atribuída ao trecho em análise da Avenida Fleming, podendo receber atividades de maior impacto urbanístico. As características da via podem ser observadas nas Figuras 08 e 09, apresentadas a seguir.



Imagem 08 - Vista da Rua Estanislau Fernandes e de seu passeio, a partir da esquina com a Avenida Fleming.

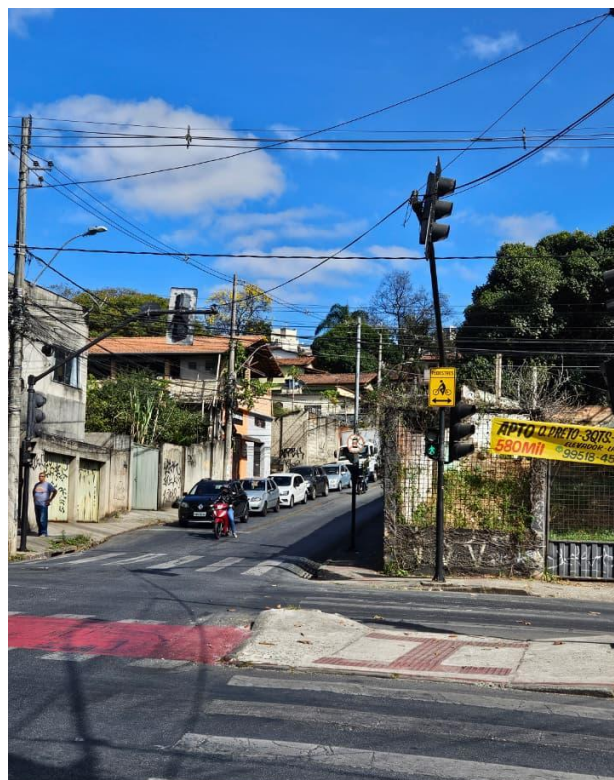


Imagem 09 - Vista da Rua Estanislau Fernandes, a partir do lado oposto ao trecho em análise.

Tal discrepância pode ser tomada como indício de que a permissividade viária atribuída ao trecho da Av. Fleming não necessariamente faz jus à capacidade de suporte da mesma.

Tipologia de Ocupação

A análise da camada “Tipologias de Ocupação”, disponível no BHMAP, referente aos anos de 2017, 2018, 2020 e 2022, permite verificar a evolução da ocupação na área e evidencia a heterogeneidade de usos. As imagens 10 a 13 ilustram essa evolução da ocupação na região.

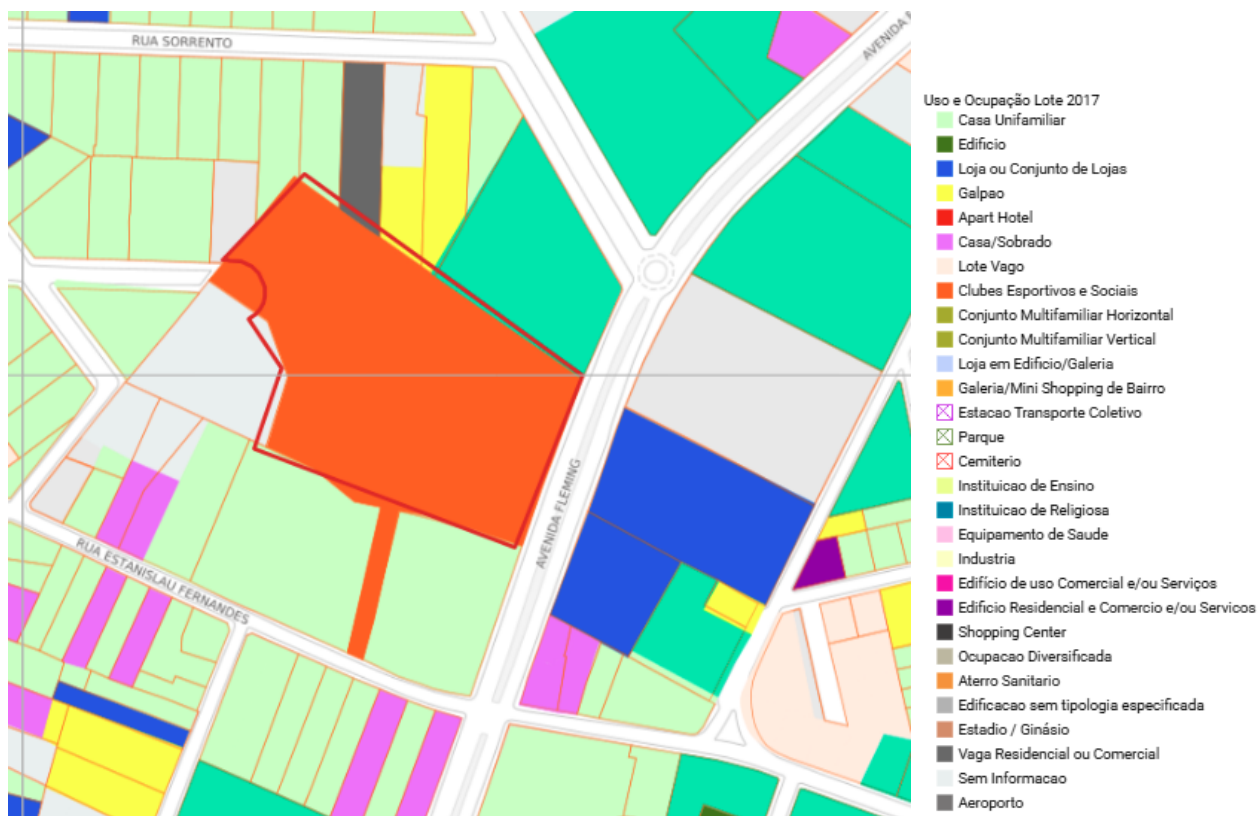


Imagem 10 - Tipologia de Uso e Ocupação do Lote 2017 (BH Map) no trecho onde está localizado o imóvel solicitante

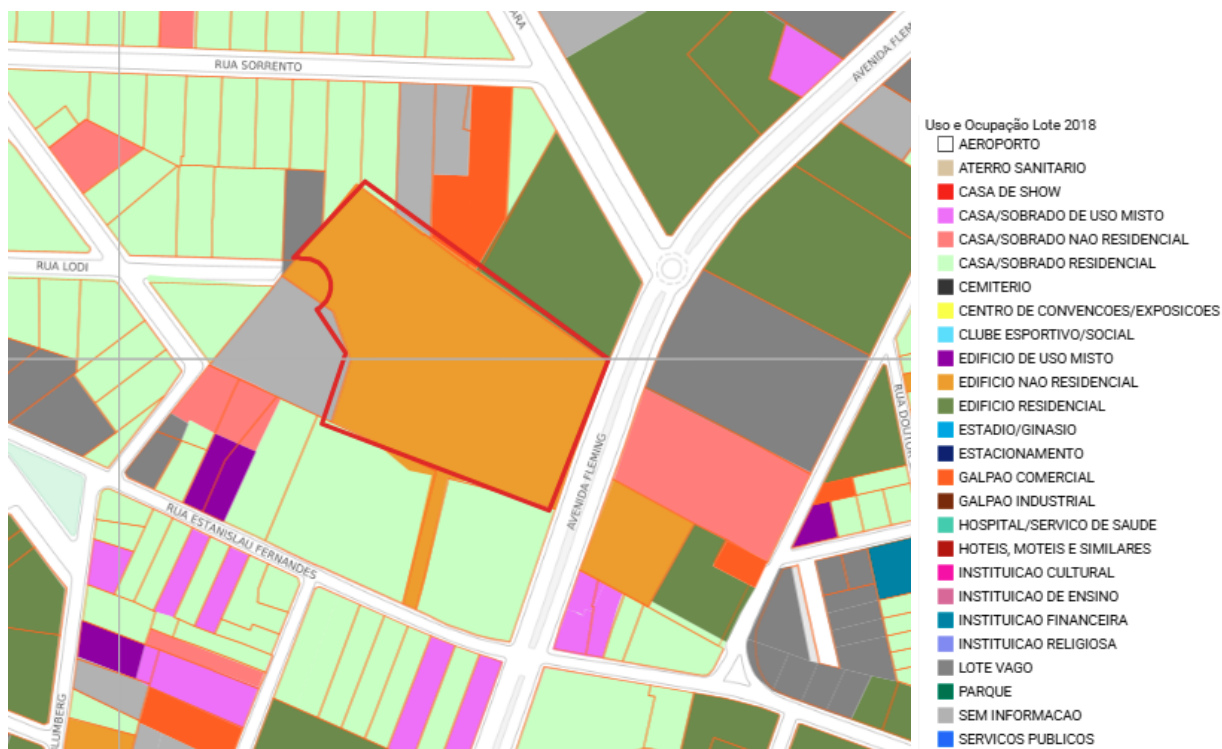


Imagem 11 - Tipologia de Uso e Ocupação do Lote 2018 (BH Map) no trecho onde está localizado o imóvel solicitante

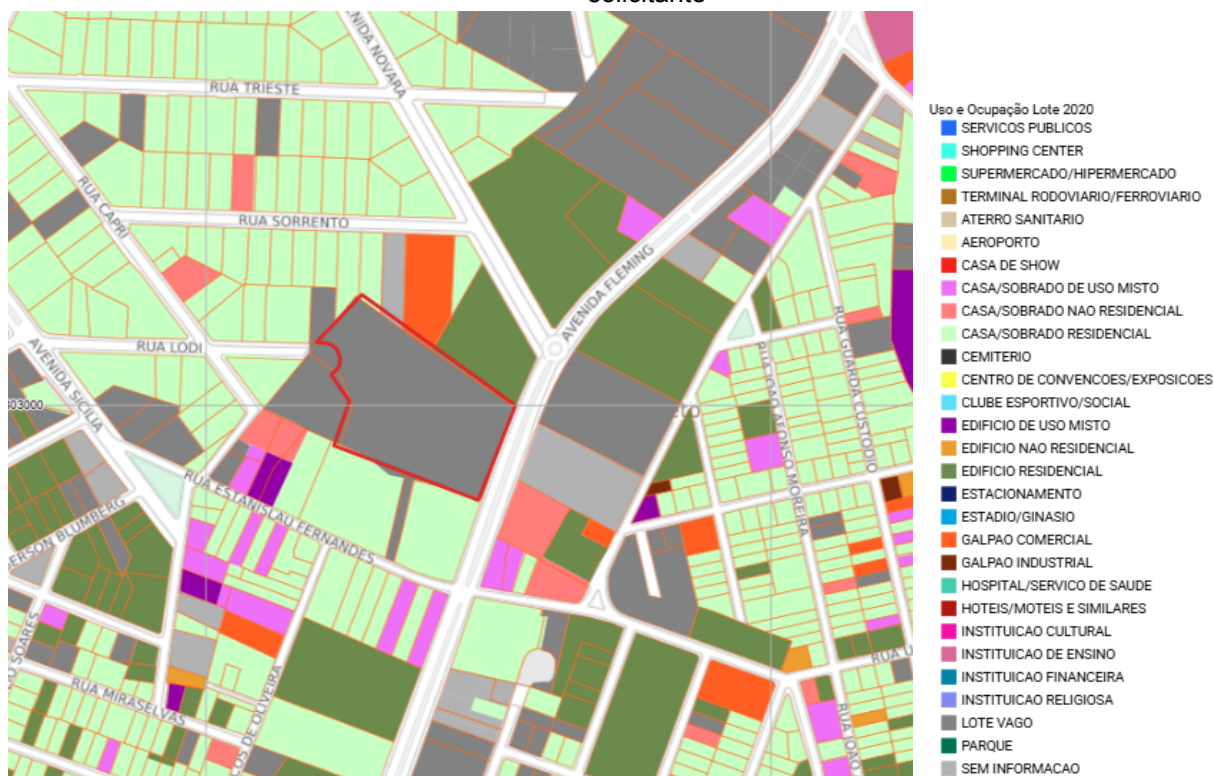


Imagem 12 - Tipologia de Uso e Ocupação do Lote 2020 (BH Map) no trecho onde está localizado o imóvel solicitante

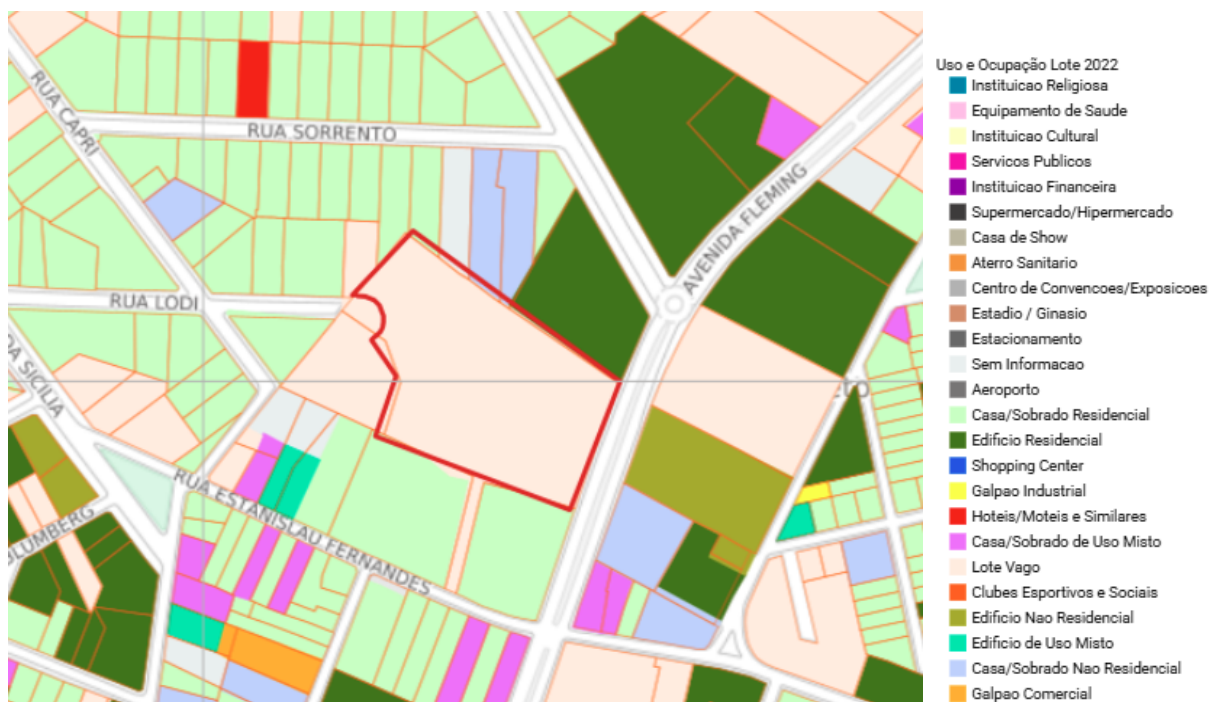


Imagem 13 - Tipologia de Uso e Ocupação do Lote 2022 (BH Map) no trecho onde está localizado o imóvel solicitante

Observa-se que os imóveis da Av. Fleming, no trecho em análise, que fazem frente também para a Av. Novara e a Rua Estanislau Fernandes apresentam predominância de uso residencial. Em contrapartida, os imóveis com frente exclusivamente para a Av. Fleming apresenta histórico de ocupação predominantemente não residencial. Inicialmente, esta área era ocupada por um clube, posteriormente permaneceu desocupada e atualmente encontra-se ocupada por novo empreendimento, com lojas voltadas para a Av. Fleming.

Durante a vistoria, verificou-se que a heterogeneidade dos usos no local foi preservada. O empreendimento residencial na Av. Novara manteve-se inalterado, enquanto o terreno voltado apenas para a Av. Fleming, teve um projeto de uso misto licenciado para o local (com unidades não residenciais voltadas para a via). Já o imóvel com frente para a Rua Estanislau Fernandes, antes residencial, hoje encontra-se desocupado.

CONCLUSÃO

Nesse contexto, considerando os critérios aplicáveis à alteração da permissividade de usos não residenciais, a análise técnica da documentação apresentada, as características físicas e a realidade urbanística do local, bem como a proximidade com via de características físicas inferiores às do trecho em análise e que já possui permissividade de uso PEP IV, entende-se tecnicamente viável a alteração da Permissividade Viária para PEP IV (via com permissividade específica Pampulha Grau IV), no trecho da Avenida Fleming compreendido entre a Rua Estanislau Fernandes e a Avenida Novara, de modo a adequá-la às características e à dinâmica de uso e ocupação existentes em seu entorno.

Belo Horizonte, 20 de Agosto de 2026

Thaís Braga Melgaço de Moraes
Engenheira Civil
Secretaria Municipal de Política Urbana

Portal da Assinatura - PBH

13 página(s) assinada(s) - Datas e horários baseados em Brasília, BR

Certificado de assinaturas gerado em quinta-feira, 20 de agosto de 2026 às 14:20

Documento assinado eletronicamente, de acordo com Decreto 17.710 de 13 de Setembro de 2021

Parecer_Alteracao_Permissividade_Viaria_Av_Fleming_Thais Braga.pdf



Relatório Fotográfico de Vistoria - Alteração de Permissividade Viária

1.1 Código do Parecer: 20...(1) ▾

1.5 Bairro	1.6 Nome da Via	1.8 Trecho a ser analisado	1.9 Permissividade de Uso	1.10 Classificação Viária	1.7 Código da Via
dos Bandeirantes	Avenida Fleming	Entre a Av. Novara e Rua Estanislau Fernandes	PEP-II e PEP-IIA	Via Coletora	28.451
					1 - 1 / 1 < >

1.2 Nome completo do Servidor Responsável	1.3 BM	1.4 Lotação	Endereço de e-mail	Carimbo de data/hora
Thais Braga Melgaço de Moraes	79.907-X	SUREG	thaisbraga@pbh.gov.br	18 de ago. de 2026, 12:01:37
				1 - 1 / 1 < >

1.11 Objetivo da alteração solicitada	1.12 A via é de mão única ou mão dupla?	1.13 Há faixa para estacionamento na via?	1.14 Largura aproximada da via	1.15 Há indício área para carga e descarga?
Alteração da Permissividade viária para PEP-IV, uma vez que se trata de área que já possui uso predominantemente comercial e de serviços, dotada de ampla oferta de estabelecimentos, incluindo centros de compras, bares e restaurantes, supermercados, lojas, farmácias e serviços automotivos e diversos.	Dupla	Sim	25m	Sim
				1 - 1 / 1 < >

3.1 Existem estabelecimentos comerciais de “porta aberta”	3.4 Porte das Edificações (até dois pavimentos ou oito metros de altura, considerar edificações horizontais)	3.5 Equipamentos Públicos Relevantes	3.6 Outras atividades comerciais e prestação de serviços (Supermercado, farmácia, clínicas, pet shop e etc.)
Sim	Vertical	Não foram identificados equipamentos públicos no trecho avaliado	Existência de Supermercado, farmácia, academias, lanchonete e outras atividades comerciais
			1 - 1 / 1 < >

Outras Observações (opcional)

Verifica-se que a implantação do novo empreendimento no trecho em análise contribuiu para a qualificação das condições de uso e circulação do passeio público. O tratamento do afastamento frontal, com a implantação de área ajardinada, promove maior integração entre o lote e o espaço público, proporcionando ao pedestre melhor percepção, conforto e qualificação ambiental do entorno.

1 - 1 / 1 < >

Relatório Fotográfico de Vistoria - Alteração de Permissividade Viária

1.1 Código do Parecer: 20...(1) ▾

1.5 Bairro	1.6 Nome da Via	1.8 Trecho a ser analisado	1.9 Permissividade de Uso	1.10 Classificação Viária	1.7 Código da Via
dos Bandeirantes	Avenida Fleming	Entre a Av. Novara e Rua Estanislau Fernandes	PEP-II e PEP-IIA	Via Coletora	28.451

1 - 1 / 1 < >

a 2.1 Panorama geral do trecho - Foto 1



1 - 1 / 1 < >

a 2.2 Panorama geral do trecho - Foto 2



1 - 1 / 1 < >

Relatório Fotográfico de Vistoria - Alteração de Permissividade Viária

1.1 Código do Parecer: xx... (1) ▾

1.5 Bairro	1.6 Nome da Via	1.8 Trecho a ser analisado	1.9 Permissividade de Uso	1.10 Classificação Viária	1.7 Código da Via
dos Bandeirantes	Avenida Fleming	Entre a Av. Novara e Rua Estanislau Fernandes	PEP-II e PEP-IIA	Via Coletora	28.451

1 - 1 / 1 < >

a 2.3 Condições do passeio - Foto 1



1 - 1 / 1 < >

a 2.4 Condições do passeio - Foto 2



1 - 1 / 1 < >

Relatório Fotográfico de Vistoria - Alteração de Permissividade Viária

1.1 Código do Parecer: 20...(1) ▾

1.5 Bairro	1.6 Nome da Via	1.8 Trecho a ser analisado	1.9 Permissividade de Uso	1.10 Classificação Viária	1.7 Código da Via
dos Bandeirantes	Avenida Fleming	Entre a Av. Novara e Rua Estanislau Fernandes	PEP-II e PEP-IIA	Via Coletora	28.451

1 - 1 / 1 < >

a 2.5 Meio-fio, sarjeta e condições de acessibilidade Foto 1



1 - 1 / 1 < >

a 2.6 Meio-fio, sarjeta e condições de acessibilidade Foto 2



1 - 1 / 1 < >

Relatório Fotográfico de Vistoria - Alteração de Permissividade Viária

1.1 Código do Parecer: 20...(1) ▾

1.5 Bairro	1.6 Nome da Via	1.8 Trecho a ser analisado	1.9 Permissividade de Uso	1.10 Classificação Viária	1.7 Código da Via
dos Bandeirantes	Avenida Fleming	Entre a Av. Novara e Rua Estanislau Fernandes	PEP-II e PEP-IIA	Via Coletora	28.451

1 - 1 / 1 < >

a 2.7 Outros elementos do passeio Foto 1



1 - 1 / 1 < >

a 2.8 Outros elementos do passeio Foto 2

1 - 1 / 1 < >

Relatório Fotográfico de Vistoria - Alteração de Permissividade Viária					1.1 Código do Parecer: xx... (1) ▾
1.5 Bairro	1.6 Nome da Via	1.8 Trecho a ser analisado	1.9 Permissividade de Uso	1.10 Classificação Viária	1.7 Código da Via
dos Bandeirantes	Avenida Fleming	Entre a Av. Novara e Rua Estanislau Fernandes	PEP-II e PEP-IIA	Via Coletora	28.451
					1 - 1 / 1 < >

a 3.7 Outras Imagens Foto 1



1 - 1 / 1 < >

a 3.8 Outras Imagens Foto 2



1 - 1 / 1 < >

Portal da Assinatura - PBH

7 página(s) assinada(s) - Datas e horários baseados em Brasília, BR

Certificado de assinaturas gerado em quinta-feira, 20 de agosto de 2026 às 14:20

Documento assinado eletronicamente, de acordo com Decreto 17.710 de 13 de Setembro de 2021

Vistoria_ Av_Fleming_Thais Braga.pdf

