

Ofício SMPU-DILU/COMPUR n.º 442/2026

Assunto: apreciação de caso omissivo da legislação pelo Conselho Municipal de Política Urbana - processo 31.00672684/2026-46

Belo Horizonte, 14 de agosto de 2026.

Senhor Gerente,

Trata-se de solicitação de avaliação quanto à possibilidade de licenciamento de atividade econômica em edificação situada na ADE São Bento, em via classificada como Permissividade Específica São Bento I - Pesb-I. Conforme se depreende da leitura do § 3º do art. 208 da Lei nº 11.181, de 2019, o uso não residencial não é admitido nas vias com tal classificação:

“Art. 208 - Nas ADEs Mangabeiras e São Bento, as atividades exercidas em edificações existentes até a data da publicação desta lei são isentas da observância dos limites de área previstos no Anexo XIII desta lei.

(...)

§ 2º - Na ADE São Bento, somente é admitida a instalação de usos não residenciais:

I - nas vias classificadas como Pesb-II, desde que incluídos nos grupos I e II, em edificações horizontais ou em edificações construídas ou aprovadas até a data de publicação desta lei;

II - nas vias classificadas como Pesb-III, desde que:

a) estejam incluídos nos grupos I a III;G”.

O caso em questão, contudo, demanda atenção especial do Conselho Municipal de Política Urbana, na medida em que se trata de edificação regular, com projeto aprovado com base na Lei nº 7.166, de 1996, com todas as unidades destinadas ao uso não residencial. A Lei nº 7.166/1996, revogada pelo Plano Diretor em vigor, admitia o uso não residencial no local, o que deu ensejo à emissão do alvará de construção e, concluída a obra, da respectiva certidão de baixa de construção. Aqui, estabeleceu-se um impasse: edificação com unidades regulares, destinadas ao uso não residencial, nas quais a instalação de atividades econômicas é vedada pela legislação em vigor, condenando-as à desocupação permanente, em claro confronto com o princípio constitucional da função social da propriedade. A Lei nº 11.181/2019 não apresenta

Ao Senhor

Pedro Paulo Drummond

Gerente Executivo do Compur e dos Fades

Secretaria Municipal de Política Urbana

solução para a situação posta, tampouco seu regulamento, o que justifica a consulta ao Compur, com base no disposto nos incisos IV e VIII do art. 83 do Plano Diretor do Município.

Art. 83 - O Compur é o órgão municipal colegiado responsável pela discussão pública de matérias de política urbana e tem as seguintes atribuições:

(...)

IV - debater normas e políticas voltadas ao meio urbano e propor formas de aplicação à dinâmica do Município;

(...)

VIII - opinar sobre os casos omissos da legislação urbanística municipal, indicando soluções para eles;

Situações similares foram objeto de avaliação pelo Compur em três ocasiões, tendo sido objeto dos pareceres PR/COMPUR de número 06/2021, 07/2021 e 03/2022, anexos ao presente ofício. Em todas as ocasiões, o Conselho manifestou-se pela possibilidade de exercício de atividades dos Grupos I e II nos imóveis em questão. A decisão, segundo nosso entendimento, encontra respaldo nas competências do Conselho e, diante dos desafios impostos pelos casos concretos, caminha no sentido de compatibilizar a natureza da edificação com as restrições impostas pela ADE.

Apresentado o questionamento, bem como seu devido enquadramento legal, submete-se o presente caso à apreciação do Compur.

Atenciosamente,

José Júlio Rodrigues Vieira
Diretor de Legislação Urbanística
Secretaria Municipal de Política Urbana – SMPU

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em sexta-feira, 14 de agosto de 2026 às 14:03

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

442.2026 - DILU-COMPUR - 31.00672684_2026-46 (1).pdf

