

Conselho Municipal de Política Urbana- COMPUR

Processo: 31.00502536/2026-25

Interessado: Ronaldo Carvalho Dias

Assunto: 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

Relatório

Objeto:

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).

Breve Histórico:

O requerente solicita a alteração da permissividade viária do trecho onde fica o imóvel de sua responsabilidade, mais precisamente localizado na Av. Fleming, 995, via coletora, justificando que se trata de área que já comporta o uso predominantemente comercial e de serviços.

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 inciso IV do art. 206 da Lei no 11.181/2019.

(...)

IV - vias com permissividade específica Pampulha - PEP;

Por outro lado, vale registrar que o trecho localiza-se em área limítrofe da ADE Pampulha. Os lotes localizados no lado oposto da via onde encontra-se o imóvel são regidos pelas categorias de permissividade gerais (VR, VM e VNR), previstas no art. 176 da Lei no 11.181/2019.

Nas páginas 4 a 8 do Parecer Técnico emitido em 20 de agosto de 2026 pela Engenheira Civil Thaís Braga Melgaço de Moraes, faz-se uma descrição detalhada demonstrando que a Avenida Fleming é uma via coletora com largura aproximada de 25 metros, dotada de canteiro central com ciclovia, faixas de estacionamento em ambos os lados, infraestrutura completa e

atendimento regular por diversas linhas de transporte coletivo. O Parecer ressalta ainda a existência de vaga de carga e descarga na via oposta e a previsão de vaga interna no próprio projeto aprovado para o local.

Como também demonstrado no Parecer Técnico, 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.

Porém, é importante informar aos Conselheiros que os imóveis da Av. Fleming, no trecho em análise, que faz 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.

Complementando tais aspectos, cumpre destacar as constatações efetuadas durante a vistoria no local: verificou-se que o passeio correspondente ao trecho do empreendimento possui cerca de 3,00 metros de largura, apresentando excelentes condições de trafegabilidade para pedestres, livre de degraus ou obstáculos, e com meio-fio e sarjeta devidamente regulados. Destaca-se ainda que o afastamento frontal encontra-se ajardinado e com iluminação própria, elemento que qualifica significativamente o espaço urbano local, promovendo a integração e a segurança da área, em parte como decorrência da implantação do empreendimento de uso misto.

Conclusão e voto:

Quanto ao uso pretendido pelo requerente (Montanhas Gerais Comércios de Bikes Ltda), cumpre esclarecer que se trata do comércio varejista de bicicletas e triciclos, peças e acessórios, prestação de serviços de pequenos reparos e manutenção de veículos não motorizados, além de escritório de agenciamento de negócios. Trata-se de uma atividade comercial de baixo impacto urbanístico e sonoro, plenamente compatível com o perfil da via e perfeitamente integrada ao conceito de mobilidade sustentável promovido pela própria infraestrutura do canteiro central da Avenida Fleming, que conta com ciclovia implantada, conforme imagem constante no Parecer técnico anexado e que ora replico:



Ressalta-se que a Avenida Fleming, em sua totalidade, consolidou-se ao longo do tempo como um importante corredor eminentemente comercial e de serviços da Regional Pampulha, abrigando diversos estabelecimentos consolidados, tais como centros de compras, supermercados a exemplo do *Supernosso*, farmácias, bares, restaurantes, locadoras de veículos, lava-jatos, oficinas e academias de grande porte.

A implantação da atividade pretendida no imóvel de nº 995 voltado exclusivamente para a Avenida Fleming não gerará impactos negativos para a vizinhança nem causará transtornos ao tráfego local, uma vez que a edificação licenciada já prevê vaga interna para carga e descarga, além da ampla oferta de estacionamento ao longo da via. Ademais, a medida preserva integralmente as diretrizes e a qualidade ambiental da ADE Pampulha, harmonizando o dinamismo econômico com a manutenção da heterogeneidade e da infraestrutura da região.

Por todo o exposto, acompanho na íntegra a fundamentação do Parecer Técnico e voto FAVORAVELMENTE à alteração da Permissividade Viária da Avenida Fleming, no trecho compreendido entre a Rua Estanislau Fernandes e a Avenida Novara, passando de PEP II para PEP IV.

É como voto.

Belo Horizonte, 25 de agosto de 2026.

Raquel Guimarães Silva - BM 47.904-0

Conselheira representante do Poder Executivo