

RELATO COMPUR

Empreendimento: Rafa Car Oficina Mecânica LTDA

Protocolo: 31.00436408/2026-02

Localização: Rua Eurípedes Trindade Rezende, bairro Céu Azul, Regional Pampulha

Responsável Legal: Rafael Henrique Coelho da Silva

01- Introdução

Trata-se de proposta de alteração da permissividade de uso da Rua Eurípedes Trindade Rezende, situada no Bairro Céu Azul, na Região Administrativa de Venda Nova, em toda a sua integridade. A classificação atual da referida via é de Via Preferencialmente Residencial (VR), e o requerente, Rafael Henrique Coelho da Silva (Rafa Car Oficina Mecânica LTDA), solicita a sua modificação para Via de Caráter Misto (VM).

O requerente fundamenta seu pleito na alegação de que a classificação VR vigente impõe uma barreira desproporcional ao livre exercício da iniciativa privada, sustentando que o trecho sob análise já possui uma vocação de uso misto consolidada. O escopo do seu pedido concentra-se em justificar a operação de seu empreendimento próprio, contextualizando a viabilidade do imóvel em acolher atividades de manutenção de veículos automotores e indicando a presença de outras atividades semelhantes no entorno imediato.

02- Discussão

A análise de permissividade viária orienta-se pela Lei Municipal nº 11.181/2019 (Plano Diretor de Belo Horizonte). De acordo com o art. 176 do diploma legal, a localização dos usos não residenciais disciplina-se pela conjugação da classificação de cada atividade (Anexo XIII) com a classificação do logradouro quanto à sua permissividade (Anexo XIV):

Vias Preferencialmente Residenciais (VR): Destinadas prioritariamente à habitação, nelas sendo admitidas atividades de baixo impacto urbanístico, predominantemente de apoio ao cotidiano da vizinhança (Grupo I e, sob condições, Grupo II).

Vias de Caráter Misto (VM): Permitem atividades de médio impacto urbanístico, predominantemente conviventes com o cotidiano da vizinhança, possuindo potencial para polarizar outras atividades econômicas (Grupos I, II e III).

Cabe ressaltar que a alteração pleiteada para VM expande significativamente o rol de atividades admitidas, passando a autorizar empreendimentos com potencial de maior incômodo e atração de tráfego (Grupo III), o que exige uma infraestrutura urbana de suporte compatível com tal dinamismo.

A fragilidade ambiental do local é um dos fatores mais críticos e impeditivos:

- **Inserção em Área de Preservação Permanente (APP):** O terreno do requerente está situado em uma área de altíssima sensibilidade hídrica, estando inserido concomitantemente na APP do Córrego do Capão, na APP de um brejo e nas APPs de duas nascentes mapeadas no quarteirão.
- **Risco de Poluição das Águas:** Parte significativa do traçado da própria Rua Eurípedes Trindade Rezende encontra-se dentro da APP do Córrego do Capão. A introdução de atividades

comerciais e industriais de médio impacto (como oficinas mecânicas) eleva drasticamente o risco de contaminação do curso d'água e do lençol freático por óleos, graxas, combustíveis e outros resíduos químicos, gerando impactos muito superiores e mais complexos de mitigar do que o esgoto doméstico residencial padrão.

Os levantamentos técnicos indicam que, ao contrário do alegado pelo interessado, a via possui ocupação esmagadoramente residencial. O imóvel da oficina mecânica do requerente constitui o maior terreno lindeiro, porém é o único uso não residencial em toda a extensão da Rua Eurípedes Trindade Rezende. Todos os demais terrenos sem exceção possuem finalidade puramente residencial. A atividade econômica não residencial da região encontra-se devidamente planejada e consolidada nas vias coletoras adjacentes, principalmente na Rua Maria Gertrudes Santos.

A Subsecretaria de Planejamento Urbano (Suplan), amparada na legislação pertinente, concluiu que a Rua Eurípedes Trindade Rezende não dispõe de condições físicas, viárias ou ambientais para receber o dinamismo e a variedade de usos decorrentes da classificação VM. A mudança de permissividade possui alto potencial de gerar conflitos com o uso residencial de baixa densidade, gargalos intransponíveis na circulação local e riscos de degradação ambiental na microbacia do Córrego do Capão.

03- Conclusão

Ante ao exposto, acompanho o parecer da SUPLAN e voto pelo indeferimento do requerimento de alteração da permissividade de uso da Rua Eurípedes Trindade Rezende, situada no Bairro Céu Azul, na Regional Venda Nova.

Submeto à apreciação dos conselheiros.

Pedro Franzoni
Conselheiro representante da SMMA