
PARECER TÉCNICO

Ref.: Análise de solicitação de alteração de Permissividade Viária, de Via Preferencialmente Residencial (VR) para Via de Caráter Misto (VM) da Rua Matias Aires, no Bairro Santa Maria, Regional Oeste

Estabelecimento: Rua Matias Aires, 59, Bairro Santa Maria

Interessado: Almir Ferreira

Localização referente à solicitação: Trecho da Rua Matias Aires, compreendido entre a Rua Teófilo Dias e a Rua Farias Brito

Introdução e Fundamentação legal

Este relatório técnico destina-se a registrar a análise e encaminhamentos pela Diretoria de Urbanismo e Espaço Público (DUEP) no âmbito do processo nº **31.00753827/2026-27**, que trata da solicitação de alteração de Permissividade Viária para Via de Caráter Misto (VM), de trecho da Rua Matias Aires, compreendido entre as ruas Teófilo Dias e Farias Brito, no Bairro Santa Maria, Regional Oeste.

A Lei nº 11.181/2019, que institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, estabelece, em seu art. 176 que “a localização dos usos não residenciais é disciplinada pela conjugação da classificação de cada atividade, prevista no Anexo XIII desta lei, com a classificação do logradouro público quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais, da seguinte forma:

- I - vias preferencialmente residenciais - VR, nas quais são admitidas atividades de baixo impacto urbanístico, predominantemente de apoio ao cotidiano da vizinhança;
- II - vias de caráter misto - VM, nas quais são admitidas atividades de médio impacto urbanístico, predominantemente conviventes com o cotidiano da vizinhança, com potencial de polarização de outras atividades econômicas;
- III - vias preferencialmente não residenciais - VNR, nas quais podem ser instaladas todas as atividades admitidas no Município.”

A alteração da classificação quanto à permissividade viária insere-se no âmbito das competências atribuídas ao Conselho Municipal de Política Urbana - Compur, também pela Lei nº 11.181/2019. Nos termos do Art. 83, inciso V, compete ao Conselho “promover a atualização das classificações

viárias quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais e à função no sistema de circulação”.

Localização e Argumentação do Requerente

O estabelecimento responsável pela solicitação está localizado na Rua Matias Aires, no lote 019 do quarteirão 035, zona fiscal 490, no trecho entre a Rua Teófilo Dias e a Rua Farias Brito, para o qual foi solicitada a alteração de permissividade viária (Imagem 01).

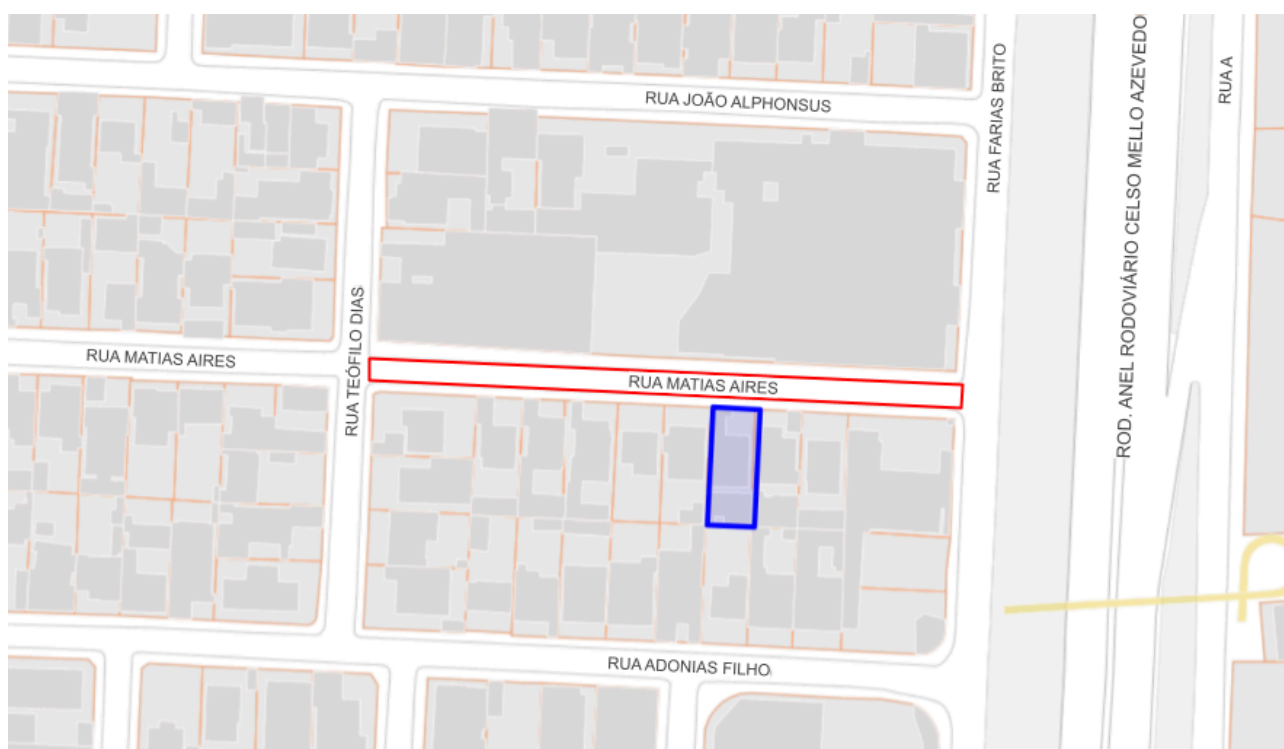


Imagem 01 - Imóvel e trecho da via objeto da solicitação de alteração de permissividade

O requerente argumenta que a alteração da permissividade de VR para VM, restrita ao trecho da Rua Matias Aires entre as ruas Teófilo Dias e Farias Brito, busca adequar a classificação urbanística à realidade de uso já consolidada no local. Segundo o requerente, nesse segmento coexistem usos residenciais, comerciais e de serviços, como bar e oficina mecânica, além da atividade religiosa e comunitária da Comunidade Católica Gospa Mira, que contribui para a circulação e concentração de pessoas. Dessa forma, o trecho apresentaria características de uso diversificado e não exclusivamente residencial, compatíveis com a classificação de via de caráter misto.

Quanto aos efeitos da alteração pretendida, argumenta que esta não implicaria ampliação irrestrita da permissividade para atividades não residenciais, uma vez que os empreendimentos permaneceriam sujeitos às normas municipais de licenciamento e controle de impactos. Destaca o

caráter pontual e proporcional do pedido, limitado ao trecho entre as duas vias mencionadas, preservando-se a classificação dos demais segmentos da Rua Matias Aires. Sustenta, por fim, que a medida contribuiria para ordenar e regularizar a dinâmica existente, conciliando a permanência do uso residencial com as atividades econômicas, religiosas e comunitárias já presentes, e menciona como iniciativa de qualificação urbana a proposta de implantação de parklet de uso público, custeado e mantido pelo requerente.

Caracterização territorial

Conforme BHMap, o trecho de logradouro para o qual está sendo solicitado alteração de permissividade está localizado no zoneamento OM-2 (Ocupação Moderada 2), e não está enquadrado em Áreas de Proteção/Diretrizes, Conexões de Fundo de Vale, Conexões Verdes e Áreas de Preservação Permanente. Também não há presença de imóveis tombados neste trecho de logradouro e este não está no perímetro de Conjunto Urbano Protegido.

Análise de Permissividade Viária

Conforme a camada de Permissividade Geral de Uso do BHMap (Imagem 02), a maior parte das vias adjacentes são classificadas como vias preferencialmente residenciais. No entanto, o trecho em análise está entre a Rua Teófilo Dias, que é preferencialmente residencial, e a Rua Farias Brito, que é preferencialmente não residencial.

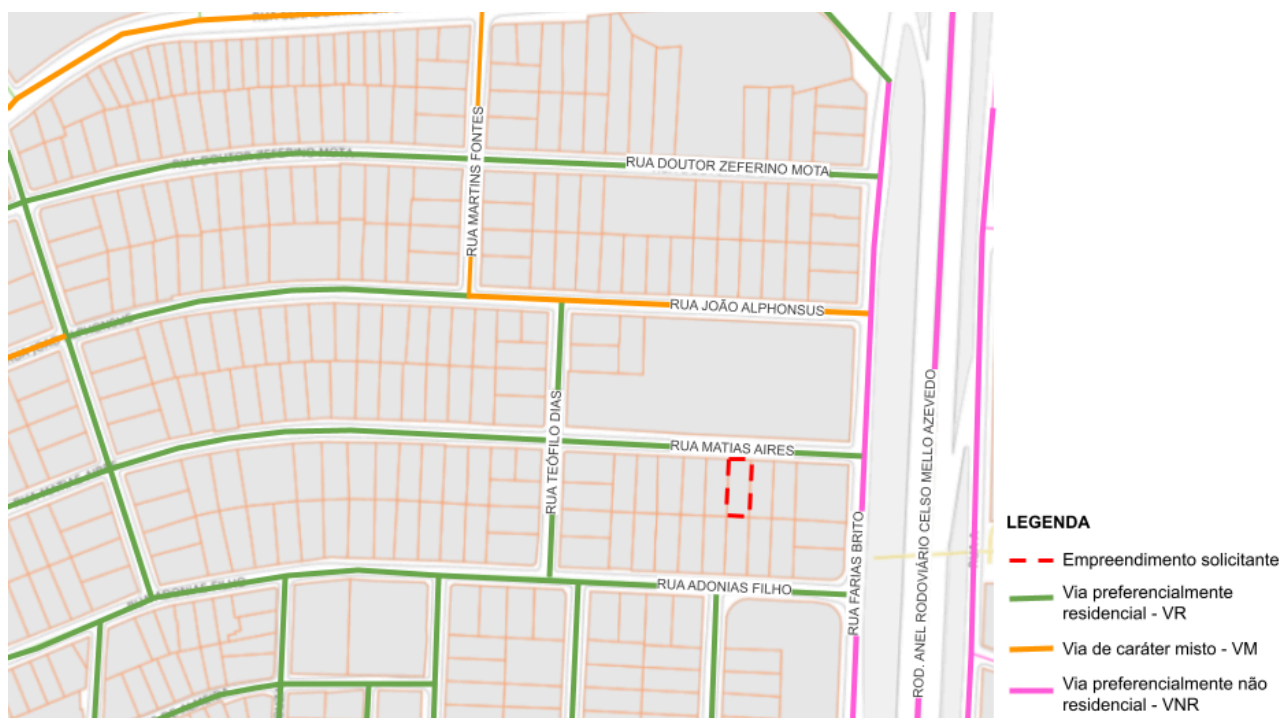


Imagem 02 - Detalhe da camada de Permissividade Geral de Uso disponível no BH Map.

Infraestrutura Local

A Rua Matias Aires é classificada como via local. O trecho do logradouro para o qual foi solicitada a alteração de permissividade possui aproximadamente 12 metros de largura e 160,62 metros de comprimento. Trata-se do único trecho da rua com sentido único de circulação e vagas de estacionamento em ambos os lados.

Os passeios apresentam larguras que variam de 2,20 a 2,60 metros, enquanto o leito carroçável possui aproximadamente 7,00 metros de largura. De modo geral, os passeios apresentam superfície plana, com alguns pontos de descolamento da massa de revestimento. O principal obstáculo à acessibilidade identificado foi um degrau transversal em um dos passeios. Apesar da arborização expressiva da via, não foram constatados danos aos passeios provocados pelas raízes das árvores. A menor faixa livre de circulação identificada junto a uma árvore foi de 98 cm.

Há travessias de pedestres nas interseções com as vias perpendiculares, com rebaixamento das calçadas para acesso de pedestres, exceto em uma das esquinas com a Rua Teófilo Dias.

Toda a extensão da Rua Matias Aires está fora do itinerário do transporte coletivo, não possui ciclovias implantadas e não está inserida na rede cicloviária prevista na Lei nº 11.181/2019.

Análise Comparada (Via analisada e vias do entorno)

A proximidade com a Rua Farias Brito, classificada como via preferencialmente não residencial e marginal ao Anel Rodoviário, e a presença de um templo religioso de grande porte, de um bar e de uma oficina mecânica conferem características específicas ao trecho, diferenciando-o do contexto predominantemente residencial dos demais segmentos da Rua Matias Aires. Destaca-se, especialmente no período noturno, o aumento da circulação e da concentração de pessoas associado às atividades do templo religioso e do bar.

Quanto à capacidade física de suporte, as dimensões da via, a circulação em sentido único e as vagas de estacionamento em ambos os lados indicam condições compatíveis com a alteração pontual para Via de Caráter Misto (VM), não tendo sido identificados impedimentos físicos que inviabilizem a mudança pretendida.

Análise Histórica da Tipologia de Ocupação

Segundo a camada de Tipologia de Uso e Ocupação de 2022 do BHMap, observa-se a predominância de casas/sobrados residenciais ao longo da Rua Matias Aires (Imagem 03). No



trecho objeto da solicitação (Imagem 04), destaca-se que este é o único quarteirão da rua que apresenta um edifício não residencial, o qual ocupa todo lado esquerdo da via. No lado oposto, identificam-se apenas dois imóveis não residenciais: o imóvel do requerente, de uso misto, e o imóvel situado na esquina com a Rua Farias Brito. Essa configuração permanece praticamente inalterada desde 2017, tendo como única diferença a presença de um imóvel adicional de uso misto, adjacente ao imóvel solicitante, nos registros de 2017 e 2018.



Imagem 03 - Camada de Tipologia de Uso e Ocupação do Lote de 2022 do BH Map na Rua Matias Aires



Imagem 04 - Detalhe da camada de Tipologia de Uso e Ocupação do Lote de 2022 do BH Map no trecho solicitado

Em vistoria in loco, constatou-se que o edifício não residencial que ocupa o lado esquerdo da via pertence à Comunidade Cristã Gospa Mira, onde funciona um templo religioso com acesso principal pela Rua Matias Aires. Além da atividade comunitária e religiosa, foi identificada a atividade de venda de artigos religiosos. O imóvel não residencial situado na esquina com a Rua Farias Brito é ocupado por uma oficina mecânica, também com acesso pela Rua Matias Aires e o imóvel solicitante possui uso de bar. As demais edificações do trecho possuem uso residencial.

Conclusão

Considerando as características urbanísticas do local, a documentação apresentada e a vistoria in loco, a Diretoria de Urbanismo e Espaço Público (DUEP) manifesta-se favorável à alteração da permissividade viária da Rua Matias Aires, no trecho compreendido entre as ruas Teófilo Dias e Farias Brito, de Via Preferencialmente Residencial (VR) para Via de Caráter Misto (VM).

O entendimento fundamenta-se nas particularidades desse segmento em relação aos demais trechos da via, especialmente na presença de um templo religioso de grande porte, que ocupa um lado inteiro da via, contribuindo para a circulação e concentração de pessoas, na existência de outras atividades não residenciais e na proximidade com a Rua Farias Brito, classificada como via preferencialmente não residencial (VNR). Embora a ocupação do entorno permaneça predominantemente residencial, esses fatores já alteram significativamente a dinâmica de utilização do espaço e comprometem a ambiência tipicamente residencial nesse trecho. Nesse contexto, a alteração proposta mostra-se adequada às características específicas já consolidadas no local, permitindo reconhecer sua dinâmica diferenciada sem estender a mudança aos demais segmentos da Rua Matias Aires, nos quais prevalece o caráter residencial.

Belo Horizonte, 14 de outubro de 2026

Mariana da Matta Pedrosa - BM 3254435
Arquiteta e Urbanista
Diretoria de Urbanismo e Espaço Público
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMPU

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em quarta-feira, 14 de outubro de 2026 às 12:08

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

Parecer Técnico Suplan_31.00753827_2026-27.pdf

