

RELATÓRIO E VOTO

Análise de caso omissa da legislação urbanística

Protocolo : 31.00672684/2026-46

Interessada: Naira Eleusa Paiva Silva

Endereço: Rua Yvon Magalhães Pinto, nº573, Bairro: Santa Lúcia - Regional Centro-Sul

Matéria: Uso não residencial na ADE São Bento

Relator: Conselheiro Romulo Soares Xavier

I - RELATÓRIO

Trata-se de solicitação submetida ao Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR para análise de caso omissa da legislação urbanística, referente à possibilidade de licenciamento de atividades econômicas em edificação situada na Rua Yvon Magalhães Pinto, nº 573, Bairro Santa Lúcia, Regional Centro-Sul, inserida na Área de Diretrizes Especiais - ADE São Bento.

A consulta de viabilidade nº 9992610244890 foi negada porque o acesso principal do imóvel se dá por via classificada como Permissividade Específica São Bento I - Pesb-I. Nos termos do art. 208, § 2º, da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, a instalação de usos não residenciais na ADE São Bento é admitida apenas nas vias Pesb-II e Pesb-III, observadas as condições legais.

A interessada sustenta que a edificação e seu uso não residencial são anteriores às restrições da ADE São Bento e que as atividades pretendidas possuem natureza predominantemente administrativa. Foram apresentados contratos de locação comercial relativos ao endereço, um iniciado em setembro de 2010 e outro celebrado em fevereiro de 2019, com início em 1º de março de 2019.

Por meio do Ofício SMPU-DILU/COMPUR nº 442/2026, de 14 de agosto de 2026, a Diretoria de Legislação Urbanística informou que a edificação é regular, foi aprovada com base na Lei nº 7.166/1996 e possui todas as suas unidades destinadas ao uso não residencial. A legislação vigente não oferece solução expressa para essa situação, justificando a apreciação do COMPUR com fundamento no art. 83, incisos IV e VIII, da Lei nº 11.181/2019.

A DILU indicou, ainda, três precedentes semelhantes - Pareceres PR/COMPUR nº 06/2021, nº 07/2021 e nº 03/2022 -, nos quais o Conselho permitiu atividades dos Grupos I e II em edificações regularmente aprovadas para uso não residencial e posteriormente alcançadas pelas restrições da ADE São Bento.

É o relatório.

II - FUNDAMENTAÇÃO

1. Competência do COMPUR e caracterização da omissão

O art. 83 da Lei nº 11.181/2019 atribui ao COMPUR a competência para debater normas e políticas voltadas ao meio urbano e propor formas de aplicação à dinâmica do Município, bem como opinar sobre casos omissos da legislação urbanística municipal, indicando soluções.

A aplicação literal da restrição incidente sobre as vias Pesb-I inviabilizaria o uso das unidades para a finalidade não residencial para a qual foram regularmente aprovadas e construídas. A legislação atual, por sua vez, não disciplina expressamente a situação das

edificações não residenciais regularmente aprovadas sob o regime anterior e posteriormente abrangidas pela nova delimitação da ADE. Configura-se, assim, caso omissivo passível de solução pelo COMPUR.

2. Regularidade da edificação e função social da propriedade

Segundo a manifestação técnica, o imóvel teve projeto aprovado na vigência da Lei nº 7.166/1996, quando o uso não residencial era admitido no local, e recebeu a correspondente baixa de construção. A destinação não residencial, portanto, não resulta de ocupação irregular posterior, mas da própria aprovação urbanística conferida pelo Município.

Impedir integralmente a instalação de atividades econômicas em unidades concebidas para uso não residencial produziria desocupação ou subutilização permanente, em tensão com a função social da propriedade. Também incidem os princípios da razoabilidade, da segurança jurídica e da proteção da confiança legítima decorrente dos atos administrativos de aprovação e regularização da edificação.

3. Precedentes administrativos

O COMPUR já examinou três situações semelhantes na ADE São Bento:

- Parecer PR/COMPUR nº 06/2021: Rua Helena Antipoff, nº 745 - autorização de atividades dos Grupos I e II.
- Parecer PR/COMPUR nº 07/2021: Rua Helena Antipoff, nº 640 - autorização de atividades dos Grupos I e II na parte aprovada para uso não residencial.
- Parecer PR/COMPUR nº 03/2022: Avenida José Oswaldo de Araújo, nº 155 - autorização de atividades dos Grupos I e II.

Os precedentes reconhecem que a inviabilidade do direito de permanência do art. 179 não impede a apreciação do caso omissivo quando a edificação foi regularmente aprovada para uso não residencial antes das novas restrições. A solução adotada foi permitir atividades de menor impacto, limitadas aos Grupos I e II e compatíveis com vias preferencialmente residenciais, conforme o Anexo XIII da Lei nº 11.181/2019.

4. Aplicação ao caso concreto

A situação da Rua Yvon Magalhães Pinto, nº 573, guarda identidade relevante com os precedentes: a edificação é regular; sua destinação não residencial foi admitida pela legislação vigente à época da aprovação; e a vedação decorre de alteração legislativa posterior relacionada à ADE São Bento e à classificação Pesb-I.

Os contratos juntados reforçam o histórico de utilização comercial do endereço antes da Lei nº 11.181/2019. Embora possam exigir complementação para o reconhecimento do direito de permanência de atividade específica, a solução deste processo não depende exclusivamente do art. 179, pois se fundamenta na omissão normativa identificada pela DILU e nos precedentes do Conselho.

III - VOTO

Diante do exposto, voto **FAVORAVELMENTE** ao reconhecimento do caso omissivo da legislação urbanística e à permissão do exercício de atividades econômicas dos Grupos I e II na edificação regularmente aprovada e implantada situada na Rua Yvon Magalhães Pinto, nº 573, Bairro Santa Lúcia, Regional Centro-Sul, desde que:

- as atividades sejam compatíveis com as vias preferencialmente residenciais, conforme o Anexo XIII da Lei nº 11.181/2019;

- sejam exercidas exclusivamente nas unidades regularmente aprovadas para uso não residencial;
- sejam observadas as limitações de grupo, porte, repercussão e demais condicionantes urbanísticas aplicáveis;
- sejam obtidas as licenças, autorizações e demais documentos exigidos pela legislação municipal, ambiental, sanitária, de segurança e de acessibilidade, quando cabíveis; e
- a presente manifestação não implique dispensa do cumprimento das demais exigências técnicas verificadas no procedimento de licenciamento.

É como voto.

Belo Horizonte, 24 de agosto de 2026.

ROMULO SOARES XAVIER

Conselheiro Relator

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em segunda-feira, 24 de agosto de 2026 às 10:31

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

Relatorio_COMPUR_ADE_Sao_Bento_Romulo_Xavier.pdf

