

Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR 344^a

Matéria: Deliberação sobre Solicitação de Alteração de Permissividade Viária

Processo: Item 4.2.1 da pauta

Localização: Avenida Agulhas Negras • Bairro Mangabeiras • Regional Centro Sul

Protocolo: 31.00743191/2026-79

Interessado: Branca Macahubas Cheib:

Parecer Técnico - SMPU - Thaísa Barboza de Souza

Arquiteta e Urbanista

Secretaria Municipal de Política Urbana

Relatoria: Esterlino Luciano Campos Medrado.

Introdução:

Trata-se de requerimento de avaliação técnica de alteração da Permissividade viária de uso da Avenida Agulhas Negras (Zona: 111, Quadra: 001, Lote: 001), no trecho compreendido entre a Praça da Bandeira e a Rua Itacambira, no Bairro Comiteco (Mangabeiras), Regional Centro-Sul, passando de PEM I (vias com permissividade específica Mangabeiras – Grau I) para PEM II (vias com permissividade específica Mangabeiras – Grau II), aplicadas no âmbito da Área de Diretriz Especial (ADE) Mangabeiras.

A permissividade viária para a instalação de usos não residenciais nessa região é classificada da seguinte forma:

- PEM I: Refere-se às vias destinadas ao uso residencial unifamiliar, nas quais não é admitida a instalação de novos usos não residenciais.
- PEM II: Refere-se às vias onde é admitida a instalação de atividades não residenciais, desde que restritas às atividades dos Grupos I e II (Anexo XIII da Lei nº 11.181/2019) e exercidas em edificações horizontais

Considerações: O Parecer Técnico da Diretoria de Políticas de Planejamento Urbano descreve com riqueza de detalhes toda a base legal, Grupos I e II (Anexo da Lei 11.181/2019, que institui o Plano Diretor Municipal, do Art. 174 – que descreve os grupos de atividades: Os usos não residenciais são classificados de acordo com o potencial de geração de incômodos atribuído a cada atividade e do Art.176 - 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.

O trecho em análise está inserido na Área de Diretrizes Especiais (ADE) Mangabeiras e Serra do Curral. O uso do solo na referida ADE Mangabeiras é regido por permissividades específicas (PEM), conforme estabelecido no art. 206 da Lei nº 11.181/2019:

Nesse contexto, o imóvel figura como o único lote remanescente nessa primeira quadra da avenida que ainda não conta com a permissividade comercial, enquanto os demais lotes lindeiros voltados para a mesma via e integrados a esse trecho já operam sob a classificação PEM II e funcionam perfeitamente no local, demonstrando a compatibilidade urbanística da atividade com o eixo viário.

Parecer do relator: Feita a visita técnica ao local, entendo, salvo melhor juízo, tratar-se de um requerimento consistente de avaliação técnica para alteração de permissividade de usos da Av. Agulhas Negras.

Nos últimos anos, os processos de alteração da permissividade de Via Preferencialmente Residencial (VR) para Via de Caráter Misto (VM) vem sendo um dos principais itens de pauta do COMPUR, reflexo da intensa descentralização de crescimento da economia urbana.

A cidade alcança vários ganhos:

- Cria condições favoráveis à mobilidade ativa;
- Melhoria do ambiente de negócios;
- Estímulo ao empreendedorismo da economia formal;

- Da configuração de novas centralidades;
- Avanços na simplificação dos processos regulatórios urbanos;
- Arrecadação municipal.

Voto: A requerente solicita a alteração de permissividade viária de PEM I para PEM II no trecho da Avenida Agulhas Negras compreendido entre a Praça da Bandeira e a Rua Itacambira. A fundamentação pauta-se no fato de que o lote se insere em uma região plenamente integrada à dinâmica urbana e comercial da Praça da Bandeira, cujo entorno consolidou-se como um reconhecido polo de comércio e serviços ao longo do tempo.

Com o respaldo da Lei 11.181/2019 conforme descrito no Relatório Técnico, na realidade da economia local e como estímulo à formalização da economia urbana, voto favorável pela alteração da permissividade viária de uso.

Belo Horizonte, 22/setembro/2026

Documento assinado digitalmente
 ESTERLINO LUCIANO CAMPOS MEDRADO
Data: 22/09/2026 21:01:27-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Esterlino Luciano Campos
Medrado**

Membro Titular do COMPUR
Representante do Setor
Empresarial