

RELATÓRIO DE ESTUDO AMBIENTAL – REA Nº 0184/26**Empreendimento Juliana**

Ref.: Relatório de Estudo Ambiental – REA, baseado no Parecer Único nº 002/2026 da 1ª Câmara de Análise Integrada para Licenciamento de Empreendimentos de Impacto – 1ª CLI e do Parecer Técnico nº 0057/26 da SMMA, nos termos do Decreto Municipal nº 17.266/20.

Processo Administrativo LI: 31.00661789/2025-13

Processo Administrativo do Licenciamento anterior: 01-014449/20-80

Empreendedor: Quartzo Incorporações e Participações S.A.

CNPJ: 13.316.912/0001-19

Responsável Legal: Bruno Xavier Barcelos Costa

CPF: 025.647.066-90

Responsável Técnico: Cynthia Silveira Pimentel Fraga Andrade

Conselho: A366935

SÍNTESE DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

As características abaixo discriminadas correspondem aos dados e documentos apresentados em atendimento à Orientação para o Licenciamento de Empreendimento de Impacto – OLEI nº 202402327 e demais informações registradas no âmbito do processo de licenciamento ambiental pelos responsáveis técnicos do empreendimento.

Localização		
Rua Joaquim Clemente, SN, Bairro Xodó-Marize, Belo Horizonte - MG. CEP: 31744-451. Regional: Norte Lotes 001 a 015, Quarteirão 209, Zona Fiscal 959, Índice Cadastral 59209W301 001-7		
Zoneamento (Lei 7166/96 e alterações)		
ZAR-3 (Lei 9.959/2010)		
Atividades do empreendimento*		
Código: E-04-01-4	Descrição: Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares	
Enquadramento do empreendimento		
Modalidade: Licenciamento Ambiental Trifásico – LAT		Competência: Originária
Etapas: Licença de Instalação - LI		
Dispositivo legal: Lei 11.181/2019, DN 102/2020 COMAM e DN 217/20217 COPAM		
Características do empreendimento		
Parcelamento: Loteamento do solo urbano com área total da gleba > 15 ha, exceto distritos industriais e similares; Parcelamento, nas figuras de loteamento e desmembramento, vinculado que origem lote com área superior a 10.000 m² ou quarteirão com dimensão superior a 200 m. Ocupação: Edificações com mais de 300 (trezentas) unidades habitacionais; Edificações com área de estacionamento maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou com mais de 400 (quatrocentas) vagas; Edificações com mais de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) de área total edificada.		
Área da Gleba: 65.202,69 m²	Área do Terreno: 84.748,00 m²	Área Construída*: 28.806,01 m²
Área Permeável**: 33.972,00 m²	UN Habitacionais: 516	Vagas Estacionamento**: 503

*Residencial



Assinante(s):

PEDRO RIBEIRO DE OLIVEIRA FRANZONI GROSSI, e outros...

*Assinatura Digital conforme as disposições da Constituição Federal, Lei Federal de Arquivos 8.159/91 e Dec.Municipal 16.720/17.

CONDICIONANTES PARA LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Deverão ser atendidas todas as condicionantes e suas respectivas notas associadas, se for o caso, para Licenciamento Ambiental, solicitadas pelos órgãos responsáveis pela análise do empreendimento, discriminadas a seguir:

Nº	IMPACTO	CONDICIONANTE	PRAZO	ÓRGÃO
1	Publicação	Apresentar cópia ou original de publicação da concessão da licença ambiental em periódico regional ou local de grande circulação, nos termos do art. 31, da DN COPAM nº 217/17.	30 dias após a concessão da Licença	SMMA
2	Contrapartida	Apresentar o cálculo do valor das contrapartidas conforme Decreto Municipal nº 18.072/22	60 dias	SMMA
3	Plano de Ruído	Comprovar a implantação do relatório de avaliação de níveis de pressão sonora conforme Lei 9.505/08, por meio de declaração expedida pelo responsável técnico, acompanhada da respectiva ART, informando sobre o seu regular cumprimento. (Nota 1)	Semestralmente, durante as obras	SMMA
4	Plano de Gestão de Obras	Comprovar a implantação do Plano de Gestão Ambiental das Obras, abordando sobre a operação do canteiro de obras, incluindo a destinação de efluentes e resíduos, os controles ambientais, o acompanhamento das intervenções e demais medidas.	Semestralmente, durante as obras	SMMA
5	Plano de Comunicação	Implantar o Programa de Comunicação Social, aprovado conforme versão encaminhada (novembro/2025), e apresentar relatórios periódicos de comprovação das ações. (Nota 2)	Semestralmente, durante as obras	SMMA
6	Diagnóstico Socioambiental Participativo	Apresentar projeto executivo do Programa de Educação Ambiental - PEA, para aprovação da SMMA. (Nota 3)	90 dias após concessão da licença/PLU	SMMA
7	Movimentação de terra	Solicitar a autorização para a execução da movimentação de terra. (Nota 4)	Para emissão de AMTT	SMMA
8	Compensação ambiental	Reapresentar à SMMA cálculos da definição de medida compensatória equivalente a 0,5 % (meio por cento) do valor do empreendimento, nos termos da Deliberação Normativa do COMAM	90 dias	SMMA
9	Levantamento arbóreo	Os projetos de drenagem devem ser revisados, adequando às cotas indicadas os estudos hidráulicos aprovados na fase anterior, condicionante 29 da LP 0329/24. (Nota 5)	Para a emissão da AIE	SMMA
10	Material lenhoso	Apresentar a comprovação de destinação do material lenhoso de uso nobre e/ou de origem exótica. (Nota 6)	Após 30 dias da supressão	SMMA



Assinante(s):

PEDRO RIBEIRO DE OLIVEIRA FRANZONI GROSSI, e outros...

*Assinatura Digital conforme as disposições da Constituição Federal, Lei Federal de Arquivos 8.159/91 e Dec.Municipal 16.720/17.

11	ELUP	Apresentar projeto de implantação do parque/ ELUP em atendimento às diretrizes do Parecer Técnico nº 2149/25 para aprovação da Gerência de Áreas e Infraestruturas Verdes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, GAINVSMMA e Fundação de Parques Municipais e Zoobotânica, FPMZB. (Nota 7)	90 dias	SMMA
12	Material lenhoso	Apresentar Autorização de Corte de Árvores Isoladas - CAI emitida pelo SINAFLOR para as árvores isoladas de espécies ameaçadas de extinção ou supressão em bosques urbanos, em matas ciliares e em fragmentos remanescentes de vegetação nativa. (Nota 8)	Para a emissão da AIE	SMMA
13	PRADA	Comprovar a implantação do PRADA. (Nota 9)	No início do próximo período chuvoso após aprovação e até a Baixa de Construção	SMMA
14	Plantio de mudas	Executar e apresentar documento comprobatório do plantio das mudas ou conversão da medida compensatória por supressão vegetal. (Nota 10)	No início do próximo período chuvoso após aprovação e até a Baixa de Construção	SMMA
15	PGRCC	Comprovar a implantação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC por meio de declaração expedida pelo responsável técnico, acompanhada da respectiva ART, informando sobre o seu regular cumprimento. (Nota 11)	Durante as obras, semestralmente	SMMA
16	Fauna	Apresentar programa de afugentamento e resgate de fauna. (Nota 12)	Para a emissão da AIE	SMMA
17	ELUP	Reapresentar o projeto de Parcelamento do Solo, unificando o Lote 009 (Praça) ao ELUP, de modo que o ELUP tenha acesso à via.	90 dias	SMMA
18	Educação Ambiental	Implantar o Programa de Educação Ambiental - PEA, após aprovação e apresentar relatórios periódicos de comprovação das ações. (Nota 13)	Durante as obras, semestralmente	SMMA
19	Áreas com declividade entre 30% e 47%	Com base no Art. 16A da Lei 7166/96, deverá ser apresentada “declaração do responsável técnico que ateste a viabilidade de edificar no local”, o documento apresentado refere-se apenas ao laudo de estabilidade do terreno.	No protocolo do parcelamento do solo junto à SUREG	SMMA/ SUREG
20	Elucidação de Matrícula	Apresentar matrícula atualizada em até 90 dias, constando a retificação de área informada.	No protocolo do parcelamento do solo junto à SUREG	SUREG



21	Aprovação do projeto arquitetônico	Protocolar requerimento de edificações pela Lei 9959/10 e concluir o licenciamento (com obtenção de Alvará de Construção). (Nota 14)	90 dias após a aprovação do parcelamento do solo para realizar o protocolo e ser acatado	SUREG
22	Baixa de Construção	Obter Baixa de Construção junto à SUREG/GECOE.	Conforme a validade do Alvará de Construção	SUREG
23	Geração de empregos	Aprovar o Plano de Capacitação e Contratação de Mão de Obra (PCMO). (Nota 15)	90 dias após concessão da licença/PLU	URBEL
24	Geração de empregos	Apresentar relatórios semestrais de comprovação da implementação do PCMO. (Nota 16)	Semestralmente	URBEL
25	Geração de empregos	Apresentar relatório final, com avaliação da implementação do PCMO. (Nota 17)	No protocolo do último relatório semestral	URBEL
26	Projeto urbanístico	Apresentar à SUOTRAN a cópia do projeto urbanístico aprovado junto à SUREG.	180 dias após concessão da licença/PLU	SMMUR
27	Projeto arquitetônico	Adequar e aprovar junto à SUOTRAN, o projeto arquitetônico que contemple a calçada lindeira, os acessos de veículos, faixa de acumulação, as vagas de estacionamento para veículos leves e bicicletário de acordo com as diretrizes constantes no item “Parâmetros Internos e Urbanísticos” do Parecer Técnico GIMOB N° 426/25 e com a legislação pertinente. (Nota 18)	180 dias após concessão da licença/PLU	SMMUR
28	Projetos viários	Adequar e aprovar junto à SUOTRAN, os projetos viários de geometria (planimétrico), acessibilidade e sinalização horizontal e vertical, referentes aos alargamentos das vias existentes, implantação da nova via e implantação da ponte (Rua das Gaivotas) para transposição do Ribeirão do Isidoro, prevista no ofício GELIN/EXTERNO N° 0467/24, seguindo as orientações descritas no Parecer Técnico GIMOB N° 426/25. (Nota 19)	180 dias após concessão da licença/PLU	SMMUR
29	Projetos viários	Adequar e aprovar junto à SUOTRAN, os projetos viários de sinalização horizontal e vertical, conforme área delimitada nas diretrizes constantes no item “Parâmetros Externos” do Parecer Técnico GIMOB N° 426/25. (Nota 20)	180 dias após concessão da licença/PLU	SMMUR



Assinante(s):

PEDRO RIBEIRO DE OLIVEIRA FRANZONI GROSSI, e outros...

*Assinatura Digital conforme as disposições da Constituição Federal, Lei Federal de Arquivos 8.159/91 e Dec.Municipal 16.720/17.

30	Projetos complementares	Apresentar para análise e aprovação da SUZURB, SUDECAP e DGAU, os projetos complementares (geometria, drenagem, pavimentação, estrutural e outros que se fizerem necessários), referentes aos alargamentos das vias existentes, implantação da nova via e implantação da ponte (Rua das Gaivotas) para transposição do Ribeirão do Isidoro, previstos nas Diretrizes Para Parcelamento do Solo e no Ofício GELIN/EXTERNO Nº 0467/24, seguindo as condições descritas no Parecer Técnico GIMOB Nº 426/25. (Nota 21)	180 dias após concessão da licença/PLU	SMMUR/ SUZURB/ SUDECAP/ DGAU
31	Projetos complementares	Apresentar à SUOTRAN a cópia dos projetos complementares correspondentes à condicionante anterior aprovados pelos órgãos competentes.	180 dias após concessão da licença/PLU	SMMUR
32	Drenagem pluvial	Os projetos de drenagem devem ser revisados, adequando às cotas indicadas os estudos hidráulicos aprovados na fase anterior, condicionante 29 da LP 0329/24.	90 dias	SMOBI
33	Drenagem pluvial	Revisar o projeto de forma a atender os critérios técnicos compatibilizados às premissas de drenagem. (Nota 22)	90 dias	SMOBI

NOTAS:

1. As avaliações deverão contemplar, no mínimo, cinco medições, sendo a 1ª durante a movimentação de terra, a 2ª na época de execução da superestrutura, a 3ª na fase de alvenaria, a 4ª durante o corte de revestimento e a 5ª durante a etapa de instalação de esquadrias. O relatório técnico conclusivo sobre cada avaliação deverá ser expedido por responsável técnico habilitado, acompanhado da respectiva ART de execução.

Cópias dos Relatórios de Monitoramento periódicos, sempre acompanhados de ART, devem permanecer disponíveis na obra, para análise da fiscalização.

O relatório deverá contemplar:

- O atendimento ao item 10 da ABNT- NBR 10151/2019 e a Orientação Técnica para Laudos Técnico de Avaliação de Emissões Sonoras disponível no sítio eletrônico: [smma.pbh.gov.br / aba Documentos para Download / aba Roteiros Técnicos](http://smma.pbh.gov.br/aba/Documentos/paraDownload/aba/RoteirosTecnicos);
- Informações sobre a etapa da obra (ex: execução de fundação, superestrutura, aplicação de revestimentos, etc.);
- Informações sobre o regular atendimento ao Plano de Monitoramento de Ruído;
- Informações quanto às medidas adotadas no período para Controle dos Ruídos da Obra (ex: reposicionamento de equipamentos, enclausuramentos, etc.);
- Informações quanto às reclamações encaminhadas e suas respectivas providências; conclusão no máximo 30 dias após cada campanha (medição).
- O relatório deve ser mantido na obra e disponibilizado sempre que solicitado.

2. Os relatórios de comprovação das ações do Programa de Comunicação Social deverão ser encaminhados, semestralmente, durante as obras e conter, pelo menos:

- a) Cópia de todos os materiais de campanhas educativas e informativos utilizados.
- b) Cópia de materiais de divulgação/convite das reuniões com a comunidade.
- c) Cópia de atas das reuniões.
- d) Cópia das listas de presença.
- e) Cópia de material de apresentação/conteúdo utilizado nas reuniões com a comunidade e com os trabalhadores.
- f) Registro de reclamações/sugestões e esclarecimentos de dúvidas, recebidos pelos canais de comunicação, com informações sobre seu devido retorno e tratativas realizadas no período, acompanhadas de avaliação.
- g) Registro fotográfico das ações, sempre que possível.



Assinante(s):

PEDRO RIBEIRO DE OLIVEIRA FRANZONI GROSSI, e outros...

*Assinatura Digital conforme as disposições da Constituição Federal, Lei Federal de Arquivos 8.159/91 e Dec.Municipal 16.720/17.

h) Sistematização e análise das ações desenvolvidas no período.

3. A elaboração do projeto executivo do Programa de Educação Ambiental - PEA, deverá ser subsidiada pelas diretrizes da DN COPAM n.º 214/17 (e alterações). Para isso, o empreendedor deverá:

- a) Dar continuidade ao processo de construção do Diagnóstico Socioambiental Participativo - DSP junto à comunidade, etapa imprescindível para a elaboração da versão final do Programa de Educação Ambiental, conforme orientações da DN COPAM n.º 214/17 (e alterações) e devidas adequações de acordo com a realidade local, caso necessário. Observar, ainda, as ponderações tecidas no Parecer Técnico nº 1974/25. O resultado do DSP deverá ser apresentado juntamente com o PEA.
- b) Considerar as características da região e os estudos preliminares elaborados para o diagnóstico ambiental: meios físico, biótico e antrópico, assim como os impactos e planos de mitigação.
- c) Considerar os resultados da pesquisa de percepção socioambiental realizada para o EIA/RIMA para identificação de possíveis sugestões de temáticas socioambientais.
- d) Prever a realização de campanhas educativas contemplando temáticas socioambientais elencadas pela equipe do empreendimento e aquelas sugeridas pela comunidade e trabalhadores da obra ao longo da vigência da LI.
- e) Realizar ações de sensibilização e educação voltadas para a adequada destinação dos resíduos sólidos e para a importância da coleta seletiva.
- f) Recomenda-se que as escolas da região sejam envolvidas nas ações de educação ambiental e, caso determinada escola manifeste interesse em ter um projeto voltado especificamente para sua respectiva comunidade escolar, deverá ser realizado um DSP separado para a escola, conforme orienta a DN COPAM nº 238/2020 (que altera a DN COPAM n.º 214/17).
- g) Recomenda-se a busca de parcerias junto aos parques da região para a realização de ações conjuntas e de incentivo ao acesso da população local a esses espaços.
- h) Previsão de ações e campanhas de incentivo ao uso e apropriação do ELUP através da produção de materiais informativos, paralelamente, à articulação e mobilização dos atores sociais, seja através das associações comunitárias e lideranças ou por meio de representantes da rede de serviços locais.
- i) Previsão de ações de articulação e busca de parceria com associações de catadores de materiais recicláveis da região, principalmente, para os desdobramentos da fase de operação do empreendimento.
- j) Cronograma executivo que retrate todas as atividades a serem desenvolvidas no programa. O mesmo deverá estar em consonância com o cronograma do Programa de Comunicação Social, no que diz respeito às ações comuns.

4. A Autorização para a Movimentação e Tráfego de Terra – AMTT, será emitida em documento separado, mediante apresentação dos itens abaixo listados, devendo ser formalizados integralmente no mesmo protocolo: -Licença ambiental e Carta de Aceite, dentro do prazo de validade, do local indicado como bota-fora/empréstimo. -ART da execução dos serviços de terraplenagem. Havendo alterações no projeto de terraplenagem aprovado, reapresentá-lo, juntamente com a ART atualizada.

5. A AIE será emitida em documento separado, após a aprovação do Plano de Afugentamento e Resgate da Fauna (caso aplicável) mediante apresentação dos itens abaixo listados, devendo ser formalizados integralmente no mesmo protocolo:

- Número do Alvará de Construção, a ser emitido pela Subsecretaria de Regulação Urbana – SUREG;
- Documento de Arrecadação Estadual – DAE, acompanhado do respectivo comprovante de pagamento, referente à taxa florestal do rendimento lenhoso total das supressões. Para mais informações, acessar o sítio eletrônico do Instituto Estadual de Florestas – IEF, disponível no link: <http://www.ief.mg.gov.br>;
- Planta baixa de levantamento florístico assinada por responsável técnico com formação nas áreas de Biologia, Engenharia Agrônoma e Engenharia Florestal.

6. Apresentar carta de aceite de destinatário habilitado para recebimento do material lenhoso, com identificação e finalidade, declaração de utilização no próprio empreendimento ou comprovação de destinação adequada, de acordo com a legislação vigente. Código a ser utilizado no Sistema MTR-MG para Material lenhoso proveniente de supressão arbórea – 170201.

7. O projeto deverá ser acompanhado de cortes (transversal(is) e longitudinal(is)) e plantas complementares como paisagismo, indicação de mobiliários como bancos, lixeiras, iluminação, tipo de cercamento, guarda-corpos, níveis de implantação de pisos, acessos, rampas, ou quaisquer elementos elementares para compressão do projeto. · Sugerimos também a apresentação de memorial descritivo dos projetos arquitetônico/urbanístico e paisagístico. · Informar a área total do parque, a área permeável total existente e área permeável total após a implantação do projeto do parque. · Sugerimos que a pista de caminhada de acréscimos ao passeio lindeira ao Elup se estenda por todo passeio lindeiro ao



Assinante(s):

PEDRO RIBEIRO DE OLIVEIRA FRANZONI GROSSI, e outros...

*Assinatura Digital conforme as disposições da Constituição Federal, Lei Federal de Arquivos 8.159/91 e Dec.Municipal 16.720/17.

empreendimento residencial e comercial, caso haja compatibilidade com as diretrizes dos demais órgãos. · No que diz respeito ao projeto de arborização viária das vias lindeiras ao empreendimento, cabe lembrar que a FPMZB orienta que a calçada externa ao parque seja suficientemente larga para permitir seu uso como pista de caminhada, com a sinalização respectiva. O objetivo é incentivar o uso do espaço no período noturno. Deve-se priorizar o plantio de árvores no interior do parque, sem plantios adicionais na calçada do seu entorno, para que as árvores do parque forneçam sombreamento à calçada. · No projeto consta algumas indicações de supressões arbóreas para as quais o empreendedor deverá identificá-las pelos nomes comum e científico, além do porte atual e estado fitossanitário das mesmas.

8. Mais informações em:
https://www.ief.mg.gov.br/w/transparencia?p_l_back_url=%2Fbusca%3Fq%3D%252Fautorizacao-para-intervencao-ambiental.

9. Apresentar relatório de implantação, de acordo com as atividades previstas no PRADA aprovado (incluindo o formulário de cadastro e monitoramento, anexo I - de acordo com o termo de referência disponibilizado no site da SMMA: [https://smma.pbh.gov.br/aba/Documentos para Download / Roteiros Técnicos](https://smma.pbh.gov.br/aba/Documentos%20para%20Download/Roteiros%20T%C3%A9cnicos). Além da recuperação de 0,46 ha no interior do terreno, o PRADA deverá contemplar, adicionalmente, o plantio de 1.372 mudas, destinado à recuperação da Área de Preservação Permanente (APP), em decorrência da implantação do Plano de Manejo de aproximadamente 0,87 ha de leucenal, correspondente à remoção da espécie exótica invasora *Leucaena leucocephala*, devidamente autorizada por meio de Autorização para Intervenção em Espécies (AIE).

10. Executar o plantio de 2.638 mudas em local a ser definido e aprovado pela Diretoria de Planejamento Estratégico Ambiental (DPEA/SMMA - dpea@pbh.gov.br) por compensação. Antes de efetuar a compra das mudas, deve-se entrar em contato com a SMMA/DPEA. A documentação comprobatória (recibo de Reposição Definitivo e Recibo de Reposição Temporário) deverá ser encaminhada à SMMA/DLAM/GELIN para compor os expedientes deste processo. Para oportunizar o pleno desenvolvimento das mudas, e considerando que o período chuvoso na região centro-sul mineira se dá entre os meses de outubro a março, a compensação pela supressão de exemplares arbóreos deverá ser realizada em até 2 meses antes do fim desse período, ou seja, até o último dia do mês de janeiro. Caso a licença seja concedida em período inferior a 90 dias antes desse prazo (último dia do mês de outubro), o plantio poderá ser executado no início do período chuvoso seguinte (novembro a dezembro).

11. Os relatórios de monitoramento deverão ser mantidos na obra para fins de fiscalização e elaborados em conformidade com o PGRCC aprovado pela SMMA e Orientação Técnica para Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, disponível em [http://smma.pbh.gov.br/aba/Documentos para Download / aba Roteiros Técnicos](http://smma.pbh.gov.br/aba/Documentos%20para%20Download/Roteiros%20T%C3%A9cnicos). Ressaltamos que os relatórios não necessitam ser apresentados para fins de cumprimento da condicionante.

12. Apresentar o programa de acordo com termo de referência disponibilizado no site da SMMA: [https://smma.pbh.gov.br/aba/Documentos para Download / Roteiros Técnicos](https://smma.pbh.gov.br/aba/Documentos%20para%20Download/Roteiros%20T%C3%A9cnicos).

13. Os relatórios de comprovação das ações do Programa de Educação Ambiental - PEA deverão ser encaminhados, semestralmente, durante as obras e conter, pelo menos:

- a) Cópia de todos os materiais de campanhas educativas e informativos utilizados.
- b) Cópia de materiais de divulgação/convite das reuniões/encontros/oficinas com a comunidade.
- c) Cópia de atas das reuniões.
- d) Cópia das listas de presença.
- e) Cópia de material de apresentação/conteúdo utilizado nas reuniões com a comunidade e com os trabalhadores.
- f) Registro fotográfico das ações, sempre que possível.
- g) Sistematização e análise das ações desenvolvidas no período.

14. Ressalta-se que para tramitação do projeto na SUREG deverá ser protocolada a documentação pertinente ao projeto no Portal de Edificações, exceto as pranchas do projeto arquitetônico. No lugar das pranchas deverá ser anexado este parecer da SUREG em formato .pdf ou uma prancha A0 em branco com a replicação desta informação, conforme exigência do sistema. Quando da análise da documentação pela DIAC-GADOC, a DIAC-int será consultada para fornecimento do projeto arquitetônico (previamente analisado no Licenciamento Ambiental), ocasião em que ele será anexado no requerimento. O processo seguirá para 1º Exame e, em caso de correções solicitadas na fase de licenciamento e outras que eventualmente forem identificadas, serão comunicadas no despacho de 1º Exame de Edificações.



Assinante(s):

PEDRO RIBEIRO DE OLIVEIRA FRANZONI GROSSI, e outros...

*Assinatura Digital conforme as disposições da Constituição Federal, Lei Federal de Arquivos 8.159/91 e Dec.Municipal 16.720/17.

Correções a serem feitas no Projeto (verificar anexo SUREG com elucidações das pendências):

- Compatibilizar as dimensões do lote CP, assim como a situação dos lotes vizinhos, com o Projeto Urbanístico apresentado para esta análise.
 - Representar perímetro cotado de todos os blocos construídos, identificados e hachurados. O pórtico constitui área construída e está unificando os blocos 2, 3 e 4. Adequar representação, tratando todos esses elementos (guarita, pórtico, bloco de apoio e ARS) como um único bloco de edificação.
 - Adequar passeio para atendimento à inclinação transversal máxima permitida de 3%.
 - Cotar as distâncias das árvores em relação aos limites do lote, observando a possibilidade de plantio de mais árvores.
 - Esclarecer como se dá o acesso de pedestres pelo portão P02. Demonstrar, através de cotas, e atender a NBR 9050/20 na guarita e em toda a rota acessível.
 - Representar o giro de manobra, cotando o diâmetro mínimo de 1,50m; os módulos de referência e as sobreposições nas peças sanitárias, conforme figura 98 da NBR 9050/20. Atender espaço para a troca de roupas conforme item 7.14 da NBR 9050 (figuras 131 e 132).
 - Inserir a seguinte nota em projeto: ""Trata-se de sistema construtivo que não permite alterações posteriores, conforme Art. 6º do Decreto Federal nº 9451/18.""
 - Apresentar os desenhos (planta, cortes e cobertura) referentes a todos os blocos de edificações, apresentados para a primeira análise na prancha 01/01 - Título: Equipamentos.
- Identificar os blocos conforme Planta de Situação.
- Computar toda a área coberta pelo pórtico como área construída.
 - A Autorização emitida pelo CINDACTA deverá ser apresentada e deverá estar válida até o momento do Comunicado de Início de Obra, após a aprovação das edificações via SUREG, e deve ser condizente com o projeto apresentado.

15. a) O PCMO deverá ser elaborado utilizando-se o Termo de Referência e o formulário específico (observando-se as orientações constantes à sua página 4), disponibilizados em [""https://prefeitura.pbh.gov.br/urbel/perguntas-frequentes""](https://prefeitura.pbh.gov.br/urbel/perguntas-frequentes) na pergunta [""Como devo elaborar e apresentar o PCMO?""](https://prefeitura.pbh.gov.br/urbel/perguntas-frequentes).

b) A população a ser beneficiada pela implementação do PCMO é a constituída por moradores dos seguintes assentamentos de interesse social:

- Zeis-1: Bacuraus, Vila Satélite;
- Zeis-2: Mariquinhas, Jardim Felicidade;
- Empreendimentos de Interesse Social – EIS: Residencial Palmeiras, Bacuraus I e II;
- Ocupações urbanas: Sem nome (Referência: Tamarix), sem nome (Referência: Caliantra). Na hipótese de ser necessário ampliar a área de implementação do plano, as ações previstas no PCMO poderão ser direcionadas para moradores dos seguintes assentamentos
- Zeis-2: Conjunto Floramar;
- Aeis-2: Embiras Xodó;
- Empreendimentos de Interesse Social - EIS: Residencial Parque dos Solimões, Conjunto Habitacional Bem-Te-Vi I, Residencial Ponto Verano;
- Ocupações urbanas: Frei Leopoldo.

16. Os relatórios semestrais devem ser apresentados utilizando-se o formulário disponibilizado em [""https://prefeitura.pbh.gov.br/urbel/perguntas-frequentes""](https://prefeitura.pbh.gov.br/urbel/perguntas-frequentes) na pergunta [""Após a aprovação do PCMO, o que devo fazer?""](https://prefeitura.pbh.gov.br/urbel/perguntas-frequentes), observando-se as orientações constante à sua página 5.

17. O relatório final deverá ser elaborado utilizando-se o formulário disponibilizado em [""https://prefeitura.pbh.gov.br/urbel/perguntas-frequentes""](https://prefeitura.pbh.gov.br/urbel/perguntas-frequentes) na pergunta [""Após a aprovação do PCMO, o que devo fazer?""](https://prefeitura.pbh.gov.br/urbel/perguntas-frequentes), observando-se as orientações constantes à sua página 4.

18. Ver Nota 1 do Anexo SUOUTRAN/SMMUR

19. Ver Nota 2 do Anexo SUOUTRAN/SMMUR

20. Ver Nota 3 do Anexo SUOUTRAN/SMMUR

21. Ver Nota 4 do Anexo SUOUTRAN/SMMUR

22. Em análise à justificativa para o não atendimento das vazões requeridas para TR2 anos constantes nas páginas 18 e 19 do RESIDENCIAL 1 e 19 e 20 do RESIDENCIAL 2, verifica-se a utilização de coeficiente 0,95 em taludes. Solicita-se o esclarecimento se estes taludes são vegetados ou não. A Instrução Técnica



não diferencia os coeficientes pelo parâmetro declividade, pois neste trabalho verificou-se a inexistência de estudos que relacionassem a declividade e o escoamento pluvial de maneira concreta. Assim, caso os taludes sejam vegetados, os coeficientes deveriam ser os mesmos para os dois cenários. Verificou-se a adoção de coeficientes 0,95 em grande parte dos taludes. Este coeficiente é condizente com áreas concretadas e asfaltadas. Acredita-se que a declividade não cause um impacto tão severo no escoamento, que não permita qualquer infiltração no solo. Ademais, o terreno natural também tem declividade considerável. Caso o Responsável Técnico tenha estudos que correlacionem a declividade ao escoamento, gentileza apresentar. No caso dos taludes serem revestidos, sugere-se a adoção de um outro dispositivo, como por exemplo um de infiltração em seus jardins para a complementação do amortecimento e a garantia das vazões para o TR 2 anos.

NOTAS ORIENTATIVAS:

1. ARS aprovados: Projeto aprovado – Título: PROJETO DO SISTEMA DE ARMAZEMANENTO DE RESÍDUOS “JULIANA” Nome do arquivo: FBN-Juliana-PGRSE-ARS-V00 Características: Residencial 1 Área do ARS Resíduos Comuns: 9,95 m² (294 cm x 338,5 cm) Recipientes do ARS Resíduos Comuns: 7 contenedores de 360 L na cor Marrom, 01 contenedor de 120L na cor Marrom, 1 contenedor de 240 litros para poda e capina e 02 contenedores de 360 L na cor cinza e 01 contenedor de 120 na cor cinza. Área do ARS Recicláveis: 8,63 m² (255 cm x 338,5 cm) Recipientes do ARS Recicláveis: 1 contendor 1000 litros Azul, 1 contenedor 1000 litros Vermelho, 01 contenedor 240 litros amarelo, 01 contendor 360 litros Verde. Área do ARS Perigosos: 5,97 m² (209,5 cm x 285 cm) Recipientes do ARS Perigosos: 2 caixas de madeira 8 L cada e 2 contenedores de 240 L na cor laranja. Residencial 2 Área do ARS Resíduos Comuns: 22,73 m² (303 cm x 750 cm) Recipientes do ARS Resíduos Comuns: 20 contenedores de 360 litros e 1 de 120 L na cor marrom, 1 contenedor de 360 litros e 6 contenedores cinza de 360 L. Área do ARS Recicláveis: 15,06 m² (303 cm x 497 cm) Recipientes do ARS Recicláveis: 2 contenedores na cor azul de 1000 e 770 L, 2 contenedores na cor vermelha de 1000 L cada, 1 contendor amarelo 500 L, 1 contendor verde de 660 L. Área do ARS Perigosos: 2,4 m² + 2,2 m² Recipientes do ARS Perigosos: 2 caixas de madeira e 1 contenedor de 360 L e 1 contenedor 240 L na cor laranja
2. Sistema de Armazenamento Final de Resíduos - Parte Comercial: a) Conforme informado no PGRSE, os lotes destinados ao uso comercial serão vendidos e a construção das edificações será de responsabilidade do proprietário de cada lote. Portanto, recomenda-se se que os compradores de cada lote sejam informados sobre a obrigatoriedade da previsão de Abrigo de Armazenamento Final de Resíduos Sólidos – ARS, conforme Portaria Conjunta SMPU/SLU N° 001/202 e Portaria SLU N° 022/2020.
3. Rever a numeração dos lotes propostos, tendo em vista que já existe aprovado na quadra os lotes 001 e 002. Além disso, deverão ser revistas as pendências de desenho apontadas na análise da SUREG. Prazo: No protocolo do parcelamento do solo junto à SUREG.
4. A CLI está ciente da transferência de áreas não parceláveis, acima do máximo previsto na legislação, na forma de ELUP. Entretanto, será contabilizado apenas o valor de 4.237,40m², correspondente à 5% da área total parcelada, conforme legislação.
5. Fica alterada a diretriz 4, emitida em 21/10/2019, conforme: Deve-se ainda, implantar uma Praça na conformação entre a Rua Joaquim Clemente, Rua Alberto Gomes da Fonseca e o trecho a ser implantado na continuidade da Rua Ava, devendo ser contabilizada como via. O percentual mínimo de praça previsto na legislação deverá ser transferido em outro local.
6. Fica cancelada a diretriz 9, emitida em 21/10/2019, tendo em vista o cancelamento da diretriz 8. Fica alterada a diretriz 19, emitida em 21/10/2019, conforme: O requerente/RT deverá solicitar, antes da abertura do protocolo de parcelamento do solo, as Diretrizes Metropolitanas que serão emitidas pela Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte - Agência ARMBH e, posteriormente, antes da aprovação do parcelamento do solo, a anuência prévia, conforme determina o Decreto Estadual 44.646/07 e alterações.

NOTAS PARA REQUERIMENTO DA LICENÇA DE OPERAÇÃO:

1. Para a obtenção da Licença de Operação, o empreendedor deverá apresentar as seguintes comprovações, que serão solicitadas na OLEI a ser emitida:



Assinante(s):

PEDRO RIBEIRO DE OLIVEIRA FRANZONI GROSSI, e outros...

*Assinatura Digital conforme as disposições da Constituição Federal, Lei Federal de Arquivos 8.159/91 e Dec.Municipal 16.720/17.

2. Implantar Placa de Serviços Auxiliares de parada de ônibus e 1 (um) abrigo para passageiros do transporte coletivo na Rua Joaquim Clemente em frente ao número 799 e 1 (um) abrigo para passageiros do transporte coletivo na Rua Luiz Franzen de Lima em frente ao número 71, ambos no padrão BHTRANS.
3. Implantar projeto arquitetônico conforme aprovado.
4. Implantar os projetos viários executivos de engenharia conforme aprovados, juntamente com a implantação da ponte da rua das Gaivotas.
5. Comprovar a implantação do projeto de sistema de coleta e aproveitamento de águas pluviais após aprovação da SMMA
6. Comprovar a implantação do Sistema de Medição Individualizada de Água
7. Comprovar a implantação dos dispositivos e medidas de sustentabilidade
8. Comprovar o plantio de um indivíduo arbóreo para cada duas vagas de estacionamento. No projeto de paisagismo proposto pelo empreendedor, a área de estacionamento do Condomínio 1 apresenta 127 vagas de veículos leves, de modo que o projeto paisagístico (Anexo 4) propõe o plantio de 83 árvores nesse espaço. Já para o Condomínio 2, o projeto paisagístico contempla o plantio de 193 árvores para 382 vagas de veículos leves. O empreendedor deverá comprovar a implantação do projeto paisagístico conforme proposto.
9. Comprovar a implantação do projeto do parque/ ELUP
10. Comprovar a implantação de projeto de ajardinamento das áreas permeáveis do empreendimento aprovado pela SMMA. A área permeável deve ser mantida em 13.387,15 m², conforme aprovado nesta autorização, e sua diminuição está sujeita à penalidade prevista no item 8 do anexo XVI, da Lei Municipal nº 11.181/19.
11. Apresentar laudo de vistoria da COPASA atestando de ligação de água e do ramal interno do empreendimento à Rede Pública de Esgotamento Sanitário.
12. Deve ser executada e comprovada a proposta do empreendedor apresentada como documento de origem externa na reunião da CLI de 08/01/2026, de implantar projeto de permeabilidade visual nas divisas do empreendimento.
13. Comprovar a implantação das contrapartidas aprovadas, conforme Decreto nº 18.072/22.



TABELA DE RELAÇÃO DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL:

Categorias das espécies vegetais	Distribuição das espécies a serem suprimidas em classes de altura			Compensação segundo DN COMAM 67/10 e 95/19			Total
	0 - 3	3 - 9	> 9	0 - 3	3 - 9	> 9	
Proteção legal	1	12	0	4	72	0	76
Imunes ao corte (Ipê-amarelo)	1	22	0	4	132	0	136
Passíveis de compensação (nativas e exóticas não ruderais)	39	527	16	2	4	15	2426
Exóticas ruderais (leucenas)	0	0	0	0	0	0	0
Exóticas ruderais (Ipê-mirim)	1	17	0	0	0	0	0
Total	41	561	16	-	-	-	<u>2638 mudas</u>

Conclusão

O presente REA acompanha o Parecer Único nº 002/2026 da 1ª CLI e o Parecer Técnico SMMA nº 0057/26 e conclui favoravelmente à concessão do Certificado de Licença Ambiental – Licença de Instalação para **Empreendimento Juliana**, devendo ser atendidas as condicionantes e notas relacionadas no referido Parecer Único e neste Relatório.

Este REA necessita de apreciação e deliberação do plenário do Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM, conforme artigo 5º da DN COMAM nº 80/14.

Belo Horizonte, 29 de janeiro de 2026.

João Paulo Menna Barreto de Castro Ferreira – BM: 327.328-6
Secretário Municipal de Meio Ambiente

Pedro Ribeiro de Oliveira Franzoni Grossi – BM: 74173-X
Subsecretário de Licenciamento e Controle Ambiental
**Documento assinado digitalmente*



Assinante(s):

PEDRO RIBEIRO DE OLIVEIRA FRANZONI GROSSI, e outros...

*Assinatura Digital conforme as disposições da Constituição Federal, Lei Federal de Arquivos 8.159/91 e Dec.Municipal 16.720/17.