

RELATO AO COMAM

Processo nº: 31.00661789/2025-13

Empreendimento: Quartzo Incorporações e Participações S.A. - “Residencial Juliana”

Localização: R. Joaquim Clemente, s/n, Bairro Xodó-Marize - Belo Horizonte - Regional Norte

Objeto do Licenciamento: Loteamentos que impliquem abertura de novas vias de circulação ou prolongamento das existentes; Parcelamentos vinculados, que originem lote com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou quarteirão com dimensão superior a 200 m (duzentos metros); Edificações com mais de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) de área total edificada; Edificações com mais de 300 (trezentas) unidades habitacionais; Intervenção em APP; Área de Diretrizes Especiais - ADE de Interesse Ambiental

Etapas do licenciamento: Análise solicitação de Licença de Instalação - LI

INTRODUÇÃO:

Este relato trata do licenciamento ambiental do empreendimento denominado “Residencial Juliana”, de responsabilidade da Quartzo Incorporações e Participações S.A., referente ao parcelamento do solo vinculado, na figura de loteamento, com o intuito de construção de empreendimento misto (comercial e residencial) a ser implantado no Bairro Juliana, regional Norte de Belo Horizonte.

A análise foi realizada com base nos pareceres técnicos da SMMA n.º 057/26 e n.º 0312/26, no Parecer Único n.º 002/26 da 1ª Câmara de Análise Integrada para Licenciamento de Empreendimentos de Impacto - 1ª CLI e no Relatório de Estudo Ambiental – REA n.º 184/26.

HISTÓRICO SUCINTO:

23/03/2022 - COMAM concede ao empreendimento a Licença Prévia - LP n.º 081/2022, com validade de 1 ano;

05/05/2022 - Empreendedor protocola recurso sobre alteração da proposta arquitetônica aprovada na LP 0081/22 (protocolo SGC 05420/22), prevendo um aumento no número de unidades habitacionais de 516 para 816;

02/09/2024 - COMAM concede ao empreendimento Licença Prévia - LP n.º 0329/24 (alteração da Licença Prévia - LP n.º 0081/20) com validade até 23/03/2027;

02/10/2024 - Empreendedor solicita Orientação para o Licenciamento de Empreendimento de Impacto - OLEI, para a Licença de Instalação - LI do empreendimento;

15/10/2024 - DLAC emite a OLEI n.º 202402822 com a documentação necessária para formalização do processo de LI;

26/08/2025 - Empreendedor protocola documentação solicitada na OLEI n.º 202402822 sendo formalizado o processo 31.00661789/2025-13 de requerimento da LI;

08/01/2026 - 1ª CLI emiti Parecer Único n.º 002/26, manifestando-se favorável à concessão da LI ao empreendimento com condicionantes a serem cumpridas;

12/01/2026 - SMMA emite o Parecer Técnico n.º 057/26, manifestando-se favorável à concessão da LI;

05/02/2026 - Publicado no Diário Oficial do Município - DOM o Relatório de Estudo Ambiental – REA n.º 184/26;

12/02/2026 - SMMA emite o Parecer Técnico n.º 0312/26 complementar ao PT n.º 057/26, referente à compensação ambiental decorrente de intervenção no Bioma Mata Atlântica, concluindo pelo enquadramento da intervenção nos termos da legislação ambiental vigente;

13/02/2026 - Empreendedor protocolou recurso, através do ticket 31.00130492/2026-87, ao conteúdo do REA n.º 184/26 solicitando revisão de algumas condicionantes.

27/02/2026 - SMMA emitiu manifestação quanto ao recurso do empreendedor com consolidação das análises dos demais órgãos envolvidos no processo de licenciamento.

DISCUSSÃO:

O empreendimento enquadra-se como de impacto a ser licenciado pelo Comam, nos termos do art. 344, inciso XXI e art. 345, incisos I, II e III, do Plano Diretor (Lei 11.181/2019), que passaram a vigorar a partir de 05/02/2020. No entanto, nos termos do inciso IV do artigo 355 do Plano Diretor, deve-se aplicar a legislação vigente à época do requerimento de licenciamento. Portanto, o empreendimento está sendo analisado à luz da legislação anterior à Lei 11.181/19.

A área do terreno, com 84.748,00 m², está localizada no bairro Juliana, Regional Norte do município de Belo Horizonte. O principal acesso à área é realizado através da Rua Joaquim Clemente, com ligação direta à Av. Cristiano Machado, importante eixo de ligação do vetor norte de Belo Horizonte e da RMBH com as demais regionais do município.

O loteamento proposto será composto por 12 lotes, sendo 04 lotes de domínio público e 08 lotes de domínio privado. Ainda de acordo com o memorial, dos 08 lotes privados, dois serão vinculados ao uso residencial e os demais vinculados ao uso comercial. No total serão 516 unidades habitacionais e 526 vagas de garagem.

Entre a concessão da LP n.º 081/2022 pelo COMAM e a revisão da proposta urbanística e arquitetônica do empreendimento que culminou com emissão da LP 0329/24 (revisão da LP 081/2022), conforme descrito no parecer técnico da SMMA n.º 057/26, houveram diversas discussões com os órgãos envolvidos na análise do processo bem como com os representantes do empreendimento, para avaliação da viabilidade da nova proposta, culminando com a manifestação favorável de todos e possibilitando o avanço do empreendedor no desenvolvimento dos projetos executivos.

Após o protocolo do atendimento da OLEI n.º 202402822 com a apresentação dos projetos executivos e documentação referente ao atendimento das condicionantes estabelecidas na LP 0329/24, foram emitidos pelos diversos órgãos da PBH, pareceres favoráveis à concessão da LI ao empreendimento, com condicionantes.

Na conclusão do Parecer Técnico n.º 057/26, a SMMA se manifesta favorável à concessão da LI com o prazo de 06 anos e estabelece as condicionantes necessárias para serem atendidas.

Também se manifestaram favoráveis à concessão da LI ao empreendimento os seguintes órgãos: SUREG, SMMUR, SMOBI, SUPLAN, URBEL e SLU.

Quanto ao Parecer Técnico n.º 0312/26 complementar ao PT n.º 057/26, referente à compensação ambiental decorrente de intervenção no Bioma Mata Atlântica, transcrevo abaixo a conclusão do referido parecer:

“À luz da análise complementar realizada, referente aos aspectos relacionados à compensação ambiental decorrente da intervenção em fragmento florestal secundário de Mata Atlântica em estágio médio de regeneração, verifica-se que as informações e propostas apresentadas permitem o enquadramento da intervenção nos termos da legislação ambiental vigente.

As medidas compensatórias indicadas deverão observar os quantitativos e critérios legais aplicáveis, conforme detalhado ao longo da presente análise, permanecendo inalteradas as demais conclusões e condicionantes estabelecidas nos pareceres anteriores, sobretudo no Parecer Técnico no 0057/26.

Cabe esclarecer que a SMMA não possui responsabilidade técnica e jurídica sobre os estudos ambientais apresentados, sendo a elaboração, a instalação e a operação, assim como a comprovação quanto a eficiência destes de inteira responsabilidade da(s) empresa(s) responsável(is) e/ou seu(s) responsável(is) técnico(s).

Esta análise não dispensa nem substitui outras exigências e leis complementares de outros órgãos, bem como não isenta a providência de licenças e exigências de outros órgãos e legislação em vigor.”

Em relação ao recurso ao REA n.º 184/26 apresentado pelo empreendedor, houve questionamento das condicionantes 6, 11, 13, 21, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33.

Transcrevo abaixo a consolidação da análise emitida pela SMMA e pelos demais órgãos. No documento constam os pareceres e manifestações de todos os órgãos com as justificativas pelo acatamento ou não do recurso do empreendedor.

Condicionante n.º 06: Acatado;
Novo prazo: 180 dias após a concessão da licença/PLU

Condicionante no 11: Acatado;
Novo prazo: 90 dias após a aprovação do projeto de parcelamento do solo pela SUREG

Condicionante no 13: Acatado;
Novo prazo: No primeiro período chuvoso após o comunicado do início de obras, até a Baixa de Construção

Condicionante no 21: Não acatado, mantém como está;

Condicionante no 24: Não acatada, mantém como está;

Condicionante no 26: Acatado;
Novo prazo: 60 dias após a aprovação do parcelamento do solo

Condicionante no 27: Acatado;
Novo prazo: 90 dias após a aprovação do projeto urbanístico

Condicionante no 28: Acatado;
Novo prazo: 90 dias após a aprovação do projeto urbanístico

Condicionante no 29: Acatado;
Novo prazo: 90 dias após a aprovação do projeto urbanístico

Condicionante no 30: Acatado;
Novo prazo: 90 dias após a aprovação do projeto urbanístico

Condicionante no 31: Acatado;
Novo prazo: 30 dias após a aprovação dos projetos complementares.

Condicionante no 32 e 33: Não acatada, contrário à unificação das condicionantes;

CONCLUSÃO E VOTO:

Diante de todo o exposto acompanho os pareceres técnicos da SMMA n.º 057/26 e n.º 0312/26, o Parecer Único n.º 002/26 da 1ª Câmara de Análise Integrada para Licenciamento de Empreendimentos de Impacto - 1ª CLI e o Relatório de Estudo Ambiental – REA n.º 184/26, e manifesto favoravelmente à concessão da Licença de Instalação - LI ao empreendimento Residencial Juliana de responsabilidade de Quartzo Incorporações e Participações S.A., pelo prazo de 6 anos e com as condicionantes constantes do anexo I do PT 057/26.

Este é meu relato que coloco a apreciação deste COMAM, smj.

Camila Bastos
Conselheiro Titular Representante da Secretaria Municipal de Política Urbana
02/03/2026