



PARECER JURÍDICO

Referência: Ofício SMMA/PGM nº 1465-25

Consultante: Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Interessado: Colortêxtil Participações Ltda.

Assunto: Consulta jurídica acerca da exigibilidade da condicionante 27 da Licença de Operação nº 0305/23

LICENCIAMENTO AMBIENTAL DE ATIVIDADE DE IMPACTO. LICENÇA DE OPERAÇÃO. CONDICIONANTES. REVISÃO. COMAM.

Compete ao Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM concluir, no caso concreto da Colortêxtil Participações Ltda., pela manutenção, revisão ou eventual exclusão da condicionante nº 27, constante da Licença Ambiental de Operação nº 0305/23 (Processo Administrativo nº 31.00499498/2022-98), a partir da análise da necessária e obrigatória correlação direta da implantação do projeto de drenagem pluvial exigido com os impactos ambientais decorrentes do exercício (operação/funcionamento) da atividade licenciada (isto é, do uso da edificação).

I – Relatório

Trata-se de consulta encaminhada por e-mail pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, na qual relata o recebimento de requerimento da empresa da Colortêxtil Participações Ltda., solicitando a revisão e exclusão da condicionante nº 27 da Licença de Operação nº 0305/23, concedida em 09/10/2023 pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM.

Nesse sentido, aduz que a condicionante em questão estabelece a obrigação de “implantar o projeto de drenagem pluvial aprovado e solicitar vistoria para fins de conformidade, juntamente com a ART de Execução devidamente assinada”, razão pela qual pleiteia a sua “exclusão ou revisão, caso se conclua pela ausência de nexo direto com os impactos ambientais da atividade licenciada”, nos seguintes termos:

Alega a Requerente que a referida condicionante decorre da exigência de atendimento à taxa mínima de permeabilidade prevista no Plano Diretor, parâmetro urbanístico aplicável a projetos de edificação, mas sem correlação direta com os impactos ambientais da atividade industrial de



beneficiamento e acabamento de malhas, objeto do licenciamento.

Para fundamentar seu pedido, invoca o art. 10, §3º, da Deliberação Normativa COMAM nº 102/2020, que exige que condicionantes ambientais tenham fundamentação técnica e relação direta com impactos da atividade licenciada, bem como o art. 2º, I, da Lei Municipal nº 11.785/2024, segundo o qual as condicionantes devem respeitar o princípio da pertinência, ou seja, só podem ser impostas se vinculadas diretamente ao impacto do empreendimento.

Considerando que, em regra, a taxa de permeabilidade constitui parâmetro de ocupação do solo aplicável ao licenciamento urbanístico, e que os pareceres desta PGM já consolidaram o entendimento de que a sua exigência no âmbito de licença de operação somente se legitima quando configurada como medida condicionante diretamente relacionada à mitigação ou compensação de impactos ambientais decorrentes da atividade licenciada, solicitamos manifestação jurídica da PGM sobre a pertinência da manutenção da condicionante nº 27, à luz da legislação vigente, ou da possibilidade de sua exclusão ou revisão, caso se conclua pela ausência de nexo direto com os impactos ambientais da atividade licenciada.

Face à questão exposta, após pesquisa e análise da legislação pertinente e aplicável ao caso, vigente à época da elaboração do presente parecer, emitem-se as seguintes considerações, circunscritas ao objeto constante da consulta apresentada.

II – Fundamentação

De fato, em 20/10/2023, esta Assessoria Jurídica se manifestou em resposta ao Ofício AJU-SMMA/PGM nº /23, relativo ao Sindicato do Comércio Varejista de Derivados de Petróleo no Estado de Minas Gerais – MINASPETRO, proferindo parecer jurídico assim ementado:

EMPREENDIMENTOS E INTERVENÇÕES DE IMPACTO. LICENCIAMENTO AMBIENTAL. PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO X REGRAS DE USO DO SOLO URBANO. LEI 11.181/19. CONDICIONANTES MITIGATÓRIAS E COMPENSATÓRIAS X IMPACTOS DECORRENTES.

O cumprimento da TP mínima prevista no Plano Diretor, por consistir parâmetro de ocupação, exigível nos projetos de



edificação, não deve ser exigido no âmbito do licenciamento para o exercício de uma atividade (operação), a menos que consista em medida condicionante diretamente atrelada ao uso, devidamente motivada e tecnicamente justificada no processo, como forma de mitigar ou compensar os impactos ambientais negativos decorrentes do empreendimento, quer tenha ou não a edificação baixa.

Naquela oportunidade, restou consignado escorreitamente que o **licenciamento urbanístico** de uma edificação, quando cabível, avaliará as condições e os impactos urbanísticos decorrentes da etapa de sua **instalação (construção)**, de forma adstrita à análise dos **parâmetros urbanísticos de ocupação do solo urbano**¹, dispostos na legislação urbanística vigente, emitindo o competente **Parecer de Licenciamento Urbanístico – PLU**, prévio ao **Alvará de Construção**, ocasião na qual são avaliados todos os impactos gerados pela construção daquela edificação, cujo projeto deverá cumprir todos os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo urbano, para quê, a partir da análise dos seus impactos, possam ser estabelecidas todas as medidas mitigatórias e compensatórias cabíveis (minimizando-os ou compensando-os).

Já o **licenciamento urbanístico de atividades** deverá analisar as condições envolvidas no seu **funcionamento**, bem como o atendimento às **regras legais de uso**², verificando, em seguida, os

¹ Com efeito, os parâmetros urbanísticos a serem observados pelos projetos de edificação estão contidos no Anexo XII da Lei Municipal nº 11.181/19 (art. 158, §1º), a saber:

- I - afastamento frontal mínimo - AFmin;
- II - afastamento de fundos mínimo - AFUmin;
- III - afastamento lateral mínimo - ALmin;
- IV - altimetria máxima;
- V - altura máxima na divisa - AMD;
- VI - coeficiente de aproveitamento mínimo - CAmin;
- VII - coeficiente de aproveitamento básico - CABas;
- VIII - coeficiente de aproveitamento máximo - CAmáx;
- IX - coeficiente de aproveitamento de centralidade - CAcent;
- X - faixa de acumulação;
- XI - número mínimo de vagas para veículos leves;
- XII - número mínimo de vagas para carga e descarga;
- XIII - número mínimo de vagas para embarque e desembarque;
- XIV - quota de terreno por unidade habitacional - QT;
- XV - VETADO
- XVI - recuo de alinhamento;
- XVII - taxa de permeabilidade vegetada - TP;**
- XVIII - taxa de ocupação - TO.

² Por outro lado, as regras de uso do solo são objeto de um Anexo próprio (Anexo XIII) e de um Título a parte do Plano Diretor Municipal e serão observadas para o licenciamento de todas as atividades exercidas em um empreendimento (art. 173 e segs.), de forma independente e autônoma dos parâmetros urbanísticos dispostos para o parcelamento e para a ocupação do solo urbano belo-horizontino.



impactos decorrentes diretamente do exercício daquela atividade no local, já tendo sido aqui, em regra, transcorrida a etapa de análise dos parâmetros mínimos dispostos na legislação para edificações.

O mesmo ocorre no âmbito do **licenciamento ambiental** de uma das **atividades** enumeradas pelo art. 344 da Lei nº 11.181/19, a ser exercida em uma edificação já existente³, o qual avaliará, para a emissão da necessária **Licença de Operação**, que precede o **Alvará de Localização e Funcionamento**, as condições e os impactos ambientais decorrentes da etapa de sua **operação (funcionamento)**, de forma adstrita à análise das **regras de uso do solo urbano**, também dispostos na legislação urbanística vigente, estando aqui, a princípio, ultrapassada a fase de se exigir o cumprimento de parâmetros mínimos de parcelamento e ocupação do solo urbano.

Ocorre que, naquela oportunidade, a discussão cingia-se à legitimidade de se exigir, no âmbito de uma LO, o **cumprimento da Taxa de Permeabilidade mínima** constante do inc. XVII do §1º do art. 158 da Lei Municipal nº 11.181/19 (**parâmetro urbanístico de ocupação do solo, exigido para os projetos de edificação**), cuja exigência, na fase do licenciamento ambiental de uma atividade de impacto, só se justificaria como medida condicionante necessária a *maximizar os impactos positivos* do empreendimento, *evitar, mitigar ou compensar os impactos ambientais negativos*, ou, por fim, *garantir o cumprimento das compensações estabelecidas na legislação vigente* (art. 10 da DN COMAM nº 102/20⁴), em justificada correlação ou correspondência direta com os impactos ambientais da atividade, previamente identificados nos estudos realizados.

Nesse exato sentido fora, portanto, a conclusão a que se chegou ao final do referido parecer:

³ Tenha ou não ela Baixa de Construção, vez que nossa legislação não a exige para fins de instalação de uma atividade econômica no estabelecimento (art. 109, §2º do Decreto nº 17.272 de 04/02/202: “*Para concessão de ALF não se observará a propriedade dominial nem a regularidade da edificação*”).

⁴ Art. 10 – O gerenciamento dos impactos ambientais e o estabelecimento de condicionantes nas licenças ambientais deve atender à seguinte ordem de prioridade:

I – maximizar os impactos positivos;

II - evitar os impactos ambientais negativos;

III – mitigar os impactos ambientais negativos;

IV – compensar os impactos ambientais negativos não mitigáveis, na impossibilidade de evitá-los;

V – garantir o cumprimento das compensações estabelecidas na legislação vigente.

§ 1º – A regularidade do exercício da atividade será vinculada à efetivação das medidas mitigadoras e compensatórias.

§ 2º – A fixação de condicionantes poderá estabelecer condições especiais para a instalação ou operação do empreendimento, bem como garantir a execução das medidas para gerenciamento dos impactos ambientais previstas neste artigo.



Em face do exposto, conclui-se, em resposta aos questionamentos formulados, que o cumprimento da TP mínima prevista no Plano Diretor, por consistir parâmetro de ocupação, exigível nos projetos de edificação, não deve ser exigido no âmbito do licenciamento para o exercício de uma atividade (operação), a menos que consista em medida condicionante diretamente atrelada ao uso, devidamente motivada e tecnicamente justificada no processo, como forma de mitigar ou compensar os impactos ambientais negativos decorrentes do empreendimento, quer tenha ou não a edificação baixa.

Situação diversa, porém, verifica-se na presente hipótese, cuja **condicionante nº 27** exigida na **LICENÇA AMBIENTAL DE OPERAÇÃO nº 0305/23** (Processo Administrativo nº 31.00499498/2022-98), ora questionada pelo particular, assim estabelece: ***“Implantar o projeto de drenagem pluvial aprovado e solicitar vistoria para fins de conformidade, juntamente com a ART de Execução devidamente assinada”***.

Não se trata, aqui, do cumprimento puro e simples do parâmetro urbanístico de ocupação do solo ***“taxa de permeabilidade vegetada – TP”***, tal qual discutido no precedente acima referido, o que demanda uma análise técnica mais detalhada e específica da condicionante neste caso imposta.

Com efeito, a exigência de ***implantação de projeto de drenagem pluvial***, no âmbito de um processo específico de licenciamento ambiental voltado à operação de uma atividade, somente se justifica caso constatado que referida obrigação constitui **condição técnica necessária e diretamente relacionada aos impactos ambientais existentes em função da operação e do funcionamento da atividade licenciada**, o que deve ser motivado expressamente pelo órgão licenciador como medida a maximizar os impactos positivos ou evitar, mitigar ou mesmo compensar os impactos ambientais negativos advindos do funcionamento do empreendimento.

Tal obrigação não constitui, como se afige dos incisos I a XVIII do §1º do art. 158 do Plano Diretor, bem como do seu Anexo XII, parâmetro urbanístico mínimo a ser exigido em regra de toda e qualquer edificação no Município de Belo Horizonte.

Trata-se de obrigação de fazer distinta e mais ampla, que pode ou não estar relacionada à atividade



de impacto desenvolvida numa determinada edificação, cuja operação demanda prévio licenciamento ambiental com a inerente análise de todos os **impactos decorrentes do seu funcionamento**, destinando o respectivo processo administrativo de licenciamento ambiental justamente à avaliação das condições atinentes à etapa de operação, incluindo as consequências diretamente advindas do exercício daquela atividade naquele local.

Por outro lado, se a implantação de um projeto de drenagem pluvial em nada se relaciona com a operação da atividade em si, dizendo respeito somente à edificação e não ao seu **uso** propriamente dito, sua exigência não se legitima enquanto **contrapartida** necessária à mitigação ou compensação dos impactos diretamente relacionados e causados pelo funcionamento da atividade, devidamente justificada e comprovada tecnicamente no processo.

Em outras palavras, toda e qualquer condicionante ambiental constante de uma Licença de Operação deve necessariamente estar acompanhada de fundamentação técnica por parte do órgão ambiental municipal licenciador, de forma a apontar a relação direta com os impactos ambientais da atividade ou empreendimento, identificados nos estudos requeridos no processo de licenciamento ambiental, considerando os meios físico, biótico e socioeconômico e de forma proporcional à magnitude de tais impactos.

Caso contrário, não restando justificada a necessidade de implantação de projeto de drenagem pluvial, justamente por não manter correlação direta com os impactos causados pela atividade desenvolvida pelo particular, não maximizando os positivos nem mesmo evitando, mitigando ou compensando os negativos, há de ser a mesma revista e excluída pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM, conforme atribuições legais vigentes (Lei Municipal nº 4.253/85, Decreto Municipal nº 5.893/88 e Deliberações Normativas em vigor).

III – Conclusão

Em face do exposto, compete ao Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM concluir, no caso concreto da Colortêxtil Participações Ltda., pela manutenção, revisão ou eventual exclusão da condicionante nº 27, constante da Licença Ambiental de Operação nº 0305/23 (Processo Administrativo nº 31.00499498/2022-98), a partir da análise da necessária e obrigatória correlação direta da implantação do projeto de drenagem pluvial exigido com os impactos ambientais



decorrentes do exercício (operação/funcionamento) da atividade licenciada (isto é, do uso da edificação).

Belo Horizonte, 05 de setembro de 2025.

BM 78.962-7
Procuradora Municipal
Assessoria Jurídica da Secretaria Municipal de Política Urbana / Meio Ambiente