

RELATO DE VISTAS

Processo Administrativo nº 31.00431582/2025-36

Interessado: Bernard Anício Caldeira Duarte

Responsável legal: HAUZ Construções Personalizadas Ltda.

Assunto: Autorização para Ocupação de Terrenos em Área de Relevância Ambiental – ARA e supressão vegetal

CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE – COMAM/BH

I – RELATÓRIO

Trata-se do Processo Administrativo nº 31.00431582/2025-36, referente ao pedido de Autorização para Ocupação de Terrenos em Área de Relevância Ambiental – ARA, para o imóvel situado na Rua Alcides Pereira Lima, nº 130, Lote 046, Quadra 083A, Zona Fiscal 112, bairro Mangabeiras, Belo Horizonte/MG, de interesse de Bernard Anício Caldeira Duarte, tendo como responsável legal a empresa HAUZ Construções Personalizadas Ltda.

O imóvel possui área aproximada de 10.172,44 m² e integra a Planta de Parcelamento CP nº 041086M, aprovada em 17/02/1997. O empreendimento consiste em edificação residencial unifamiliar, com área construída aprovada de 1.373,18 m². O projeto em análise corresponde, em essência, ao mesmo projeto anteriormente aprovado pelo Município, respaldado pelo Alvará de Construção nº 20180024, atualmente vigente até 11/08/2027, diferenciando-se, essencialmente, pela alteração da titularidade do requerente.

O imóvel encontra-se inserido em área abrangida pela ADE de Interesse Ambiental, ADE Mangabeiras, ADE Mirantes e ADE Serra do Curral, além do contexto do Corredor Ecológico Espinhaço–Serra do Curral e do perímetro de proteção do Conjunto Paisagístico da Serra do Curral. Incide, ainda, Área de Preservação Permanente – APP por declividade.

A situação do empreendimento também foi objeto da Ação Civil Pública nº 5169581-81.2021.8.13.0024, no âmbito da qual foi celebrado Termo de Compromisso entre os proprietários e o Ministério Público de Minas Gerais, posteriormente homologado judicialmente. Entre as obrigações assumidas, consta a manutenção das construções e intervenções de acordo com o projeto anteriormente aprovado pelo Município, além de

compensação ambiental no valor de R\$ 491.660,00, destinada ao fortalecimento da Brigada de Incêndio do Hospital da Baleia.

No âmbito do atual processo, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente realizou nova análise da documentação apresentada pelo empreendedor. O Parecer Técnico GELIN/SMMA nº 1830/26 registra o atendimento das pendências anteriormente apontadas, incluindo documentos e estudos relacionados à responsabilidade geológica e geotécnica, estabilidade de taludes e contenções, declividade, terraplenagem, levantamento florístico e demais elementos necessários à análise.

O levantamento florístico atualizado identificou 377 indivíduos arbóreos vivos, pertencentes a 42 espécies, além de 9 indivíduos mortos. A intervenção pretendida contempla a supressão de 165 indivíduos arbóreos nativos e 1 indivíduo morto, totalizando 166 supressões, entre os quais se encontram 4 exemplares de ipê-amarelo-do-cerrado (*Handroanthus ochraceus*). Como compensação pela supressão, está previsto o plantio de 444 mudas de espécies arbóreas nativas, sendo 20 obrigatoriamente da espécie *Handroanthus ochraceus*, conforme os critérios da Deliberação Normativa COMAM nº 67/2010 e demais normas aplicáveis.

No âmbito da proteção do patrimônio cultural, a DIPC/FMC reconheceu a correspondência entre o projeto atual e aquele anteriormente aprovado pelo CDPCM-BH por meio da Deliberação nº 005/2016, manifestando-se favoravelmente à manutenção da anuência anteriormente concedida. O IPHAN também reconheceu a identidade entre os projetos e autorizou a intervenção sob o aspecto de sua competência. O IEPHA/MG informou que o imóvel se encontra fora do perímetro de proteção provisória estadual da Serra do Curral estabelecido pela Portaria IEPHA nº 22/2022.

Integra, ainda, a instrução processual o Parecer Jurídico AJU-MA nº 2286/26, que analisou os efeitos dos atos administrativos e judiciais incidentes sobre o imóvel, a competência ambiental do Município e as intervenções ainda sujeitas à autorização. O parecer jurídico concluiu pela inexistência de impedimento jurídico à continuidade do empreendimento, ressaltando que o prosseguimento deve observar os limites do projeto aprovado e permanecer condicionado às autorizações ambientais e às condicionantes técnica e juridicamente cabíveis.

É o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO E ANÁLISE

A análise do pedido deve considerar conjuntamente as características ambientais do imóvel, os estudos técnicos apresentados, o histórico administrativo do empreendimento, os atos de proteção patrimonial, o Termo de Compromisso homologado judicialmente e as conclusões constantes do Parecer Jurídico AJU-MA nº 2286/26.

1. Do projeto anteriormente aprovado e da segurança jurídica

Trata-se de projeto residencial unifamiliar anteriormente aprovado pelo Município, com área construída de 1.373,18 m², objeto do Alvará de Construção nº 20180024, atualmente vigente até 11/08/2027. O Parecer Técnico nº 1830/26 registra expressamente que o projeto atualmente analisado corresponde, em essência, àquele anteriormente protocolado e aprovado, diferenciando-se pela alteração da titularidade do requerente.

O Parecer Jurídico AJU-MA nº 2286/26 considera essa circunstância relevante para a análise administrativa, especialmente diante dos arts. 20, 21 e 24 da LINDB e da necessidade de consideração das consequências práticas das decisões administrativas.

A situação também foi objeto de composição judicial, por meio do Termo de Compromisso celebrado no âmbito da Ação Civil Pública nº 5169581-81.2021.8.13.0024 e posteriormente homologado judicialmente. O ajuste vinculou o empreendedor à manutenção do projeto originalmente aprovado, sem afastar a competência ambiental dos órgãos responsáveis pelas autorizações ainda necessárias.

Assim, o reconhecimento do histórico administrativo e judicial do empreendimento não significa afastamento do controle ambiental. Significa considerar que o projeto possui trajetória administrativa consolidada e que a análise ambiental atualmente submetida ao Conselho deve incidir sobre as intervenções que permanecem sujeitas à sua competência.

2. Da compatibilidade patrimonial e paisagística

A DIPC/FMC reconheceu a correspondência entre o projeto atual e aquele aprovado pelo CDPCM-BH, mantendo sua anuência. O IPHAN também reconheceu a identidade das propostas

e autorizou a execução da intervenção sob o aspecto de sua competência. O IEPHA/MG, por sua vez, informou que o imóvel está fora do perímetro de proteção provisória estadual da Serra do Curral analisado pelo órgão.

Essas manifestações não substituem a análise ambiental, mas constituem elementos relevantes para a avaliação integrada do empreendimento, especialmente diante de sua inserção no contexto paisagístico e cultural da Serra do Curral.

A autorização, caso concedida, deverá permanecer vinculada à manutenção das características do projeto aprovado e à preservação dos atributos paisagísticos protegidos, conforme as condicionantes dos órgãos competentes.

3. Da estabilidade geotécnica e da movimentação de terra

No curso da instrução, foram apresentadas sondagens, planta de isodeclividades, laudo técnico, projetos de terraplenagem, contenções e drenagem, acompanhados das respectivas ARTs.

O projeto contempla aproximadamente 4.550 m³ de corte e 3.920 m³ de aterro, com previsão de utilização de 590 m³ de volume a ser transportado para o terreno, além da retirada de aproximadamente 700 m³ de material orgânico decorrentes da supressão.

Também foram previstas medidas de controle durante a execução, incluindo dispositivos provisórios de drenagem e contenção de particulados, medidas para evitar erosão e assoreamento, controle da dispersão de poeira e cuidados específicos com o transporte e a destinação do material.

Dessa forma, a movimentação de terra deve permanecer condicionada à emissão da Autorização para Movimentação e Tráfego de Terras – AMTT, à apresentação dos documentos técnicos pertinentes e ao cumprimento das medidas de controle estabelecidas no Parecer Técnico.

4. Da área permeável

O projeto apresenta 7.921,70 m² de área permeável em terreno natural, correspondente a 77,97% da área do lote. Esse percentual supera significativamente a Taxa de Permeabilidade de 30% aplicável ao imóvel à época da aprovação originária do projeto.

O Parecer Técnico registra que o projeto e o quantitativo das áreas permeáveis permaneceram inalterados desde a fase inicial da aprovação. Nesse contexto, a manutenção das áreas permeáveis constitui medida relevante de proteção ambiental e deverá permanecer sob controle da Administração. O Anexo I do Parecer Técnico estabelece a obrigação de comprovar a implantação das áreas permeáveis em terreno natural e vegetado, bem como sua manutenção e acompanhamento ao longo do tempo.

A aprovação, portanto, não afasta a exigência de preservação da área permeável. Ao contrário, vincula a execução do empreendimento à manutenção dos 7.921,70 m² considerados no projeto e às demais diretrizes de ajardinamento e vegetação estabelecidas.

5. Da supressão vegetal e dos ipês-amarelos

O levantamento florístico identificou 377 indivíduos arbóreos vivos, pertencentes a 42 espécies, além de 9 indivíduos mortos. A intervenção pleiteada contempla a supressão de 165 indivíduos arbóreos nativos e 1 indivíduo morto, totalizando 166 supressões.

Entre os indivíduos protegidos cuja supressão é pleiteada encontram-se quatro exemplares de *Handroanthus ochraceus* – ipê-amarelo-do-cerrado. O Parecer Técnico registra que esses exemplares se encontram na área destinada à implantação da edificação e que, em razão da obrigação assumida no Termo de Compromisso de manutenção do projeto aprovado, não há alternativa locacional para preservação dos indivíduos sem alteração da proposta. O mesmo documento registra a inviabilidade técnica do transplante diante das características do solo e da presença de afloramentos rochosos.

A legislação aplicável admite, em área urbana, a supressão de ipê-amarelo mediante autorização, acompanhada das medidas compensatórias previstas na legislação. No caso, a

compensação calculada corresponde ao plantio de 444 mudas de espécies arbóreas nativas, das quais 20 deverão ser da espécie *Handroanthus ochraceus*.

6. Da intervenção em APP

A existência de APP por declividade constitui elemento relevante da análise ambiental, mas não representa, isoladamente, impedimento absoluto à continuidade do empreendimento. Durante a vistoria realizada em 08/07/2026, foi constatada intervenção não autorizada na APP, relacionada à deposição de pedras de mão e movimentação de terra para execução de muro de gabião. A situação foi objeto das medidas de fiscalização pertinentes.

A questão deve ser diferenciada da análise prospectiva da autorização ambiental. A eventual responsabilização por intervenção pretérita possui procedimento próprio, enquanto a recuperação da área afetada pode ser incorporada às condições para continuidade da intervenção. Nesse sentido, o Parecer Técnico prevê a apresentação de Plano de Recuperação de Áreas Degradadas e Alteradas – PRADA.

O Anexo I estabelece, ainda, a necessidade de demarcação e sinalização dos limites da APP por declividade antes do início das obras, com restrição do acesso de máquinas e trabalhadores às áreas não autorizadas. A solução permite, portanto, que o passivo ambiental identificado seja objeto de recuperação e acompanhamento, sem que sua existência constitua, isoladamente, causa automática de indeferimento da autorização.

7. Da compensação ambiental

A supressão vegetal resultará no plantio de 444 mudas de espécies arbóreas nativas, preferencialmente produtoras de flores e frutos atrativos à fauna, em área a ser definida e aprovada pela DPEA/SMMA.

Dessas mudas, 20 deverão ser obrigatoriamente de ipê-amarelo-do-cerrado, em razão da supressão dos quatro indivíduos protegidos. Além da compensação vegetal, o Termo de Compromisso firmado no âmbito da ACP estabeleceu compensação ambiental de R\$ 491.660,00, destinada à Brigada de Incêndio do Hospital da Baleia.

A combinação das medidas de compensação, recuperação e monitoramento permite que os impactos identificados sejam submetidos a instrumentos específicos de controle e acompanhamento.

8. Da suficiência das condicionantes ambientais

O Parecer Técnico GELIN/SMMA nº 1830/26 registra expressamente que a decisão quanto à concessão da autorização compete ao COMAM e apresenta, em seu Anexo I, as condicionantes, diretrizes e medidas de controle a serem observadas caso o Conselho delibere favoravelmente.

Entre as medidas previstas estão:

- Obtenção da Autorização para Movimentação e Tráfego de Terras – AMTT;
- Apresentação de declaração de responsabilidade geológica e geotécnica e respectiva ART;
- Apresentação de projeto de ajardinamento;
- Obtenção da Autorização de Intervenção em Espécimes – AIE;
- Apresentação de relatório técnico de supressão vegetal;
- Plantio compensatório de 444 mudas, incluindo 20 exemplares de ipê-amarelo-do-cerrado;
- Apresentação e execução de PRADA para recuperação da APP;
- Comprovação da implantação das áreas permeáveis;
- Monitoramento das medidas de recuperação ambiental;
- Preservação das características paisagísticas que fundamentam o tombamento do Conjunto Paisagístico da Serra do Curral;
- Demarcação e sinalização dos limites da APP durante a execução das obras.

As condicionantes abrangem, portanto, as principais etapas e impactos identificados na análise ambiental, permitindo que a execução do empreendimento permaneça sujeita à fiscalização e ao acompanhamento da Administração Pública.

9. Da possibilidade de aprovação condicionada

O conjunto dos autos demonstra que o empreendimento apresenta elevado grau de sensibilidade ambiental e paisagística, circunstância que justifica a adoção de medidas rigorosas de controle.

Ao mesmo tempo, a instrução processual demonstra a existência de projeto anteriormente aprovado, Alvará de Construção vigente, Termo de Compromisso homologado judicialmente, manifestações atuais dos órgãos de proteção do patrimônio cultural, estudos geotécnicos e ambientais apresentados pelo empreendedor, medidas de compensação e recuperação ambiental e conjunto específico de condicionantes.

O Parecer Jurídico AJU-MA nº 2286/26 concluiu pela inexistência de impedimento jurídico à continuidade do empreendimento e orientou que o processo prossiga perante o COMAM quanto às matérias de sua competência, mediante observância das autorizações e condicionantes ambientais cabíveis.

Nesse contexto, a aprovação da ARA não representa afastamento da tutela ambiental nem autorização irrestrita para execução das intervenções. A autorização deverá permanecer limitada ao projeto aprovado e condicionada à obtenção das autorizações específicas e ao cumprimento integral das medidas de prevenção, controle, recuperação e compensação ambiental.

A adoção das condicionantes previstas no Anexo I do Parecer Técnico permite, dessa forma, compatibilizar a continuidade do empreendimento com o controle dos impactos ambientais identificados, preservando a competência fiscalizatória da Administração e vinculando a execução da obra ao atendimento das exigências ambientais.

III – CONCLUSÃO E VOTO

Diante da análise dos autos, considerando o histórico de aprovação do projeto pelo Município, a vigência do Alvará de Construção nº 20180024, a existência de Termo de Compromisso homologado judicialmente, as manifestações favoráveis dos órgãos de proteção do patrimônio cultural, o atendimento das pendências técnicas e documentais apontadas no curso da instrução, os estudos ambientais e geotécnicos apresentados, bem como as medidas previstas para compensação, recuperação e controle dos impactos ambientais, **entendo que a**

continuidade do empreendimento mostra-se compatível com a proteção ambiental, desde que observadas as condicionantes estabelecidas.

Ressalto, ainda, que o Parecer Jurídico AJU-MA nº 2286/26 **concluiu pela inexistência de impedimento jurídico à continuidade do empreendimento e que o Parecer Técnico GELIN/SMMA nº 1830/26 estabeleceu conjunto específico de condicionantes** para controle das intervenções, recuperação da APP, compensação pela supressão vegetal e preservação das características paisagísticas. **Nesse contexto, a aprovação não representa autorização irrestrita, mas continuidade condicionada ao cumprimento integral das exigências ambientais e administrativas aplicáveis.**

Diante disso, **VOTO PELA APROVAÇÃO** do pedido de Autorização para Ocupação de Terrenos em Área de Relevância Ambiental – ARA, objeto do Processo Administrativo nº 31.00431582/2025-36, bem como pela autorização da supressão vegetal nos termos analisados nos autos, incluindo os 4 (quatro) exemplares de *Handroanthus ochraceus* – ipê-amarelo-do-cerrado, **condicionada à manutenção das características do projeto anteriormente aprovado, à obtenção das autorizações específicas cabíveis e ao cumprimento integral das condicionantes, diretrizes e medidas de controle, compensação, recuperação e monitoramento ambiental constantes do Anexo I do Parecer Técnico GELIN/SMMA nº 1830/26**, sem prejuízo das demais exigências legais e administrativas aplicáveis.

É como voto.

Belo Horizonte, 29 de setembro de 2026.



Documento assinado digitalmente

MATHEUS PIMENTEL LUCAS PEREIRA

Data: 29/09/2026 15:24:02-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>