



**DIRETORIA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL - DLAM  
GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO DE COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - GELCP**

***Parecer Técnico N° 1446-22 (3ª análise)***

**Processo N°:** 01-073301/08-46

**Empreendedor:** Prontocor S/A – Empreendimentos Imobiliários

**Empreendimento:** Edifício Savassi Mall

**Localização:** Rua Sergipe 1456, quarteirão entre as ruas Fernandes Tourinho, Levindo Lopes e Avenida do Contorno, lotes 002Y, 003Y, 004Y, 006Y e 011A, quarteirão 005, Seção Urbana Décima Primeira, Bairro Savassi – Regional Centro-Sul

**Bacia:** Córrego Acaba Mundo, afluente do Ribeirão Arrudas.

**Área do terreno:** 3.360,00 m<sup>2</sup>

**Atividades a serem exercidas ou objeto do licenciamento:** edificação de uso não residencial com área construída superior a 6.000 m<sup>2</sup> (torre de salas comerciais e supermercado Verdemar).

**Documentos considerados na análise:** Protocolo 05185/22

**I. INTRODUÇÃO**

O empreendimento é uma edificação comercial com área total construída de 25.544,40 m<sup>2</sup> que obteve a Licença de Implantação n° 0601/10 com 14 condicionantes. Embora pela legislação atual o empreendimento seja enquadrado como de impacto urbanístico, o empreendedor optou por continuar com o licenciamento ambiental para obtenção da Baixa de Construção, conforme art.43, do Decreto Municipal n° 14.594/11.

Em 03/05/18, o COMAM concedeu Licença de Operação para parte do empreendimento (hall de acesso ao 1º pavimento, 2º ao 11º, 15º e 16º pavimentos), estabelecendo 16 condicionantes e 2 medidas compensatórias.

Dentre as condicionantes estabelecidas, a n° 16 estabeleceu que o empreendimento deveria obter a LO final no prazo de 1 ano.

O empreendedor entrou com requerimento da LO total, em 2019. Foram realizadas duas análises da documentação apresentada e em ambas foram verificadas pendências que ensejaram o arquivamento do processo conforme Decreto Municipal n° 17.266/20.

Após análise das informações contidas nos documentos apresentados no protocolo 05185/22, referentes ao pedido de desarquivamento do processo, foi constatado que ainda existem pendências consideradas imprescindíveis, para concessão da Licença de Operação final ao empreendimento.

**II. HISTÓRICO**

**03/05/18:** COMAM concede Licença de Operação para parte do empreendimento, com prazo de validade de 4 (quatro) anos.

**28/12/18:** Expedida a OLEI 1703A-2018 - Licença de Operação para todo o empreendimento.





**30/05/19:** A GLEIA-SMPU encaminha documentação do empreendedor para análise de concessão da LO total (fls. 3443 a 3552).

**19/06/19:** A GLEIA-SMPU encaminha documentação complementar do empreendedor para análise de concessão da LO total (fls. 3443 a 3552).

**27/06/19:** Protocolo do Parecer Técnico BHTRANS/DSV/GEDIV N° 260/2019, emitido em 19/06/19, manifestando-se **desfavorável** à concessão da LO final ao empreendimento Savassi Mall, em virtude do não atendimento às condicionantes da BHTRANS descritas na LO N° 0257/18 e no Parecer Técnico da BHTRANS/DSV/GEDIV N° 181/2018, de 23/04/2018 (fls. 3647 e 3648).

**20/09/19:** A GELCP/SMMA emite Relatório de Pendências N° 1811-19 (**1ª análise**).

**22/01/20:** A GLEIA-SMPU encaminha documentação do empreendedor em atendimento ao Relatório de Pendências N° 1811-19 (1ª análise).

**05/02/20:** Protocolo do Parecer Técnico BHTRANS/DSV/GEDIV N° 031/2020, emitido em 21/01/2020, manifestando-se novamente **desfavorável** à concessão da LO final ao empreendimento Savassi Mall, em virtude do não atendimento às condicionantes da BHTRANS descritas na LO N° 0257/18 e no Parecer Técnico da BHTRANS/DSV/GEDIV N° 181/2018, de 23/04/2018.

**11/03/20:** O empreendedor envia documentação em atendimento ao Relatório de Pendências N° 1811-19 (1ª análise).

**18/03/20:** O empreendedor protocola recurso solicitando prazo para atendimento da "condicionante 03" da LO Parcial N° 0257/18.

**02/04/20:** Emissão do ofício GAB-SMMA/EXTER nº 0792/20 comunicando o indeferimento do requerimento de licença ambiental, em função de pendências na documentação enviada.

**26/06/20:** A GELCP/SMMA emite Relatório de Pendências N° 0829-20 (**2ª análise**).

**18/08/20:** Emissão de Parecer Técnico BHTRANS/DSV/GEDIV N° 292/2020, informando que o projeto atualizado atende ao solicitado no Parecer Técnico BHTRANS/DSV/GEDIV N° 027/2020.

**16/10/20:** Protocolo da ata da reunião da Interface, que ocorreu em 29/09/2020, onde ficou definido que a SMMA irá exigir dimensão mínima de 1 metro de largura no acesso interno da escada ao telhado verde e o acesso externo deverá atender às normas do Corpo de Bombeiros.

**27/11/20:** Protocolo de documentação do empreendedor em atendimento ao Relatório de Pendências N° 0829-20 (**2ª análise**).

**17/12/20:** O empreendedor envia documentação em atendimento ao Relatório de Pendências N° 0829-20 (2ª análise) e informa que protocolizou recurso em 09/11/20 que trata a respeito do acesso à área verde do 19º pavimento.

**18/12/20:** A SMMA expede Parecer Técnico 1564-20 relativo ao projeto de escada de acesso ao telhado verde do 19º pavimento.





**05/01/2022:** A BHTRANS encaminha Parecer BHTRANS/DSV/GEDIV Nº 412/2020, informando que o empreendimento **cumpriu as condicionantes 1 a 5, 7 e a medida compensatória**, constantes do Certificado de Licença Ambiental Nº 257/18, **mas ainda não cumpriu as diretrizes referentes à implantação do Plano Logístico.**

**04/03/2021:** A SMOBI encaminha Relatório Técnico EIDGAU-SMOBI Nº 014/2021, informando que o projeto de drenagem apresentado não contempla as informações mínimas necessárias para verificar os lançamentos de drenagem na rede pública e não apresenta o cálculo das caixas de retenção. **Solicita o reenvio do projeto** de drenagem com as adequações elencadas para nova análise.

**14/02/2022:** Despacho SIGESP 55-161.153/20-57 encaminhando Pareceres da BHTRANS e SMOBI para atendimento.

**25/02/22:** Despacho SIGESP 55-161.326/20-73 solicitando ao empreendedor a apresentação do projeto de modificação, planilha e memória de cálculo de áreas, em até 30 (trinta) dias, para que a SUREG dê continuidade da análise do processo de licenciamento ambiental do empreendimento.

**23/03/2022:** Emissão do Parecer Técnico Nº 0477/22 **com análise de condicionantes.**

**23/03/2022:** Encaminhado e-mail da SMMA à PHV informando a situação de atendimento das condicionantes da LI Nº 0601/10 e da LO Nº 0257/18. É ressaltado ainda que para prosseguimento da análise do requerimento de LO do empreendimento, deve ser apresentada, num prazo de 30 dias, as informações pendentes constantes do Parecer Técnico Nº 0477/22.

**29/03/2022:** Protocolo pelo empreendedor Nº 03780/22 de informações a SUREG - Subsecretaria de Regulação Urbana - Atendimento a Relatório de Pendências, Protocolo SIGESP: 55-038.057/22-80 - informa que o atual projeto possui 542,91 m<sup>2</sup> de área de jardineiras drenante.

**02/05/2022:** Protocolo Nº 05185/22 pelo empreendedor em atendimento ao Parecer Técnico Nº 0447/22.

**02/05/2022:** Protocolo Nº 05256/22 - Parecer técnico BHTRANS/DSV/GEDIV Nº 181/2022, emitido em 18/04/22, que analisa o atendimento às condicionantes da LO Nº 0257/18 e conclui:

- ***o empreendimento cumpriu as condicionantes 1 a 5, 7 e a medida compensatória, constantes do Certificado de Licença Ambiental Nº 257/18, mas ainda não cumpriu as diretrizes referentes à implantação do Plano Logístico.***
- ***não foi mostrado nenhum andamento referente ao Plano Logístico. O empreendedor deve implantar o referido Plano e essa implantação precisa ser atestada pela área operacional da BHTRANS, para que possamos emitir um parecer técnico conclusivo sobre o atendimento de condicionantes da BHTRANS.***

**03/07/22:** Expedido Ofício GELCP/GERF11-CS nº 1795/22 com solicitação de ação fiscal por descumprimento de condicionantes.

**11/07/2022:** Protocolo Nº 07149/22 - Parecer técnico para fins de licenciamento ambiental emitido pela SUREG em 05/05/2022 – 1ª Análise GELED concluindo: ***as pendências das edificações deverão ser sanadas para que a análise possa ser concluída.***





**08/08/2022:** Protocolo Nº 07978/22 – Relatório Técnico EI DGAU-SMOBI Nº 067/2022 concluindo que a análise do projeto de drenagem pluvial depende da apresentação de projeto de drenagem com as adequações elencadas.

### III. ANÁLISE

Para melhor entendimento serão pontuadas as observações do PT 0447/22, as considerações do empreendedor - protocolo 05185/22 – e, em seguida, a análise da equipe técnica da SMMA.

#### Sistema de aproveitamento de água de chuva e do rebaixamento do lençol freático

- **Solicitação:** Apresentar planilha contemplando, entre outros aspectos, a identificação das jardineiras passíveis de serem computadas como área permeável (Lei 7166/96 - Art. 50º), ou seja, aquelas que estão ligadas aos reservatórios de amortecimento (reservatórios A, B ou reservatório inferior de uso de águas pluviais) e suas respectivas áreas (apresentar projeto cotado). Ressalta-se que os demais aspectos já ponderados nos pareceres anteriores, como não estarem cobertas, etc., também deverão ser observados para sua identificação como áreas passíveis de serem computadas com área permeável. Caso haja alguma alteração no projeto apresentado, um novo projeto deverá ser encaminhado e sua respectiva ART.

**PT 0447/22:** Não foi apresentada a planilha conforme solicitado (a identificação das jardineiras passíveis de serem computadas como área permeável (Lei 7166/96 - Art. 50º) e suas respectivas áreas (apresentar projeto cotado).

Não foi possível aferir a dimensão total da área ajardinada do 18º pavimento. Houve diferenças nas áreas do 4º, 18º e 19º pavimentos do apresentado pelo empreendedor no quadro, constante do novo projeto apresentado.

**Análise: Atendido,** desde que o empreendedor confirme os dados da tabela do Parecer Técnico 0447/22, incluindo a dimensão faltante da área de telhado verde do 18º pavimento. Caso haja alguma divergência, deverá ser reavaliado.

- **Solicitação:** Apresentar a ART do projeto *as built* do sistema de captação, armazenamento e uso das águas pluviais.

**Análise: Atendido.**

- **Solicitação:** Apresentar corte representativo da jardineira do 18º pavimento, detalhes do acesso e da segurança - guarda corpo, etc.

**PT 0447/22:** O empreendedor não apresentou solução adequada para acesso ao 19º pavimento, onde pretende implantar telhado verde para compor a área verde ajardinada do empreendimento. A solução apresentada de escada com 65 centímetros de largura e patamar em leque não foi considerada adequada, conforme já analisado. Reitera-se que essa escada é o único caminho para a equipe de manutenção que terá que subir com insumos para implantação e conservação periódica (terra, adubos e mudas, além de material de podas e tratamentos). Como é muito estreita e possui patamar em leque (o piso é menor na parte interna), invariavelmente é necessário utilizar a parte menos larga do piso





no percurso, gerando assim, uma situação insegura para os trabalhadores e demais usuário.

**Análise: Apresentado e não aceito.**

- **Solicitação:** Apresentar projeto de acesso e de segurança em relação as jardineiras do 18º pavimento.

**PT 0447/22:** Não foi possível verificar a largura da escada externa no projeto apresentado.

**Análise: Não atendida.**

- **Solicitação:** Apresentar a ART do laudo estrutural.

**Análise: Atendido.**

- **Solicitação:** Encaminhar o projeto à análise da DGAU/SMOBI.

**PT 0447/22:** Não apresentada a análise da DGAU/SMOBI.

**Análise: Não atendida.**

Está pendente de vistoria, a comprovação da instalação dos pontos de fornecimento de água não potável e sua respectiva identificação.

**Considerações do empreendedor - Protocolo 05185/22:**

*Em relação ao sistema de aproveitamento de água, o qual havíamos apresentado projeto de As Built para vossa análise, esclarecemos que:*

- *Considerando as informações complementares solicitadas por vocês no Parecer Técnico em epígrafe, e pela SMOBI no Relatório Técnico EI DGAU-SMOBI Nº 014-21, os quais se relacionam diretamente, fez-se necessário contratação de profissional habilitado visto o alto nível de complexidade, de forma que atendesse às solicitações apontadas em ambos os Pareceres com excelência.*
- *Este profissional fora contratado e está trabalhando diligentemente nos projetos em questão, e tão logo os mesmos forem concluídos, apresentaremos para vossa, e juntamente à DGAU-SMOBI, apreciação.*

- **Equipe técnica da SMMA:** Considerando que o empreendedor afirma que está desenvolvendo novos projetos para atender concomitantemente as especificações da SMMA e SMOBI, caso haja divergência entre os projetos já apresentados, tanto em relação às jardineiras, telhado verde, escada de acesso, sistema de captação, armazenamento e uso das águas pluviais e detenção deverão ser reconduzidas todas as solicitações acima, mesmo as consideradas já atendidas.

**Projeto paisagístico de arborização das calçadas – Executar a requalificação paisagística da Praça Silva Guimarães**





**PT 0447/22:** Não foram encaminhadas informações.

**Análise:** Não atendida.

**Considerações do empreendedor** - Protocolo 05185/22:

*Em relação à requalificação paisagística da Praça Silva Guimarães, informamos que fizemos todo o processo de contratação das obras e materiais para inícios dos trabalhos, porém nos deparamos com um terceiro realizando intervenções nesta mesma área.*

*Buscamos, por dias, in loco, identificar a pessoa responsável pela intervenção, porém sem sucesso. Entramos então em contato com a Secretaria de Meio Ambiente, mais especificamente junto a GELCP, porém fomos orientados a buscar informação junto a regional responsável.*

*Estamos então verificando junto a Regional o que se trata a intervenção nesta área, e assim que solucionada essa questão, avançaremos com a requalificação da praça, como solicitado pela SMMA/PBH.*

*Por fim, nos comprometemos então, a apresentar em tempo real, todas as informações e diligências tomadas para atendimento e finalização do Processo em questão.*

**Equipe técnica da SMMA:** Foi escolhida uma nova área, aprovado o projeto paisagístico pela SMMA/Regional- CS e está pendente a conclusão da implantação por parte do empreendedor.

**O Protocolo 05185/22** informa ainda que em relação ao projeto de paisagismo, o qual já estava aprovado pela SMMA:

*O projeto arquitetônico de modificação que estava em análise pela SUREG fora indeferido, com isso, fez-se necessário novo protocolo de projeto para nova avaliação e aprovação desta Subsecretaria, o qual fora protocolizado por meio de interface com a SMMA sob nº de SIGESP 55-038.057/22-80.*

*Diante disso e considerando novo protocolo do projeto arquitetônico, foram realizadas modificações no projeto a fim de viabilizar a aprovação do mesmo e conseqüentemente fez-se necessária adequação no projeto de paisagismo.*

*Neste caso, encaminhamos anexo a este, projeto de paisagismo adequado ao projeto arquitetônico apresentado m SIGESP supracitado, para vossa avaliação e aprovação.*

*Informamos que logo da aprovação do projeto arquitetônico junto a SUREG e a aprovação do projeto de paisagismo apresentado junto a este Ofício, realizaremos a adequação e implantação do mesmo na edificação.*

**Equipe técnica da SMMA:** Para evitar novos retrabalhos, considerando a experiência anterior, a análise do projeto paisagístico somente será realizada quando concluída a aprovação da SUREG do projeto arquitetônico. Contudo, vale alertar:

- As jardineiras passíveis de serem computadas como área permeável devem atender a Lei 7166/96 - Art. 50º, ou seja, devem ser ligadas aos reservatórios de amortecimento (reservatórios A, B ou reservatório inferior de uso de águas pluviais).
- Os demais aspectos já ponderados nos pareceres anteriores, como não estarem





cobertas, sua espessura (conforme já analisada e aprovada), etc., também deverão ser observados para seu compute com área permeável.

- Para todas as áreas em jardineira sobre laje e telhado deverão ser contempladas condições de acessibilidade e segurança. Dessa forma, conforme já analisado em outros pareceres não serão aceitas escadas do tipo marinho, nem com larguras inferior a 1 metro e nem com patamar em leque.

Cabe ressaltar, que na verificação sumária do projeto paisagístico encaminhado, não foi observado detalhe da escada de acesso ao 19<sup>o</sup> pavimento, em atendimento as recomendações já exaradas.

#### IV. CONCLUSÃO

De todo o exposto conclusivamente pondera-se, em relação às pendências de informações da SMMA:

- **Sistema de captação, armazenamento e uso das águas pluviais:** Para o sistema de captação, armazenamento e uso das águas pluviais aprovado pela SMMA falta sua apreciação junto a SMOBI, posterior implantação e vistoria técnica. Contudo, segundo informações do empreendedor, estão sendo desenvolvidos novos projetos para atender concomitantemente as especificações da SMMA e SMOBI. Nesse sentido, caso haja divergência entre os projetos já apresentados, tanto em relação à condução dos efluentes das jardineiras e telhado verde, da retenção e/ou encaminhamento às sarjetas, o novo projeto deverá ser reconduzido para análise da SMMA e posterior verificação. Está pendente de vistoria, a comprovação da instalação dos pontos de fornecimento de água não potável e sua respectiva identificação.
- **Projeto paisagístico e compute de áreas permeáveis:** Existe pendência em relação a forma de acesso ao 19<sup>o</sup> pavimento, faltando também a devida implantação do projeto paisagístico já aprovado e verificação da SMMA tanto em relação ao paisagismo quanto ao compute das áreas permeáveis. Contudo, o empreendedor informou que foi protocolado novo projeto arquitetônico junto a SUREG. Dessa forma, quando da aprovação do projeto arquitetônico, o novo projeto paisagístico encaminhado à SMMA (ou seu substituto) será avaliado. Ressalta-se que:
  - As jardineiras passíveis de serem computadas como área permeável devem atender a Lei 7166/96 - Art. 50º, ou seja, devem ser ligadas aos reservatórios de amortecimento (reservatórios A, B ou reservatório inferior de uso de águas pluviais).
  - Os demais aspectos já ponderados nos pareceres anteriores, como não estarem cobertas, sua espessura (conforme já analisada e aprovada), etc., também deverão ser observados para seu compute com área permeável.
  - Para todas as áreas em jardineira sobre laje e telhado deverão ser contempladas condições de acessibilidade e segurança. Dessa forma, conforme já analisado em outros pareceres, não serão aceitas escadas do tipo marinho, nem com larguras inferior a 1 metro e nem com patamar em leque.
- **Projeto paisagístico de arborização das calçadas:** A área referente a requalificação da Praça Silva Guimarães foi substituída e está pendente a conclusão da implantação por parte do empreendedor.





E em relação às pendências dos demais órgãos afetos ao licenciamento do empreendimento:

- **BHTRANS:**

De acordo com o Parecer Técnico BHTRANS/DSV/GEDIV Nº 181/2022, de 18/04/22, ainda estão pendentes:

- o cumprimento das diretrizes referentes à implantação do Plano Logístico;
- implantação do Plano a ser atestada pela área operacional da BHTRANS.

- **SUREG:**

De acordo com o Parecer Técnico para Fins de Licenciamento Ambiental, de 05/05/22, ainda constam as seguintes pendências:

- Pendências de vistoria: Atender às pendências de vistoria, conforme relatado no arquivo anexo, além de outras pendências que possam existir em obra e que não foram possíveis de serem identificadas devido às dificuldades de acesso durante a vistoria. Atender a todas as pendências previamente ao novo pedido de vistoria para fins de LO. Caso haja a intenção de alguma mudança posterior a ser executada na edificação do local mediante o projeto de modificação a ser aprovado, relatar e esclarecer no Memorial, justificando a não compatibilidade entre projeto apresentado e edificação construída.
- Apresentação de projeto: o projeto apresentado via sigesp, contendo 17 pranchas, memorial de polígonos e planilha de cálculo não foi analisado uma vez que a vistoria constatou que ele não condiz com a edificação no local além de não condizer também com o último projeto aprovado. As inúmeras alterações da edificação, descritas no Memorial apresentado, indicam a não possibilidade de utilizar-se da apresentação de As-Built no momento da Baixa como forma de corrigir as alterações de obra, uma vez que extrapolam as regras da Portaria SMPU 002/2019 e ainda se trata de transição de leis com alteração de área. Dessa forma, após a obtenção da LO corretiva, projeto de Modificação ou ainda Levantamento do acréscimo (uma vez que há Baixa parcial e caso as modificações extrapolem ainda o conceito de modificação sobre projeto anteriormente aprovado) deverá ser aprovado junto à SUREG à luz da lei 11.181/19. Reapresentar novo projeto para 2ª análise deste licenciamento ambiental condizente com situação do local para que possa haver análise e parecer sobre a viabilidade da edificação, que não foi possível de ser aferida. Apresentar ainda Memorial claro sobre todas as alterações feitas em relação ao projeto anteriormente aprovado, caso se aplique a aprovação mediante Modificação e não o Levantamento Total.

- **SMOBI:**

De acordo com o Relatório Técnico EI DGAU-SMOBI Nº 067/2022, de 08/08/22, ainda constam as seguintes pendências:

- Cópia do projeto de drenagem do empreendimento aprovado em 04/10/2018;
- Projeto de drenagem com as alterações realizadas em função das observações apontadas pela SMMA para nova avaliação e aprovação; O projeto deverá contemplar:







- Estudos Hidrológicos, Hidráulicos e memorial descritivo do Projeto de Drenagem;
- Projeto de drenagem com detalhamento dos lançamentos finais na rede pública incluindo dados dos dispositivos finais (cota de topo, cota de fundo, diâmetro, material, inclinação) e hidráulicos (vazão, velocidade, lâmina).

Sendo assim, nos termos do Decreto Municipal nº 17.266/20, não cabe nova solicitação de informações complementares e o requerimento de licença deverá ser indeferido definitivamente.

Belo Horizonte, 08 de agosto de 2022.

Ana Maria Dias Chula – Geóloga – BM 79.336-5

Suzana Seguro – Engenheira Civil – BM 79.786-7

Ciente: Everton Geraldo Dias – Gerência de Comércio e Prestação de Serviços – GELCP / Instrução de Serviço SMMA nº 001, de 03/05/18.



**Portal da Assinatura - PBH**

10 página(s) assinada(s) - Datas e horários baseados em Brasília, BR

Certificado de assinaturas gerado em Terça-feira, 16 de Agosto de 2022 às 09:23

Documento assinado eletronicamente, de acordo com Decreto 17.710 de 13 de Setembro de 2021

1446-22.pdf

Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em Terça-feira, 16 de Agosto de 2022 às 09:35  
Assinante: ANA MARIA DIAS CHULA Matrícula: PR079336  
Hash da assinatura: D5B14090E76A916DED898C75D131660653318472 Para validar utilize o QR Code ao lado.



Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em Terça-feira, 16 de Agosto de 2022 às 09:24  
Assinante: SUZANA RODRIGUES SEGURO Matrícula: PR079786  
Hash da assinatura: 8215D7EE94903D20231E5D6B5231660652640660 Para validar utilize o QR Code ao lado.

