

PROCESSO nº: 31.0073259/2025-08

INTERESSADO: Mega Chip's Indústria e Comércio Ltda – CNPJ: 04.383.585/0001-02

LOCALIZAÇÃO: Avenida Senador Levindo Coelho, Nº 1202, Lotes 23, 24, 25 e 26, Quadra 02, Zona Fiscal 618, Bairro CDI Jatobá, Regional Barreiro - BH

REF.: Autorização para Intervenção em Área de Relevância Ambiental – Parecer Técnico SMMA nº 0303/26

I – RELATÓRIO

Trata-se de requerimento de autorização para ocupação de terreno em Área de Relevância Ambiental – ARA com presença de Área de Preservação Permanente – APP de curso hídrico e Conexão de Fundo de Vale. A edificação a ser construída terá finalidade comercial e está localizada na Avenida Senador Levindo Coelho, nº 1202, bairro CDI Jatobá - Regional Barreiro, lotes 23, 24, 25 e 26, Quadra 02, Zona Fiscal 618.

O Requerente iniciou o pedido de Autorização para Ocupação em Área de Relevância Ambiental em 18/09/2025, gerando o protocolo nº 31.00732592/2025-08;

Em 06/11/2025, a SMMA solicitou informações complementares do processo, através do Parecer Técnico nº 2765/25, sendo respondido pelo Requerente em 15/12/2025.

O processo chega a este Conselho instruído pelo Parecer Técnico SMMA nº 0303/26, opinando pelo indeferimento do pedido de concessão de Autorização para Ocupação de Área de Relevância Ambiental (APP de curso hídrico e Conexão de Fundo de Vale). Contudo, pondera que a deliberação para ocupação é feita pelo COMAM e que, caso o Plenário seja favorável, recomenda o prazo de 04 anos de validade da Autorização e o cumprimento das diretrizes e notas relacionadas no Anexo I do Parecer.

Registre-se que o Parecer Técnico foi elaborado a partir da análise da documentação apresentada pelo requerente, das informações constantes dos sistemas municipais e das vistorias realizadas pela equipe da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA.

II – ANÁLISE

Os lotes se encontram no endereço supracitado e segundo as Informações Básicas para Edificações -IBED, **o Cadastro de Planta de Parcelamento (CP) foi aprovada em 29/09/1987**, sendo que os lotes perfazem uma área de 2.976,14 m² de acordo com as informações da planta CP.

O terreno possui fundos para o córrego do Jatobá, no qual há Conexão de Fundo de Vale e APP hídrica de curso d'água, configurando-se, desse modo, como Área de Relevância Ambiental, conforme definido pelo Decreto Municipal nº 17.274/20 em seu art. 2º e incisos I, II e III.

De acordo com o Plano Diretor do município, tanto a Conexão de Fundo de Vale quanto a Conexão Verde integram a Área de Conexões Ambientais, e são classificadas pelo art. 198 e incisos I e II, da Lei Municipal nº 18.181/19 da seguinte forma:

I - conexões verdes: vias que interligam zonas de preservação ambiental e áreas de diretrizes especiais ambientais, visando à melhoria da arborização urbana e à formação de corredores ecológicos;

II - conexões de fundo de vale: fundos de vale onde há necessidade de saneamento ambiental amplo, visando à restauração da qualidade dos cursos d'água, à necessidade de contenção de cheias, à recuperação de ambientes hídricos e à intervenção em áreas de preservação permanente, de forma a viabilizar a implantação de parques lineares.

O terreno está inserido também, em área com condicionantes de riscos geotécnicos de contaminação do lençol freático, de risco associado a escavações e risco de inundação.

A proposta do empreendedor é edificar uma sobreloja com área de 2115,42 m², que serviria de estacionamento para o Supermercados BH e lojas no primeiro andar.

Conforme consignado no Parecer Técnico da SMMA, os lotes se encontram inserido em área urbana dotada de infraestrutura consolidada, com sistema viário, drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública implantados.

Cumprir destacar que o referido parcelamento é anterior à própria consolidação normativa do conceito de APP aplicável a áreas urbanas, o qual somente foi expressamente incorporado ao ordenamento jurídico nacional a partir da Lei Federal nº 7.803/1989, que alterou o então Código Florestal para estender a proteção das APPs também aos ambientes urbanos. Tal circunstância impõe que a incidência atual de APP sobre área urbana previamente parcelada seja interpretada à luz do contexto histórico, urbanístico e jurídico da ocupação, evitando-se a aplicação retroativa e desproporcional de restrições ambientais incompatíveis com a realidade preexistente.

Nesse sentido, a análise da intervenção deve observar o regime jurídico das APPs em áreas urbanas consolidadas, conforme previsto no Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012) e na Deliberação Normativa COPAM nº 236/2019, que reconhece como de baixo impacto ambiental as intervenções em lotes urbanos aprovados até 22 de julho de 2008, desde que atendidos os requisitos de infraestrutura urbana, os quais se encontram caracterizados no caso em exame.

Assim, ainda que a intervenção em APP demande autorização ambiental e não afaste a apuração das infrações eventualmente constatadas, não se mostra juridicamente adequado o enquadramento da situação como de inviabilidade ambiental do empreendimento. Portanto, o reconhecimento do caráter urbano consolidado da área e aplicação da legislação à época da aprovação do loteamento, não exime o empreendedor do dever de mitigação, compensação ou recuperação ambiental, tampouco afasta a aplicação das sanções administrativas cabíveis, mas orienta que a regularização seja conduzida de forma proporcional, compatível com a legislação vigente e com a realidade urbanística consolidada, **não constituindo a incidência de APP, por si só, óbice absoluto à intervenção ou à regularização ambiental.**

Em relação às áreas permeáveis, a SMMA afirma que o empreendimento atinge formalmente as taxas de permeabilidade exigidas, tanto para o zoneamento OM-3 (Ocupação Moderada), quanto para a área de Conexão de Fundo de Vale, considerando o cômputo de área localizada sob a projeção do primeiro pavimento. A despeito disso, propõe a exclusão dessa parcela, sob o argumento de que áreas sob projeção

não permitiriam o pleno desenvolvimento de vegetação arbórea, especialmente em área ambientalmente sensível.

Todavia, a Lei Municipal nº 11.181/2019 autoriza expressamente o cômputo de áreas cobertas para fins de atendimento da taxa de permeabilidade, nos termos do art. 161, § 2º, desde que mantido o terreno natural dotado de vegetação e arborização e observados os parâmetros ali estabelecidos. **No caso concreto, não se verifica apontamento técnico de descumprimento desses requisitos legais, tampouco vedação normativa específica ao cômputo de áreas sob projeção em terrenos inseridos em Área de Relevância Ambiental.**

A exigência de qualificação ambiental das áreas permeáveis deve ser compreendida como diretriz a ser atendida por meio de projeto paisagístico e condicionantes, e não como fundamento para a exclusão automática de áreas legalmente computáveis. **Eventuais limitações ao desenvolvimento de espécies de grande porte não descaracterizam, por si, a função de permeabilidade do solo, sendo admissível a adoção de soluções vegetais compatíveis com as condições locais.**

Assim, entende-se que o empreendimento atende às taxas de permeabilidade previstas na legislação vigente, sem prejuízo da imposição de condicionantes voltadas ao adequado tratamento paisagístico e à preservação das funções ambientais da área.

Quanto à execução de obras sem licença ambiental, conforme já registrado nos pareceres técnicos anteriores (PT 2333/25 e 2714/25) e confirmado em vistoria realizada em 09/02/2026, houve movimentação de terra e supressão de vegetação, inclusive em APP, sem a devida licença ambiental ou autorização prévia da SMMA.

Quanto à supressão não autorizada de 17 (dezessete) indivíduos arbóreos, de médio e grande porte, em Área de Preservação Permanente, caracteriza-se infração administrativa ambiental, nos termos da legislação municipal aplicável, especialmente do Decreto Municipal nº 16.529/16.

Quanto à possibilidade de intervenção em APP, afirma a SMMA em seu Parecer Técnico que a possibilidade de enquadramento da edificação como atividade eventual ou de baixo impacto ambiental, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 12.651/12 e da Deliberação Normativa COPAM nº 236/19, não afasta a infração ambiental já consumada, a necessidade de apuração e aplicação das sanções cabíveis e a obrigatoriedade de compensação e recuperação ambiental.

Assim, uma eventual autorização para intervenção em APP deverá observar rigorosamente o atendimento aos parâmetros urbanísticos vigentes, a compensação ambiental correspondente, a apresentação e aprovação prévia de PRADA e as medidas de mitigação e qualificação ambiental da área.

Por fim, quanto à intervenção no córrego Jatobá, registra o Parecer Técnico da SMMA a realização de intervenções na margem do córrego, consistentes na conformação de taludes e na implantação de contenções, sem prévia licença ambiental ou outorga do IGAM, enquadrando-as como obra potencialmente causadora de degradação ambiental.

Entretanto, após análise dos elementos constantes dos autos, especialmente registros fotográficos, verifica-se que as intervenções realizadas possuem caráter pontual, de baixa complexidade e finalidade

eminentemente preventiva, voltadas ao controle de processos erosivos e à estabilização das margens, sem evidência de canalização, retificação, desvio ou alteração significativa da seção hidráulica do curso d'água, que pode constatar em visita técnica ao empreendimento.

Ressalte-se que a Portaria IGAM nº 48/2019, que estabelece normas suplementares para a regularização do uso de recursos hídricos no Estado de Minas Gerais, dispensa de outorga de direito de uso, embora sujeitas a cadastramento, as contenções de talude para fins de controle de erosão, destinadas à manutenção da seção original do curso d'água, com extensão máxima de 50 metros, conforme disposto em seu art. 36, inciso VIII. No caso em análise, as intervenções se enquadram nesse dispositivo, não se caracterizando como obras típicas sujeitas à outorga, tais como canalização, retificação ou desvio do curso d'água.

Dessa forma, entende-se que a exigência de outorga do IGAM, nos termos em que colocada no parecer técnico, mostra-se desproporcional ao porte e à natureza da intervenção realizada, devendo a situação ser tratada no âmbito da regularização ambiental e, se for o caso, mediante cadastramento junto ao órgão gestor de recursos hídricos.

Eventual necessidade de complementação de estudos técnicos ou de apresentação de ART específica deve ser avaliada de forma proporcional, considerando o caráter pontual e preventivo das obras executadas, não se justificando o enquadramento automático da intervenção como obra de significativa degradação ambiental.

III - VOTO

Ante o exposto, com fundamento na análise dos autos, nas manifestações técnicas constantes do processo e no exercício das competências deliberativas deste Conselho, acolho parcialmente as conclusões do Parecer Técnico da SMMA, com os ajustes e fundamentos acima expostos, e **VOTO pelo DEFERIMENTO da Autorização para Ocupação de Área de Relevância Ambiental**, pelo prazo de 04 (quatro) anos, vinculada ao cumprimento das condicionantes constantes do Anexo I do Parecer Técnico, ressalvada a exigência de Outorga do IGAM, que pela Portaria acima citada não há enquadramento para tanto.

Paralelamente, considerando as irregularidades apontadas no Parecer Técnico SMMA nº 0303/26, recomendo que seja determinado, pelo setor competente da PBH, a lavratura do respectivo auto de infração quanto às penalidades pecuniárias, assegurando-se à empresa o exercício do contraditório e da ampla defesa, nos termos da legislação ambiental vigente.

Este é o meu Relatório e Voto.

Belo Horizonte, 03 de março de 2026.



Documento assinado digitalmente

CLEINIS DE FARIA E SILVA

Data: 04/03/2026 12:15:48-0300

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

Cleinis de Faria e Silva

Membro Titular representante da Associação Comercial e Empresarial de Minas - COMAM

ANEXO I – CONDICIONANTES

Condicionantes para intervenção em ARA, para o empreendimento situado na Avenida Senador Levindo Coelho, nº 1202, território 05 da Regional Barreiro, bairro CDI Jatobá, CEP: 30.666-472.

Nº	CONDICIONANTE	PRAZO
01	Executar e apresentar documento comprobatório do plantio das mudas por intervenção em APP (ver nota 1)	Início do período chuvoso subsequente à emissão da autorização
02	Apresentar projeto de ajardinamento das áreas permeáveis do empreendimento, com a devida ART (ver nota 2)	60 dias após a emissão da autorização
03	Comprovar a implantação de projeto de ajardinamento das áreas permeáveis do empreendimento (ver nota 3)	Para Baixa de Construção
04	Comprovar a manutenção e monitoramento da vegetação das áreas permeáveis do empreendimento (ver nota 3)	Anualmente, durante 3 anos
05	Apresentar PRADA e respectiva ART (ver nota 4)	30 dias após emissão da licença/autorização
06	Apresentar relatório de manutenção e monitoramento do PRADA (ver nota 5)	Anualmente, durante 5 anos
07	Apresentar Laudo Geotécnico e Projeto das Intervenções no curso do córrego Jatobá.	60 dias após a emissão da licença

Notas:

1. Executar plantio de 60 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). Essa compensação é referente a impermeabilização da APP e deve ser direcionada para recuperação de áreas da mesma sub-bacia hidrográfica, preferencialmente;
2. Apresentar projeto conforme Termo de Referência de Ajardinamento. Disponível em: [https://smma.pbh.gov.br / aba Documentos para Download / Roteiros Técnicos](https://smma.pbh.gov.br/aba/Documentos%20para%20Download/Roteiros%20T%C3%A9cnicos);

3. Seguir o tópico "Avaliação" do Termo de Referência de Ajardinamento, 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);
4. Apresentar PTRF/PRADA 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) Deverá haver compatibilização entre o PTRF/PRADA, projeto de transplante e projeto paisagístico;
5. O relatório deve seguir as instruções disponíveis no item 8 do termo de referência para elaboração do PTRF/PRADA., 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).