

**RELATO DE PEDIDO DE VISTAS
CONSELHEIRO MARCELO CINTRA DO AMARAL
MOVIMENTO NOSSA BH – SOCIEDADE CIVIL**

PROCESSO Nº 31.00732592/2025-08

INTERESSADO: RAZÃO SOCIAL / NOME FANTASIA: Mega Chips 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

ASSUNTO: Solicitação de Autorização para Intervenção em Área de Relevância Ambiental.

I - INTRODUÇÃO

Este relato tem como objetivo informar sobre análise de **pedido de vistas** da solicitação de **Autorização para Intervenção em Área de Relevância Ambiental** apresentado pelo empreendimento **Mega Chips Indústria e Comércio Ltda** ao Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM, na qualidade de instância superior, em face de se tratar de intervenção em 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 análise foi realizada com base em **Vistoria Técnica** e levantamento do histórico disponível de vistorias e documentos aqui relacionados:

- **Parecer Técnico SMMA nº 2333/25**, de 22/09/205 (Fiscalização junto ao Supermercados BH Comérico de Alimentos S/A);
- **Parecer Técnico SMMA nº 2714/25**, de 30/10/2025 – (Análise de danos ambientais decorrentes de intervenção em APP de curso d'água - Córrego Jatobá do empreendedor: Mega Chips);
- **Parecer Técnico SMMA nº 2765/25**, de 05/11/2025 – (1ª análise do requerimento de autorização para ocupação do empreendimento de Mega Chips);
- **Parecer Técnico SMMA nº 0303/26** – Análise de Autorização para Intervenção em Área de Relevância Ambiental – tema de pauta da Reunião do COMAM do dia 04/03/2026 (Empreendedor Mega Chips);
- **RELATO do Conselheiro Cleinis de Faria e Silva** – apresentado na Reunião do COMAM do dia 04/03/2026;

A **Vistoria Técnica** ao empreendimento, foi realizada no dia 13/03/2026, com acompanhamento de dois técnicos da Prefeitura de Belo Horizonte, de dois representantes técnicos do empreendimento, que apresentaram as informações e esclarecimentos solicitados.

- Rafael Pessoa e Walter Rebuite dos Santos Junior – técnicos da Prefeitura;
- Nilton Cesar Cioletti e Rafael Pereira - Engenheiros contratados pelo empreendedor.

II - HISTÓRICO

O processo de análise e voto foi melhor instruído pelas informações e observações coletadas, bem como pelo levantamento do histórico, aqui relatado:

10/04/2025 – Vistoria técnica [citada pelo Parecer Técnico 2333/25], realizada pela equipe da SMMA em conjunto com a Subsecretaria de Fiscalização (Sufis) e a Copasa, que registra que, **naquela data as obras ainda não haviam iniciado**.

16/07/2025 – Vistoria técnica realizada pela equipe da SMMA em conjunto com a Subsecretaria de Fiscalização (Sufis) e da Companhia de Saneamento de Minas Gerais (Copasa), que constatou **irregularidade no lançamento de esgoto e identificada a expansão do supermercado BH**, devidamente registrado pela equipe da Prefeitura, no Parecer Técnico 2333/25.

22/09/2025 - Parecer Técnico 2333/25 - Registra o **levantamento de dados das condições ambientais** do empreendimento SUPERMERCADOS BH, com informações obtidas por meio **da vistoria técnica de 16/07/2025**.

- Houve denúncia por lançamento inadequado de esgoto.
- Foi identificada a Expansão da área do supermercado no lote vizinho, não iniciada na vistoria de 10 de abril de 2025.
- Foi registrado que havia, na vistoria de julho, uma movimentação de terra sem autorização, com o empreendedor sujeito a autuação, com gradação da penalidade;
- Registra ainda que a MegaChips sabia desta necessidade de pedido de autorização, pois havia solicitado autorização após auto de notificação (20200040472AN) em 01/09/2020, e que, como o imóvel ocupa Área de Preservação Permanente (APP), em lotes aprovados em 1987, é possível obter autorização para ocupação de terreno em área de relevância ambiental junto à SMMA, conforme previsto na DN COPAM N° 236, DE 02 DE DEZEMBRO DE 2019;
- Foi recomendado, entre outros pontos:
 - a empresa deve cessar imediatamente o uso dos sanitários localizados no subsolo (nível do estacionamento) até que seja implementada solução alternativa de esgotamento sanitário proposta/aprovada pela Copasa.
 - Ação fiscal: lavrar auto de notificação com prazo imediato e auto de infração gravíssima, bem como aplicar multa correspondente ao valor mínimo desta gradação (R\$ 29.238,53).
 - A obra de ampliação nos lotes 023, 024, 025 e 026 **deve ser embargada** até que as pendências fossem resolvidas (realizadas ou esclarecidas).

18/09/2025 - Empreendedor deu entrada com documentação solicitando autorização em área de APP, gerando o protocolo nº 31.00732592/2025-08.

23/10/25 – Vistoria técnica realizada em pela a equipe técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA) que constatou, entre outros aspectos, a intervenção em área de preservação permanente com movimentação de terra dentro e fora da APP hídrica.

30/10/2025 - Parecer Técnico 2714/25 - Neste parecer, foi registrada a análise de danos ambientais decorrentes da intervenção dentro e fora de Área de Preservação Permanente – APP de curso d'água - Córrego Jatobá - com nivelamento de terreno através de terraplenagem, instalação de arrimos e supressão de vegetação sem as devidas autorizações.

- O parecer foi motivado pelo pedido de autorização do empreendedor, em 18/09/2025;
- Registra as constatações da nova **vistoria realizada em 23/10/25** que constatou, entre outros aspectos, a intervenção em área de preservação permanente com movimentação

de terra, correspondente aos lotes 23, 24, 25 e 26 e também movimentação de terra em grande parte dos mesmos lotes fora da APP hídrica, correspondente a 2.190 m²..:

- o empreendedor realizou intervenções impactantes na APP sem a devida autorização legal.
- Foi observada a limpeza da área, com supressão de vegetação, seguida de terraplenagem com movimentação de terra (corte e aterro), colocação de sacos de terra/cimento nas margens do córrego Jatobá, ou seja, em área de preservação permanente, além de construção de muros de arrimo, fundações e levantamento das formas dos pilares iniciais da edificação.
- intervenção se deu sem observância dos limites da Área de Proteção Permanente;
- As ações executadas sem autorização configuram-se como infrações ambientais previstas na legislação, especialmente por se tratar de uma área protegida;
- autuação deverá ser aplicada pela intervenção na APP hídrica com o agravante relativo aos volumes de terra movimentados, e multa por movimentação de terra em área fora de APP, conforme os parâmetros definidos pela legislação ambiental municipal em vigor (Leis Municipais n.º 16.529/2016 e 9725/2009).
- Reitera que a Diretoria de Monitoramento e Controle Ambiental – DMCA já havia orientado a SUFIS (Parecer Técnico 2333/25), para a lavratura de auto de notificação com prazo imediato e auto de infração
- E conclui que, com fundamento na infração constatada (movimentação de terra – aterro, desaterro e terraplenagem – sem licença ambiental), que deva ser lavrado o Auto de Infração, aplicando-se o valor base correspondente à infração gravíssima, considerando a área de 2.190 m² de terreno movimentado (Multa acrescida de seu valor base a cada porção de área de terreno movimentado, múltipla de 400 m²).

05/11/2025 - Parecer Técnico 2765/25 – MEGA CHIPS - O parecer trata da **1ª análise do 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.

- Faz solicitação de apresentação de novos dados indispensáveis ao entendimento do processo, elencados, por meio de um CHECK LIST COM 9 ITENS, e que a continuidade da análise seria feita após a apresentação destes dados.

15/12/2025: O empreendedor encaminha as Informações Complementares a SMMA.

13/02/2026 – Parecer Técnico 0303/26 - Este parecer, já apresentado na reunião do COMAM de 13 de março de 2026, apresenta entre outros pontos:

- **Caracterização do terreno e do empreendimento e áreas, permeáveis**, em que destaco os dados para avaliação de cumprimento da exigência dos limites da Taxa de Permeabilização – TP:
 - A taxa de permeabilidade no terreno varia conforme as áreas de interesse ambiental que incidem sobre ele:
 - a maior parte do terreno está associada a **TP de 20%**, que coincide com o zoneamento OM-3;
 - uma porção do terreno refere-se à mancha da APP (726,14 m²), que se sobrepõe à área de Conexão de Fundo de vale, possui **TP de 30%**;
 - uma porção do terreno refere-se à área de Conexão de Fundo de Vale (635,54 m²), que se sobrepõe à mancha da APP, possui **TP de 70%**;

- uma pequena porção dos lotes possui a **TP de 95%**, localizado aos fundos, próximo dos seus limites.
- **Qualificação e quantificação das áreas permeáveis:**
 - A área total do terreno é de 2.950,30 m² e área permeável total proposta é de 619,44 m², correspondendo a uma **Taxa de Permeabilização - TP de 20,99%**. Esta área permeável está subdividida em dois polígonos de áreas permeáveis, um localizado ao fundo do terreno, com área de 560,49 m² e uma na parte frontal, parte da área de fruição, com área de 51,16 m²;
 - Para as **áreas inseridas em conexão de fundo de vale**, aplica-se o valor de 70% de TP, como explicado e fundamentado no item 3.1. do parecer.
 - De acordo com a memória de cálculo disponibilizada pelo empreendedor, a **TP do empreendimento para a área de conexão de fundo de vale é 71,11% (183,55 m² impermeabilizados de 635,54 m² total)**, que cumpriria a exigência de TP de pelo menos 70% nas áreas sobre as quais incide a conexão de fundo de vale.
 - Quanto a APP, pelo projeto, 274,18 m² dela serão impermeabilizados, de um total de 726,14 m². Com isso, a TP na APP fica calculada em 62,24%.
- **Movimentação de terra e risco geológico**, onde se destaca que:
 - “o empreendedor, além da intervenção pretendida, ainda incluiu a margem e parte do córrego do Jatobá, sem a licença ambiental, para a conformação dos taludes e correção do curso do córrego”.
 - “A outorga do IGAM com a intervenção junto ao córrego Jatobá não foi solicitada, sendo necessário a regularização dessas obras, com a licença devida.”
- **Da supressão de vegetação não autorizada pela SMMA:**
 - o empreendedor enviou um inventário florestal datado de 2025, com dados coletados em 2022, que comprova que houve supressão de 17 indivíduos arbóreos em APP, que é caracterizada como infração e a ART não se encontra anexada ao processo;
 - Em análise anterior, foi solicitada ao empreendedor a apresentação de um PRADA para recuperação da APP intervinda. Contudo, informou-se que já havia PRADA em execução, o qual não foi previamente submetido à análise e aprovação da SMMA. O documento informa que o PRADA abrange uma área de 877,12 m². É informado, ainda, que foram plantadas 39 mudas,
 - Houve plantio com desenvolvimento satisfatório e bom estado fitossanitário.
- **Da possibilidade de intervenção em APP:**
 - é exigida uma compensação ambiental equivalente ao dobro da área impermeabilizada na APP. Como a impermeabilização ocorrerá em 274,18 m², define-se a compensação em 548,36 m² de APP a ser recuperada.
 - Para facilitar a compensação e considerando um plantio adensado para APP com espaçamento de 3 x 3 m, o total de mudas a ser plantada é de 60, sendo todas pertencentes a espécies nativas.
- **CONSIDERAÇÕES FINAIS:**
 - Orienta descontar 95 m² cobertos das contas de área permeável;
 - A execução de obras sem licença ambiental deve ser considerada crime ambiental e sofrer as medidas administrativas pertinentes (infração);
 - A possibilidade de intervenção em APP não afasta a infração ambiental já consumada, a necessidade de apuração e aplicação das sanções cabíveis e a obrigatoriedade de compensação e recuperação ambiental.
 - 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.

- As intervenções no córrego Jatobá configuram obra potencialmente causadora de degradação ambiental executada sem autorização.
- **CONCLUSÃO**
 - a equipe **não recomenda a concessão de Autorização para Ocupação de Área de Relevância Ambiental**;
 - caso seja deliberado favoravelmente, sugere o prazo de 4 anos de validade da autorização e o cumprimento de 8 diretrizes relacionadas no Anexo I do parecer.
 - Que o parecer técnico seja encaminhado a Subsecretaria de Fiscalização, para providências relativas à infração e a possibilidade de crime ambiental.
 - A equipe técnica recomenda que a obra seja embargada e que somente após a regularização das questões ambientais, especialmente a questão da estabilidade da contenção realizada no córrego, a licença possa ser concedida.

03/03/2026 - Parecer de Relatoria do Conselheiro Cleinis de Faria e Silva (pela Associação Comercial e Empresarial de Minas).

- Com fundamento na análise dos autos, nas manifestações técnicas do processo, **acolhe parcialmente** as conclusões do Parecer Técnico apresentado:
 - Acolhe a aplicação de auto de infração quanto às irregularidades identificadas;
 - Não acolhe a exigência de desconto da área de 95m² do cálculo da Taxa de Permeabilização;
 - Não acolhe o veto à autorização, votando pela concessão da autorização;
 - Acolhe as condicionantes 1 a 7 do Anexo I;
 - Não acolhe a condicionante 8 do Anexo I.
- Outros destaques:
 - Entende que a área coberta cumpriria função de permeabilidade;
 - Entende ser dispensável a apresentação prévia do PRADA (condicionante 8), conforme a Portaria IGAM nº 48/2019 MG, por se tratar de “intervenção pontual”, de baixa complexidade e finalidade preventiva, sem alteração significativa e atenderia o critério da portaria por ter extensão máxima de **50 metros**.

13/03/2026 – Vistoria Técnica realizada por mim, em conjunto com equipe da SMMA e de representantes técnicos do empreendedor.

- Foi informado e verificado o problema de lançamento de esgotos do Supermercado BH (constatado no PT 233/25) já havia sido resolvido;
- Foi constatado que **a obra não foi embargada** e segue em execução rápida em parte do terreno (aproximadamente um terço da edificação já com laje de primeiro piso executada) [Fotos 1 e 2];

Foto 1 – Vista geral da obra em andamento.



Fonte: foto própria registrada durante a vistoria de 13/03/2026.

Foto 2 – Vista geral interna à edificação sendo construída.



Fonte: foto própria registrada durante a vistoria de 13/03/2026.

- A parte do solo original sob esta edificação, que seria área permeável e coberta por avanço do piso superior, teve seu piso concretado, comprovado na comparação com o projeto e devidamente medido em conjunto com equipe técnica do empreendimento [Foto 3 e vista lateral na Foto 1];

Foto 3 – Piso concretado na faixa que deveria estar impermeabilizada.



Fonte: foto própria registrada durante a vistoria de 13/03/2026.

- Foi comprovado pelo projeto e visualização que a intervenção à beira do córrego é de extensão maior que 50 metros e feita em forma de talude reto, que além de retirar a mata ciliar anteriormente visualizada em fotos aéreas, torna mais retilíneo o traçado do córrego, contribuindo para problemas de inundação futuros na bacia hidrográfica [Foto 4 e Foto 5]:

Foto 4 – vista do talude retificado na beira do córrego.



Fonte: foto própria registrada durante a vistoria de 13/03/2026.

Foto 5 – Vista geral do talude, com mudas plantadas.



Fonte: foto própria registrada durante a vistoria de 13/03/2026.

- Foi apresentado o argumento pelo Nilton Cesar Cioletti, de que a intervenção na beira do córrego teria sido feita para preparar condições para receber rede de esgoto futura;
- Foi apresentada uma sugestão pelo Nilton Cesar Cioletti, de que deveria haver maior articulação interna à Prefeitura para agilizar a aprovação da intervenção e de outros empreendimentos no Distrito Industrial do Jatobá.

II - ANÁLISE

Após a instrução sobre a situação do empreendimento, existem **quatro pontos fundamentais** em questão:

- (1) Aplicação de auto de infração quanto às irregularidades identificadas e sua efetiva aplicação;
- (2) Aplicação de embargo da obra;
- (3) Se a área permeável exigida está sendo atendida, uma vez que é o principal argumento técnico que impede a emissão de autorização.
- (4) A validação das condicionantes necessárias em eventual autorização.

Em relação ao item (1), entendo que há concordância plena entre os pareceres da Prefeitura, o relato do Conselheiro Cleinis e minha avaliação, de que há necessidade de aplicação de infrações relativas às diversas irregularidades.

No entanto, não foi apresentado ao COMAM as informações relativas a estas infrações aplicadas e devidamente pagas. Aparentemente, mesmo após reiteradas constatações e recomendações, as infrações não foram aplicadas, o que me parece fato grave, a ser tratado pela SMMA e eventuais outras instâncias e um impedimento para o ato de autorização para intervenção.

Em relação ao item (2), apesar da ciência prévia do empreendedor de que havia necessidade de solicitação de autorização tanto para intervenção em APP para execução de obra e intervenção na beira do córrego, ele vem sistematicamente descumprindo esta exigência, demonstrando evidente descaso em relação à legislação e ao próprio COMAM, instância que deveria autorizar previamente a intervenção.

Neste sentido, concordo plenamente com a recomendação de embargo imediato e que a continuidade da avaliação do empreendimento seja feita após a comprovação de regularidade junto à Prefeitura em relação a estas infrações.

Em relação ao item (3), confirmo o atendimento aos limites de TP a partir das informações fornecidas pelo empreendedor no projeto, quando contemplada a área coberta de 95m², resumidas na tabela a seguir.

	TOTAL	Limite	Área permeável		Área impermeável	
Total do terreno	2.950,30 m ²	20% (para área OM-3)	619,44 m ² (51,16 m ² na parte frontal, área de fruição e 560,49 m ² nos fundos)	20,99%	2.330,86 m ²	79,01%
Área da macha de APP	726,14 m ²	70%	451,96	62,24%	274,18	37,76%
Área de Conexão de fundo de vale	635,54 m ²	70%	451,99 m ²	71,11%	183,55 m ²	28,88%

No entanto, concordo com o parecer PT 0303/2026 com a não inclusão da área de 95m² coberta como área permeável para efeito de cálculo da taxa de permeabilização. Logo, discordo da solicitação do empreendedor e acolhida pelo Conselheiro Cleinis, de que caberia a aplicação o disposto no parágrafo segundo do Art. 161 do Plano Diretor (Lei 11.181/19).

*“Art. 161 - O controle da permeabilidade do solo nos terrenos deve ser garantido por meio do atendimento à TP, associado à disponibilização de caixa de captação. (...)
 § 2º - Ainda que coberta, será também considerada para fins de cumprimento da taxa de permeabilidade a área em terreno natural dotada de vegetação e arborização, desde que a razão entre a profundidade e a altura da cobertura não seja superior a 1,0 (um inteiro).”*

Baseio minha avaliação em dois motivos:

- (1) Pelo projeto, a profundidade da área (2,20m) atenderia o limite da razão de 1,0, o que aparentemente permitiria sua aplicação, mas o texto da lei define que é possível aceitar área coberta, desde que esteja sobre terreno natural dotada de vegetação e arborização, o que não é o caso, até porque a altura de 3,1m não permitiria esta arborização, como já define o parecer da Prefeitura;
- (2) Além disso, o conceito de permeabilidade do artigo refere-se à em situação urbanística corrente e não a áreas de interesse ambiental, que, neste caso, devem seguir o entendimento da Prefeitura, expresso no item 2.9 do **Termo de Referência Intervenção em Área de Relevância Ambiental com Área de Preservação Permanente¹**:

*Não são consideradas como qualificadas:
 (...)Áreas sob projeção de qualquer tipo de cobertura, mesmo que em ângulo de 45°;*

Em relação ao item (4), entendo que deva ser mantida a exigência da Condicionante 8 (Regularização das obras ao longo do córrego Jatobá junto ao IGAM com apresentação da Outorga) em um eventual (e futura) autorização, por constatar em vistoria que a intervenção na beira do córrego não se trata de intervenção pontual e menor que 50 metros, com alteração significativa na mata ciliar do córrego, não se enquadrando nos critérios da Portaria IGAM nº 48/2019 MG, citada pelo parecer do Conselheiro Cleinis.

Ao contrário, entendo que pela natureza da intervenção, com retirada da mata original, que seguramente afetará o impacto na vazão e velocidade de contribuição de águas de chuva, seja

¹ Disponível em: <https://servicos.pbh.gov.br/servicos+autorizacao-para-ocupacao-de-terrenos-em-area-de-relevancia-ambiental+5ebc0cf5ac22565e95cf66aa>.

incluída uma nova exigência de construção de dispositivo complementar tipo caixa de captação ou outra Solução baseada na Natureza – SbN, sendo de responsabilidade do proprietário do imóvel a manutenção e a limpeza periódica da caixa de captação ou dispositivo implantado.

III- VOTO

Diante do exposto, considerando as informações constantes neste relato, entendo que o empreendimento **não atende aos limites de Taxa de Permeabilidade**, por ser necessário descontar da apuração os 95m² cobertos, manifesto pela **NÃO concessão de Autorização para Ocupação de Área de Relevância Ambiental** (APP de curso hídrico e Conexão de Fundo de Vale) por edificação comercial na Avenida Senador Levindo Coelho, Nº 1202, Lotes 23, 24, 25 e 26, Quadra 02, Zona Fiscal 618, Bairro CDI Jatobá, Regional Barreiro - BH

Além disso, recomendo o **embargo imediato da obra**, seguido de aplicação das infrações e outras providências legais e administrativas pertinentes referentes ao crime ambiental constatado.

Entendo que após o devido pagamento de multa e regularização junto ao setor de fiscalização da Prefeitura, correção e adaptação do projeto para o restante da edificação prevista, o empreendedor pode voltar a apresentar a solicitação à Prefeitura e a este Conselho para nova análise de atendimento à legislação vigente.

Caso o COMAM seja contrário ao meu entendimento, e delibere pela aprovação de autorização por 4 anos de validade, recomendo a consideração de todas as diretrizes do Anexo I do PT 03030-26 acrescida de uma condicionante de construção de dispositivo complementar tipo caixa de captação ou outra Solução baseada na Natureza – SbN.

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

Belo Horizonte, 24 de março de 2026.

Marcelo Cintra do Amaral
Membro Titular do Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMAM,
representante do Instituto Nossa BH.