

RELATO PRELIMINAR DE PEDIDO DE VISTAS
CONSELHEIRA KELYANE PAGANINI GORI
ASSOCIAÇÃO PRO-CIVITAS – SOCIEDADE CIVIL

PROCESSO nº: 31.00614363/2025-18

INTERESSADO: Dayanne Letícia Rocha

LOCALIZAÇÃO: imóvel localizado na Rua João Calvino, nº 197, Bairro São João Batista, Regional Venda Nova, Zona Fiscal 908, Quarteirão 040, Lote 021 do antigo Clube Lareira.

ASSUNTO: Solicitação de Autorização para Intervenção em Área de Relevância Ambiental- Relatório Preliminar- Item 3.2- Requerimento de Autorização de Intervenção em Área de Preservação Permanente (APP)

1-DA INTRODUÇÃO

A presente demanda insere-se no contexto de processo administrativo atualmente em tramitação perante o Conselho Municipal de Meio Ambiente de Belo Horizonte (COMAM-BH). Na reunião ordinária realizada em 04/03/2026, foi pautado, no item 9.2, o Processo Administrativo nº 31.00614363/2025-18, referente à análise de requerimento de Autorização de Intervenção em Área de Preservação Permanente (APP), de interesse de Dayanne Letícia Rocha, para edificação ou execução de terraplanagem no imóvel localizado na Rua João Calvino, nº 197, Bairro São João Batista, Regional Venda Nova, Zona Fiscal 908, Quarteirão 040, Lote 021 do antigo Clube Lareira.

Em razão da relevância socioambiental da área e da necessidade de melhor esclarecimento técnico dos fatos, o processo foi **objeto de pedido de vistas e visita técnica** pelas Conselheiras Kelyane Paganini Gori e Jaqueline Melo, estando o retorno de vistas **pautado para a reunião de 25/03/2026, no item 3.2**, conforme se verifica na pauta oficial disponibilizada no sítio eletrônico da Prefeitura de Belo Horizonte.

2-DO PARECER DA SMMA

O parecer da SMMA trata da segunda análise do pedido de autorização para intervenção em Área de Relevância Ambiental (ARA), em razão da presença de Área de Preservação Permanente (APP) e conexão de fundo de vale, para implantação de residência unifamiliar de três pavimentos, no bairro São João Batista, em Belo Horizonte.

A análise está fundamentada no Plano Diretor (Lei 11.181/19), normas municipais e estaduais ambientais, além do Código Florestal (Lei 12.651/2012).

Sob a luz do Plano Diretor vigente, **o lote encontra-se inserido em Área de Preservação Ambiental (PA-2)**. Conforme parágrafo primeiro do artigo 93 da Lei Municipal 11.181/19, as zonas de Preservação Ambiental 2 (PA-2), são áreas “*classificadas como zonas de preservação ambiental porções do território municipal cuja possibilidade de ocupação sofre restrições em decorrência da presença de atributos ambientais e paisagísticos relevantes, da necessidade de preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico, natural ou paisagístico, da amenização de situações de risco geológico ou da necessidade de recuperação de sua qualidade ambiental*” as quais apresentam taxa de permeabilidade (TP) mínima de 70% e taxa de ocupação (TO) máxima fixada em 25%.

Em terrenos localizados em zonas de preservação ambiental – PA-1, **PA-2** e PA-3, **conexão de fundo de vale**, ADE de Interesse Ambiental, ADE Bacia da Pampulha, ADE Pampulha e ADE Cidade Jardim, a TO é aplicável a todos os níveis da edificação, inclusive subsolos.



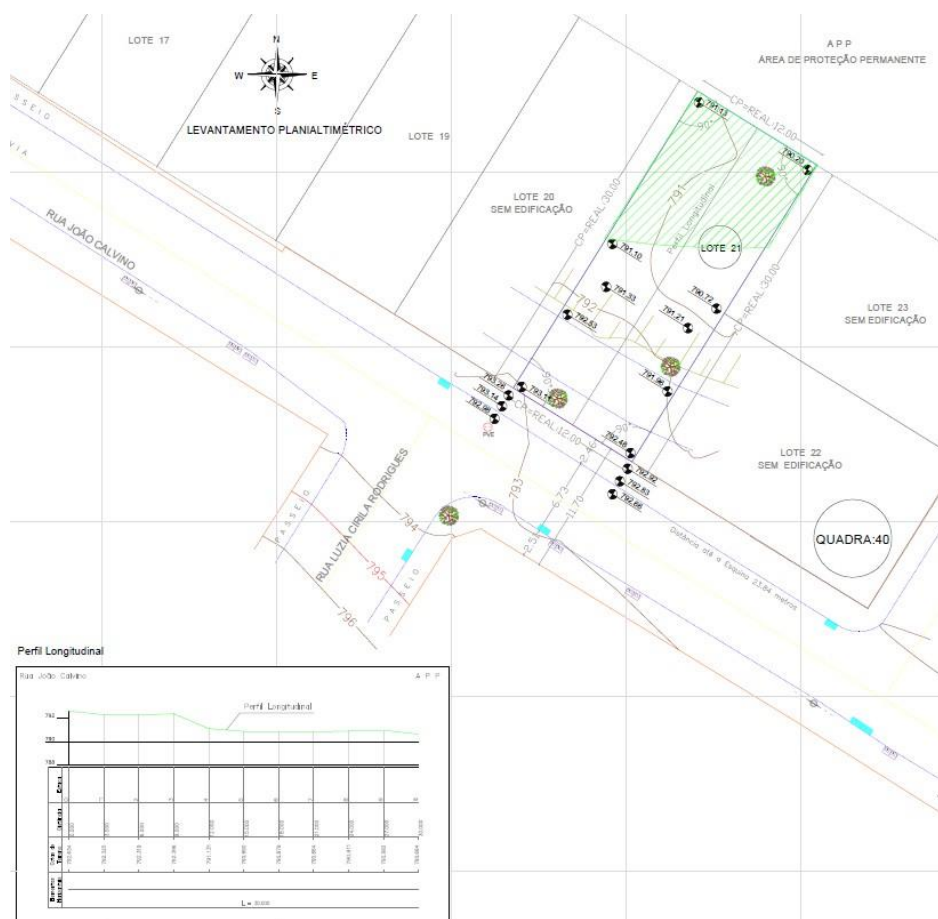
Considerando as restrições geotécnicas presentes na região, o local de intervenção situa-se em área de risco associado a escavação e de contaminação de lençol freático.



Figura 4. Riscos Geológicos. Fonte: *BH Map/SISCTM*, 2026.

Levantamento planialtimétrico foi elaborado pela empresa CAMAND ENGENHARIA, tendo como responsável o engenheiro agrimensor Anderson Campolina dos Santos, CREA MG 100712/D, ART MG20243554136, válida.

O terreno em questão, possui em sua parte inicial, uma situação de maior acrive em relação à parte inferior do lote. Essa característica será utilizada pelo empreendedor para locar a edificação nessa área, sendo que a porção inferior do lote será preservada em função das APPs hídricas existentes.



O lote, com 360 m², está inserido em zona PA-2 (Preservação Ambiental), com restrições urbanísticas relevantes. Parte significativa da área é composta por APP de nascente e brejo, além de apresentar função ecológica e risco geotécnico, incluindo sensibilidade quanto ao lençol freático.

O projeto prevê a construção de residência com três pavimentos, mantendo:

- Preservação integral da APP (150,11 m²), com obrigatoriedade de recuperação ambiental via PRADA;
- Taxa de permeabilidade de 71,03%, conforme exigência legal;
- Implantação da edificação fora da área de APP.

Há previsão de:

- **Supressão de 2 árvores**, com compensação de plantio de 8 mudas;
- **Plantio adicional** de 16 mudas para recuperação da APP;
- **Apresentação de plano** para destinação do material lenhoso;
- **Necessidade de regularização de movimentação de terra (217,15 m²) e comprovação de destinação adequada.**

Os estudos indicam que a implantação não atingirá o lençol freático, considerando as cotas de escavação e características do terreno.

Ao final, **o parecer técnico é favorável à intervenção, condicionando a autorização ao cumprimento de diversas medidas ambientais, compensatórias e condicionantes, cabendo a decisão final ao COMAM.**

Cabe esclarecer que a **SMMA, não possui responsabilidade técnica e jurídica** sobre os estudos ambientais apresentados nesta licença, sendo a elaboração, instalação e operação, assim como a comprovação quanto a eficiência destes de inteira responsabilidade da(s) empresa(s) responsável(is) e/ou seu(s) responsável(is) técnico(s).

O parecer da SMMA **não isenta o empreendedor de seguir outras exigências e leis complementares de outros órgãos**, bem como a providenciar licenças e exigências de outros órgãos e legislação em vigor.

3- DA VISITA TÉCNICA

A vistoria foi realizada no dia 17 de março de 2026, às 14:00 horas. Estavam presentes a Conselheira do COMAM: Kelyane Paganini; os moradores: José Eustáquio Faria Júnior, José Eustáquio Faria, Silvia de Fátima Faria, Marcelo Andrade, Onilton Carvalho Barbosa, Daniela Rodrigues de Oliveira; o assessor da Deputada Duda Salabert: Felipe Gomes; o zelador da área: Washington e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA: o técnico Luiz Guilherme Caldeira Hellmeister, da Gerência de

Licenciamento de Infraestrutura - GELIN, e as técnicas Daniela Cordeiro e Viviane Mendes, da Gerência de Recursos Hídricos – GERHI.

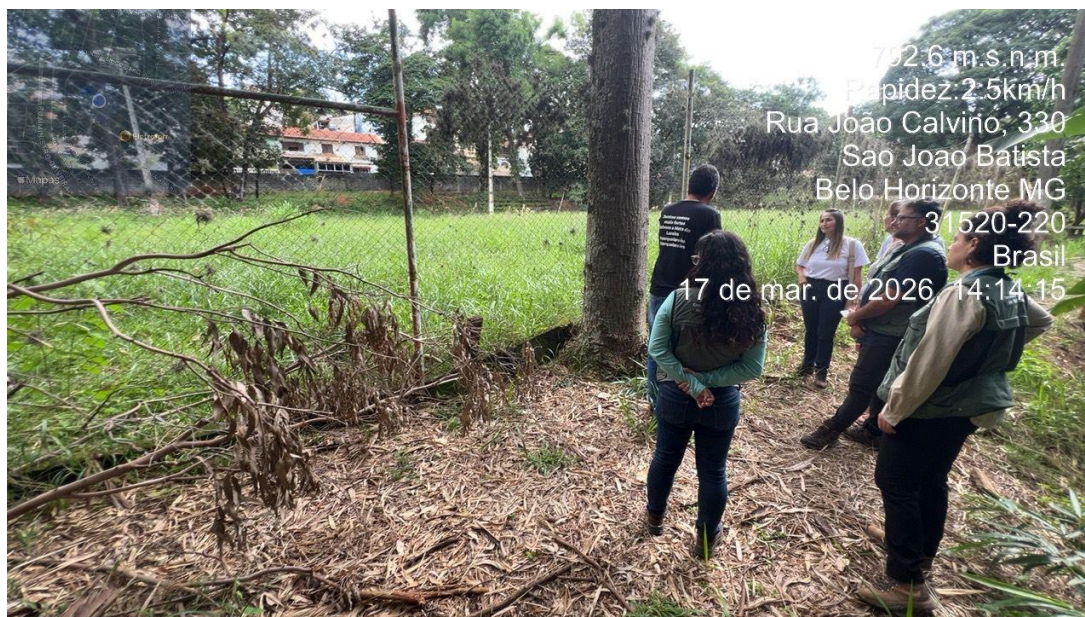


Foto da área do lote 21

4- DO PARECER TÉCNICO CONJUNTO GERHI-GERLIN

Sobreveio o **Parecer Técnico Conjunto nº 0657/26**, elaborado pela **Gerência de Recursos Hídricos – GERHI- GELIN**, contendo os principais elementos técnicos relativos à área, especialmente no que tange aos recursos hídricos, vegetação e caracterização da área.

A vistoria confirmou que o lote integra **parcelamento antigo (1948)**, não sendo caracterizado como novo loteamento, e que a intervenção proposta não incidiria, sob o ponto de vista estritamente técnico apresentado, diretamente sobre Área de Preservação Permanente (APP), mas sim envolveria ações internas ao lote, com previsão de recuperação ambiental.

No tocante à vegetação, foi autorizada a supressão de dois indivíduos arbóreos mediante compensação ambiental, sendo um deles com comprometimento estrutural e risco iminente de queda, e outro pertencente a espécie exótica com potencial impacto negativo à fauna. **Registros de supressões adicionais foram identificados fora dos limites do lote, cuja apuração foi direcionada à fiscalização competente.**



Foto dos indivíduos arbóreos

A equipe da GERHI foi questionada se a barragem está cadastrada no Sistema Nacional de Informações sobre Segurança de Barragens – SNISB; **Esclareceu-se que esta não é uma atribuição da Gerência de Recursos Hídricos.**

Sobre a **não demarcação da Área de Preservação Permanente da represa** pela Prefeitura de Belo Horizonte; Foi explanado que o trabalho da GERHI é técnico e corresponde ao mapeamento dos recursos hídricos superficiais, à luz do Código Florestal - Lei Federal 12.561/12, para fins de demarcação das Áreas de Preservação Permanente. Neste momento foram lidos trechos do Artigo 4º da referida lei, que trata da delimitação das Áreas de Preservação Permanente:

Art. 4º **Considera-se Área de Preservação Permanente**, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei

I- as faixas marginais **de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros**, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez)

metros de largura; (...)

III - **as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais**, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, **na faixa definida na licença ambiental do empreendimento**; [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#). [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.903\)](#)

IV - **as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros**; [\(A ADIN Nº 4.903 - Ação Direta de Inconstitucionalidade fixa a interpretação de que os entornos das nascentes e dos olhos d'água intermitentes configuram Área de Preservação Ambiental](#)

XI - **em veredas**, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado.

§ 4º Nas acumulações naturais ou artificiais de água com superfície inferior a 1 (um) hectare, fica dispensada a reserva da faixa de proteção prevista nos incisos II e III do caput, vedada nova supressão de áreas de vegetação nativa, salvo autorização do órgão ambiental competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - Sisnama. [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#). [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.903\)](#)

À medida que era feita a leitura da Lei Federal 12.651/12, os técnicos da GERHI **apontaram os elementos históricos também considerados na análise:**

- a) **O parcelamento da área ocorreu no ano de 1948.**
- b) No Levantamento Planialtimétrico da PRODABEL do ano 1953, **havia a indicação do curso d'água que atravessava a área.**
- c) No Levantamento Planialtimétrico da PRODABEL do ano 1972, **a represa consta grafada (barragem).**
- d) Os levantamentos planialtimétricos de 1953 e 1972, indicam que **o barramento do curso natural ocorreu neste período, entre final dos anos 1950 e início dos anos 1970.**
- e) A equipe da GERHI **indicou o barramento realizado e o vertedouro, duas estruturas presentes e facilmente vistas *in loco*.**
- f) O espelho da represa possui 0,48 hectares.

Desta forma, no que se refere aos recursos hídricos, **o parecer reconhece, com base em elementos históricos e técnicos, a existência de curso d'água natural no local, posteriormente submetido a barramento, resultando na formação de uma represa com área de espelho d'água inferior a 1 hectare (0,48 ha).** Com base nesse dado, conclui-se pela **dispensa de delimitação de APP no entorno da represa, nos termos do §4º do art. 4º da Lei Federal nº 12.651/2012.**

Adicionalmente, foi apontado que **a calha regular do curso d'água não é mais identificável em campo, em razão das alterações antrópicas consolidadas ao longo de aproximadamente seis décadas, o que limita a delimitação formal de APP nos moldes tradicionais.** Também foram identificados afloramentos hídricos classificados como **antrópicos e intermitentes**, os quais, segundo o enquadramento técnico adotado, **não configuram nascentes naturais protegidas.**

Na Visita técnica, o morador, **Sr. José Eustáquio Faria Júnior**, questionou a aplicabilidade da **Lei Federal 12.651/12, considerada pela GERHI.**

A equipe da GERHI explicou que realiza a parte técnica da análise e que, nos casos de dúvidas referentes à legislação, há o encaminhamento para análises no âmbito do setor jurídico da Secretaria Meio Ambiente.

Após este momento, os participantes da vistoria realizaram uma caminhada em direção à entrada do terreno.

A moradora Sra. Daniela Rodrigues de Oliveira questionou a equipe **sobre uma nascente próxima à área da piscina.**

A equipe da GERHI explicou que **se tratam de afloramentos d'água causados por cortes realizados no terreno, para implantação das estruturas.** Foi mostrado, inclusive, o talude de corte. **Como não se tratam de afloramentos de origem natural, não se aplicam os dispositivos do Código Florestal** que determina no Inciso XVII:

XVII - nascente: afloramento natural do lençol freático que apresenta perenidade e dá início a um curso d'água; [\(Vide ADIN Nº 4.903\)](#)

Conforme parecer esses afloramentos d'água não foram observados durante a vistoria técnica da GERHI, realizada em 18/06/2024, em período de seca, que subsidiou a atualização constante na base de dados da PBH. **A partir das observações realizadas durante a vistoria conjunta de 17/03/2026, dos dados históricos e considerando-se o período de chuvas intensas em Belo Horizonte, caracterizou-se**

estes afloramentos antrópicos como intermitentes e foram incluídos na base de dados geoespaciais da PBH - BHMap, porém não geram Área de Preservação de Permanente, conforme Código Florestal.

Por outro lado, o próprio parecer evidencia a permanência da dinâmica hídrica local, com fluxo ativo alimentando o córrego Lareira, além de apontar indícios de saturação do solo e processos erosivos na estrutura da barragem, para os quais foi recomendada avaliação geotécnica.



Vista do barramento próximo ao vertedouro, onde foi verificada a saída de água a partir de canal interno da estrutura



Detalhe da saída de água do canal interno da estrutura

O morador Sr. Marcelo apresentou dúvida com relação ao encaminhamento do **fluxo de água do córrego proveniente do quarteirão a montante**.

O Sr. Marcelo questionou se o fluxo de água, a montante da área do antigo clube, estaria sendo direcionado para a rede de drenagem da Rua Visconde de Taunay ao invés de ser direcionado para o córrego do antigo clube. A equipe técnica da SMMA o acompanhou até o local da dúvida e identificou a saída do fluxo de água, proveniente do lote onde se localiza uma casa de festa. Este fluxo de água foi **identificado no interior do antigo clube, e corresponde ao córrego Lareira já cadastrado pela GERHI**, ou seja, **não é direcionado para a rede de drenagem da via (fotos 7 e 8, a seguir)**.



Foto 7- Saída do fluxo de água do lote no quarteirão à montante, onde se localiza uma casa de festas.



Foto 8- Vista do fluxo de água da saída de água do canal interno da estrutura

Outro questionamento apontado pelos moradores, foi a respeito de **supressões de vegetação** que estão ocorrendo.

Ressalta-se que esta análise não é feita pela GERHI, **devendo ser verificada em outros setores da SMMA.**



Foto Construção- Foto 09

Foi questionada a **construção de muros de divisa** em um dos lotes do Quarteirão 040, em análise (Foto 9).

Os técnicos da SMMA **indicaram consulta à Subsecretaria de Regulação Urbana - SUREG**, pois relaciona-se ao parcelamento da área, para esclarecimentos.

Por fim, não foram apresentados mais questionamentos à equipe da GERHI e a vistoria foi finalizada e este parecer elaborado para fins de registros e encaminhamentos devidos. Os dados encontram-se atualizados na base de dados geoespaciais oficial da PBH - <https://bhmap.pbh.gov.br/>.

5- DO NOVO PEDIDO DE VISITA TÉCNICA/ VISTORIA

Ofício nº 22/2026/GDDS, de autoria da Deputada Federal Duda Salabert, dirigido ao IGAM e à Defesa Civil de Minas Gerais, com cópia à Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Belo Horizonte e à conselheira Kelyane Paganini Gori, referente ao barramento existente na área do antigo Clube Lareira, em Belo Horizonte/MG.

O ofício relata **indícios que demandam apuração urgente** pelos órgãos competentes, **especialmente a possível ausência de cadastramento da estrutura, a existência de barramento associado a curso d'água natural e a identificação preliminar de possível surgência de água no maciço, situação que pode representar risco à segurança da estrutura e às áreas localizadas a jusante.**

Conforme relatado no documento, o tema foi tratado em reunião realizada no Observatório do Meio Ambiente de Belo Horizonte, em 17/03/2026, ocasião em que ficou acordada a realização de vistoria técnica da Prefeitura de Belo Horizonte ao local no dia 24/03/2026. Nesse sentido, **foi solicitada especial atenção ao conteúdo do ofício e, se possível, a participação dos órgãos destinatários na vistoria, de forma articulada com a equipe municipal.**

6- DA IMPOSSIBILIDADE DA REALIZAÇÃO DA VISITA TÉCNICA/VISTORIA

Embora, presentes: a Conselheira Kelyane Paganini Gori, Assessor da Deputada Duda Salabert Felipe Gomes, Subsecretário de Gestão Ambiental e Clima Dimitrius Chaves, representantes da Prefeitura de Belo Horizonte, Daniela da Silva Cordeiro, Luiz Guilherme Caldeira Hellmeister – Eng. Agrônomo – BM 314.303-X, Viviane Mendes – Geóloga – BM 079.330-6, Caroline Craveiro, gerente de recursos hídricos da SMMA, Defesa Civil, Moradores da região, representante do coletivo de plantio do Pomar BH, não foi possível a realização da Vistoria Técnica, **em razão da não autorização de acesso da área pelo proprietário.**

7- DA NOTICIA DE FATO

Trata-se de apresentação de Notícia de Fato ao Ministério Público proposto pela Deputada Duda Salabert, sobre possíveis irregularidades ambientais, urbanísticas e riscos à segurança hídrica na área do antigo Clube Lareira, em Belo Horizonte.

Foram identificados indícios relevantes, como:

- existência de barramento com sinais de infiltração e possível risco estrutural, sem cadastro no sistema nacional;
- presença de nascentes (inclusive não cadastradas) e curso d'água, com possível impacto em Áreas de Preservação Permanente (APPs);
- obras em andamento com potencial intervenção em áreas protegidas;
- supressão de vegetação e possível fragmentação indevida do licenciamento ambiental;
- inconsistências técnicas no entendimento da Prefeitura quanto à inexistência de APP no entorno do reservatório.

Diante disso, requer-se atuação urgente do Ministério Público para:

- suspender obras e licenças na área;
- instaurar investigação (Inquérito Civil);
- apurar regularidade ambiental, urbanística e do barramento;
- garantir delimitação adequada das APPs;
- avaliar necessidade de licenciamento ambiental integrado;
- adotar medidas judiciais para prevenir danos ambientais.

A urgência decorre do risco de danos irreversíveis em área ambientalmente sensível e já reconhecida por lei como de relevante valor ecológico.

8- ANÁLISE CRÍTICA E FUNDAMENTAÇÃO PARA SOBRESTAMENTO

Embora o **parecer técnico nº 0657/26** conclua pela **inexistência de incidência formal de APP no lote em análise**, sua própria fundamentação revela elementos ambientais relevantes que recomendam maior cautela na tomada de decisão administrativa.

Importante salientar que **APP (Área de Preservação Permanente)**, é uma faixa marginal ao longo de rios, córregos ou nascentes (mata ciliar) que deve ser protegida (com ou sem vegetação) para evitar erosão, assoreamento e proteger a qualidade da água.

Segundo o inciso II do artigo 3º da Lei 12.651/12, APP é uma “área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas”.

O Superior Tribunal de Justiça já se manifestou **sobre a importância ecológica das APPs**:

1. Trata-se, originariamente, de Ação Civil Pública ambiental movida pelo Ministério Público do Estado de Mato Grosso do Sul contra proprietários de 54 casas de veraneio ("ranchos"), bar e restaurante construídos em Área de Preservação Permanente – APP, um conjunto de aproximadamente 60 lotes e com extensão de quase um quilômetro e meio de ocupação da margem esquerda do Rio Ivinhema, curso de água com mais de 200 metros de largura. **Pediu-se a desocupação da APP, a demolição das construções, o reflorestamento da região afetada e o pagamento de indenização, além da emissão de ordem cominatória de proibição de novas intervenções. A sentença de procedência parcial foi reformada pelo Tribunal de Justiça, com decretação de improcedência do pedido. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE CILIAR**

2. Primigênio e mais categórico instrumento de expressão e densificação da "efetividade" do **"direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado"**, a Área de Preservação Permanente ciliar (= APP ripária, ripícola ou ribeirinha), pelo seu prestígio ético e indubitável mérito ecológico, corporifica verdadeira trincheira inicial e última – a bandeira mais reluzente, por assim dizer – do comando maior de **"preservar e restaurar as funções ecológicas essenciais"**, prescrito no art. 225, caput e § 1º, I, da Constituição Federal.

3. Aferrada às margens de rios, córregos, riachos, nascentes, charcos, lagos, lagoas e estuários, intenta a APP ciliar assegurar, a um só tempo, a integridade físico-química da água, a estabilização do leito hídrico e do solo da bacia, a mitigação dos efeitos nocivos das enchentes, a barragem e filtragem de detritos, sedimentos e poluentes, a absorção de nutrientes pelo sistema radicular, o esplendor da paisagem e a própria sobrevivência da flora ribeirinha e fauna. **Essas funções multifacetárias e insubstituíveis elevam-na ao status de peça fundamental na formação de corredores ecológicos, elos de conexão da biodiversidade, genuínas veias bióticas do meio ambiente.** Objetivamente falando, a vegetação ripária exerce tarefas de proteção assemelhadas às da pele em relação ao corpo humano: faltando uma ou outra, a vida até pode continuar por algum tempo, mas, no cerne, muito além de trivial mutilação do sentimento de plenitude e do belo do

organismo, o que sobra não passa de um ser majestoso em estado de agonia terminal.

4. Compreensível que, com base nessa ratio ético-ambiental, o legislador caucione a APP ripária de maneira quase absoluta, colocando-a no ápice do complexo e numeroso panteão dos espaços protegidos, ao prevê-la na forma de superfície intocável, **elemento cardeal e estruturante no esquema maior do meio ambiente ecologicamente equilibrado**. Por tudo isso, **a APP ciliar qualifica-se como território non aedificandi**. Não poderia ser diferente, hostil que se acha à exploração econômica direta, desmatamento ou ocupação humana (com as ressalvas previstas em lei, de **caráter totalmente excepcional e em numerus clausus, v.g., utilidade pública, interesse social, intervenção de baixo impacto**).

5. **Causa dano ecológico in re ipsa, presunção legal definitiva que dispensa produção de prova técnica de lesividade específica, quem, fora das exceções legais, desmata, ocupa ou explora APP, ou impede sua regeneração, comportamento de que emerge obrigação propter rem de restaurar na sua plenitude e indenizar o meio ambiente degradado e terceiros afetados, sob regime de responsabilidade civil objetiva.**

Precedentes do STJ

(...)

(REsp 1245149/MS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, 2ª TURMA, julgado em 09/10/2012, DJe 13/06/2013).

A intervenção de baixo impacto em Área de Preservação Permanente (APP) é permitida por lei (Lei nº 12.651/2012) em casos excepcionais, desde que não comprometa a função ambiental da área, não exceda 5% da APP total e seja autorizada pelo órgão ambiental competente.

Exemplos incluem caminhos para atividades agrossilvipastoris, pontes, cercas e pequenos embarcadouros.

O que caracteriza Baixo Impacto (conforme legislação):

Ações e Obras: Abertura de pequenas vias de acesso, construção de pontes, passarelas, cercas e instalação de captação de água para consumo próprio, desde que essenciais.

Limites: A supressão de vegetação deve ser mínima. Em regra, **não pode ultrapassar 5% da APP total da propriedade.**

Localização: Geralmente permitida em áreas consolidadas ou para **uso sustentável que não cause degradação.**

Procedimentos Necessários:

Autorização: É obrigatória a solicitação de autorização ao órgão ambiental estadual ou municipal competente.

Justificativa: Comprovar a inexistência de alternativa técnica e locacional (ou seja, que a obra não pode ser feita em outro lugar).

Compensação: A intervenção pode exigir medidas de compensação ambiental, como o plantio de árvores nativas em outras partes da APP.

Exemplos de intervenções: Caminhos para passagem de pedestres ou animais; Estruturas de captação de água para consumo humano; Píeres e pequenas ancoragens em áreas rurais.

Intervenções sem autorização em APP são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais

Conexão de Fundo de Vale: São áreas baixas do terreno que conectam diferentes partes de uma bacia hidrográfica, cruciais para a drenagem natural e, frequentemente, **visam a recuperação ambiental para a implantação de parques lineares ou contenção de inundações**.

A Conexão de Fundo de Vale é um instrumento urbanístico (Lei 11.181/2019) definido para áreas em Belo Horizonte que necessitam de saneamento ambiental, contenção de cheias e recuperação de cursos d'água. Essas zonas, integradas ao Plano Diretor, visam a preservação de áreas de risco e a implantação de parques lineares, recuperando o meio ambiente e a conectividade hídrica urbana.

Principais Aspectos da Conexão de Fundo de Vale:

- 1- Finalidade Ambiental: Foco na restauração da qualidade dos cursos d'água e recuperação de ambientes hídricos.
- 2- Saneamento e Risco: Medida preventiva para o manejo de águas pluviais, visando o controle de enchentes.
- 3- Parques Lineares: A intervenção busca implementar áreas verdes e espaços de lazer, conhecidos como parques lineares, que atuam como áreas de amortecimento.
- 4- Planejamento Territorial: Trata-se de um instrumento da política urbana de Belo Horizonte aplicado a porções do território que integram APPs (Áreas de Preservação Permanente).

Essas áreas são cruciais para reduzir os impactos de enchentes, uma solução estrutural e de planejamento urbano.

Destaca-se, inicialmente, **o reconhecimento inequívoco da existência de curso d'água natural historicamente presente na área, ainda que atualmente modificado por intervenção antrópica (ação humana)**. Tal condição, por si só, indica que o local mantém funções ecológicas associadas à drenagem natural, à recarga hídrica e à regulação ambiental, não podendo ser analisado sob uma ótica meramente formalista de ausência de APP delimitada.

Além disso, **a presença de afloramentos hídricos, ainda que classificados como antrópicos e intermitentes (esporádicos)**, aliada ao contexto de solo saturado e à existência de barramento com sinais de fragilidade, **evidencia um sistema ambiental sensível, cuja estabilidade depende de avaliação integrada e aprofundada, especialmente sob a perspectiva geotécnica e hidrológica**.

Ressalta-se, ainda, que **a dispensa de APP no entorno da represa, fundamentada exclusivamente na dimensão inferior a 1 hectare, não afasta a necessidade de observância do princípio da precaução, sobretudo em área inserida em bacia hidrográfica relevante e em região urbana densamente ocupada, como é o caso da bacia do Ribeirão do Nado**.

A dispensa de Área de Preservação Permanente (APP) no entorno de reservatórios artificiais de água com base apenas no tamanho (inferior a 1 hectare) **não é a regra geral do Código Florestal Brasileiro (Lei nº 12.651/2012)**. No entanto, existem casos específicos onde a obrigatoriedade é dispensada.

Aqui estão os pontos fundamentais fundamentados na legislação:

Reservatórios Artificiais "Isolados": A legislação ambiental (conforme a interpretação do Código Florestal e resoluções do CONAMA 302/2002) entende que não gera APP o entorno de reservatórios artificiais que não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água naturais. Se for um "tanque" escavado que não bloqueia um rio, não há APPs automáticas.

Reservatórios Pequenos Consolidados (Estadual/Local): Em alguns estados, como Minas Gerais, a legislação estadual (Lei Estadual nº 20.922/2013) estabelece regras de regularização para "ocupação antrópica consolidada". Em determinados pareceres, reservatórios com área muito reduzida (ex: menores que 20 hectares, a depender do caso concreto) podem ter APPs reduzidas ou regularizadas, mas a dispensa exclusiva por ter menos de 1 ha não é automática sem a análise da "consolidação" (atividades antes de 22/07/2008).

Área de Preservação Permanente (APP) em Lago/Represa: Para lagos e lagoas naturais em zonas rurais, a legislação determina APP de 100 metros, exceto para corpos d'água com até 20 hectares de superfície, onde a faixa marginal reduz para 50 metros.

Importante: A simples dimensão inferior a 1 hectare não dispensa automaticamente a APP se a represa estiver bloqueando um curso de água natural (rio, córrego), pois isso configura barramento, gerando APP, ainda que de menor extensão. A "consolidação" da área antes de 22 de julho de 2008 é um fator mais comum para a dispensa ou redução de APP (Área Consolidada) do que o tamanho do reservatório em si.

Pontos fundamentais sobre o caso:

A natureza da APP: A APP é uma restrição propter rem (atrelada à coisa), o que significa que ela permanece independentemente da mudança de proprietário ou da finalidade do uso do solo.

Proibição de loteamento em APP: É vedado o parcelamento do solo (loteamento ou desmembramento) em áreas de preservação ecológica ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, segundo a Lei nº 6.766/79.

A jurisprudência consolidada, especialmente do STJ, **determina que se aplica a norma mais protetiva ao meio ambiente**. Mesmo em zonas urbanas, faixas marginais de cursos d'água perenes ou intermitentes devem respeitar o mínimo de 30 metros (ou mais, dependendo da largura do rio), **independentemente do que previa uma lei antiga ou um plano diretor local menos restritivo**.

Regularização de uso (Reurb): A conversão de um clube antigo para loteamento só pode ocorrer em APP se houver aprovação baseada em **estudos técnicos ambientais que comprovem a possibilidade de intervenção**, geralmente associada a procedimentos de Regularização Fundiária (Reurb) em áreas consolidadas, que exigem contrapartidas ambientais.

A transformação da área do clube em loteamento **exige novos estudos ambientais e a aprovação dos órgãos municipais e ambientais, os quais deverão respeitar as APPs existentes, sendo vedado o parcelamento e a edificação sobre tais áreas**, salvo exceções previstas em lei e aprovadas tecnicamente.

Penalidades: O parcelamento irregular de solo (incluindo APPs) é considerado crime, sujeito a reclusão e multa.

O parcelamento do solo em Área de Preservação Permanente (APP) em Belo Horizonte é, via de regra, vedado, especialmente em terrenos alagadiços, sujeitos a inundações ou com declividade superior a 30%. No entanto, a legislação municipal (Decreto nº 17.273/2020 e Plano Diretor) permite exceções mediante **estudos técnicos rigorosos** e aprovação da Prefeitura.

Pontos importantes sobre parcelamento em APP no Plano Diretor de BH:

Restrições Gerais: Não é permitido o parcelamento em áreas de risco geológico, alagadiças ou com declividade acima de 30%.

Exceções e Laudos Técnicos: O parcelamento nessas áreas pode ser autorizado se for apresentado um laudo por responsável técnico que ateste a viabilidade de ocupação.

Áreas de Interesse Ambiental (Aeis): Nas Aeis de Interesse Ambiental, o parcelamento deve seguir os parâmetros urbanísticos previstos para o zoneamento específico, **priorizando a minimização do impacto ambiental e a preservação de áreas verdes.**

Vedação Legal: A Lei Federal 6.766/79 veda o parcelamento em APPs, conforme reforçado por pareceres ambientais (SEMAD), tornando a exceção dependente de viabilidade técnica comprovada.

Ademais, o próprio **parecer delimita lacunas institucionais** importantes, ao indicar que aspectos como **supressão vegetal, segurança da barragem e regularidade urbanística** não foram objeto de análise conclusiva no âmbito da vistoria, dependendo de manifestação de outros órgãos competentes.





799.0 m.s.n.m.
Rua Visconde de Taunay, 67
São João Batista
Belo Horizonte MG
31525-020
Brasil
17 de mar. de 2026, 14:40:37



798.4 m.s.n.m.
Rapidez: 1.1km/h
Rua Visconde de Taunay, 67
São João Batista
Belo Horizonte MG
31525-020
Brasil
17 de mar. de 2026, 14:41:50



761.4 m.s.n.m.
Rapidez: 1.8km/h
Rua Visconde de Taunay, 67
São João Batista
Belo Horizonte MG
31525-020
Brasil
17 de mar. de 2026, 14:39:10







800.4 m.s.n.m.
Rapidez:0.0km/h
Rua Pastor Rui Franco, 91
Sao Joao Batista
Belo Horizonte MG
31520-230
Brasil
17 de mar. de 2026, 15:11:50



796.3 m.s.n.m.
Rapidez:0.0km/h
Rua Pastor Rui Franco, 165
Sao Joao Batista
Belo Horizonte MG
31520-230
Brasil
17 de mar. de 2026, 15:10:20



804.3 m.s.n.m.
Rapidez:0.0km/h
Rua Pastor Rui Franco, 165
Sao Joao Batista
Belo Horizonte MG
31520-230
Brasil
17 de mar. de 2026, 15:09:52



800.8 m.s.n.m.
Rapidez: 6.4km/h
Rua Pastor Rui Franco, 91
Sao Joao Batista
Belo Horizonte MG
31520-230
Brasil
17 de mar. de 2026, 16:11:48



799.4 m.s.n.m.
Rapidez: 1.7km/h
Rua Visconde de Taunay, 67
Sao Joao Batista
Belo Horizonte MG
31525-020
Brasil
17 de mar. de 2026, 14:47:56



799.1 m.s.n.m.
Rapidez: 1.8km/h
Rua Visconde de Taunay, 67
Sao Joao Batista
Belo Horizonte MG
31525-020
Brasil
17 de mar. de 2026, 14:42:27





799.0 m.s.n.m.
Rua Visconde de Taunay, 67
São João Batista
Belo Horizonte MG
31525-020
Brasil
17 de mar. de 2026, 14:40:37



761.4 m.s.n.m.
Rapidez: 1.8km/h
Rua Visconde de Taunay, 67
São João Batista
Belo Horizonte MG
31525-020
Brasil
17 de mar. de 2026, 14:39:10



894.3 m.s.n.m.
Rapidez: 0.0km/h
Rua Visconde de Taunay, 67
Sao Joao Batista
Belo Horizonte MG
31525-020
Brasil
17 de mar. de 2026, 14:39:22



797.6 m.s.n.m.
Rapidez: 2.8km/h
Rua Visconde de Taunay, 67
Sao Joao Batista
Belo Horizonte MG
31525-020
Brasil
17 de mar. de 2026, 14:37:11



Cumpre destacar o contexto social e territorial da área, historicamente reconhecida pela comunidade como espaço de relevância ambiental e potencial de uso coletivo, inclusive com **proposições já existentes no âmbito institucional** para sua destinação como área verde ou parque urbano, especialmente em uma **região com alta densidade populacional e carência de espaços públicos qualificados**.

Projeto Entre Rios- A água com elemento de conexão na paisagem urbana



Proposta de Requalificação



9- CONCLUSÃO

Diante do conjunto probatório, técnico e normativo analisado, conclui-se que a área do antigo Clube Lareira **demand**a tratamento jurídico-ambiental integrado, cautelar e prioritariamente protetivo, sendo incompatível com a continuidade de intervenções fragmentadas.

1. Risco jurídico e ambiental das autorizações fracionadas

O licenciamento ambiental deve observar o princípio da avaliação de impacto global, sendo vedado o fracionamento artificial de empreendimentos para evitar análise completa (Resolução CONAMA nº 237/1997, art. 2º e 8º).

O fracionamento viola o princípio da prevenção (art. 225, CF);

Compromete a análise de impactos cumulativos (doutrina e jurisprudência ambiental consolidada);

O Supremo Tribunal Federal e o Superior Tribunal de Justiça reconhecem que:

A proteção ambiental exige visão sistêmica e integrada do território, e não análise isolada de parcelas.

A análise lote a lote, no caso concreto, **descaracteriza a realidade ecológica da área**, podendo configurar irregularidade administrativa e invalidar autorizações concedidas.

2. Fragilidade técnica e jurídica na delimitação de APPs

O art. 4º da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal) estabelece proteção obrigatória para:

- Nascentes e olhos d'água;
- Cursos d'água naturais;
- Áreas brejosas e hidromórficas;

A ausência de delimitação formal:

- **Não afasta a incidência da proteção ambiental;**
- **Impõe atuação cautelar do Poder Público** (princípio da precaução).
- Jurisprudência (STJ – Tema 1010): Na vigência do novo Código Florestal (Lei n. 12.651/2012), a extensão não edificável nas Áreas de Preservação Permanente de qualquer curso d'água, perene ou intermitente, em trechos caracterizados como área urbana consolidada, deve respeitar o que disciplinado pelo seu art. 4º, caput, inciso I, alíneas a, b, c, d e e, a fim de assegurar a mais ampla garantia ambiental a esses espaços territoriais especialmente protegidos e, por conseguinte, à coletividade.
- Em caso de dúvida, **deve prevalecer a interpretação mais protetiva ao meio ambiente.**

A não delimitação de APPs no entorno do reservatório e de nascentes **configura falha técnica grave**, não podendo justificar liberação de intervenções.

3. Enquadramento urbanístico e ambiental restritivo

- Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11.181/2019):
- Classificação como Zona de Preservação Ambiental (PA-2);
- Inserção em Conexão de Fundo de Vale.

Essas categorias: Impõem restrições à ocupação; Reconhecem a área como parte de **sistema ambiental estruturante**.

A ocupação da área **sem análise integrada viola o próprio ordenamento territorial municipal**.

4. Função ecológica e segurança hídrica

O Art. 225 da Constituição Federal: Garante o direito ao meio ambiente equilibrado; Impõe dever de proteção ao Poder Público.

Das funções ambientais da área:

- 1-Regulação do ciclo hidrológico;
- 2-Redução de enchentes;
- 3-Recarga de aquíferos;
- 4- Princípio da função socioambiental da propriedade (art. 5º, XXIII, CF).

Do Contexto local:

- Região com histórico de **alagamentos**;
- **Uso prévio da área** pelo poder público para contenção hídrica.

A supressão da área verde pode agravar significativamente riscos urbanos, configurando impacto direto à coletividade.

5. Índícios de risco estrutural do barramento

Fundamentado na Lei nº 12.334/2010 (Política Nacional de Segurança de Barragens):

- Exige controle, cadastro e monitoramento;
- Índícios de:

Percolação/surgência → possível comprometimento estrutural;

Necessidade de aplicação do Princípio da precaução: **Na dúvida sobre risco, deve-se evitar intervenção até completa análise.**

A ausência de segurança comprovada do barramento impõe **medidas imediatas de cautela e investigação.**

6. Reconhecimento legal da relevância da área

- Lei Municipal nº 11.836/2025:

Reconhece o valor ecológico, paisagístico, cultural e comunitário da Mata Lareira;

Esse reconhecimento:

- Vincula a atuação do Poder Público;
- Impõe dever de proteção reforçada.

Desta feita, a atuação administrativa deve ser coerente com o reconhecimento legislativo, sob pena de ilegalidade por contradição institucional.

7. Legitimação social e interesse coletivo

- Constituição Federal:
- Participação popular como base da gestão ambiental (art. 225);
- Mais de 6.000 assinaturas:
- Evidenciam interesse público qualificado;
- Doutrina urbanística: Espaços verdes urbanos são essenciais à saúde coletiva.

A demanda social reforça a necessidade de destinação pública da área.

8. Viabilidade jurídica da criação do Parque Lareira

- Constituição Federal:
- Art. 5º, XXIII → função social da propriedade;
- Art. 182 - O Artigo 182 da Constituição Federal brasileira estabelece as diretrizes da política de desenvolvimento urbano, executada pelos municípios para ordenar as funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos habitantes.

Função Social da Propriedade: A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às diretrizes do Plano Diretor.

Uso e Ocupação do Solo: O poder público municipal pode exigir o adequado aproveitamento de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

Sanções (Parcelamento Compulsório): Em caso de descumprimento da função social, a lei municipal pode aplicar sucessivamente:

Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Desapropriações: Devem ser feitas com prévia e justa indenização em dinheiro, salvo no caso de sanção urbanística.

- Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001):
- Permite desapropriação por interesse público;
- Instrumentos possíveis: Desapropriação; Criação de parque urbano; Regularização ambiental.

Há plena base legal para conversão da área em parque, sendo medida juridicamente viável e socialmente necessária.

9. Existência de controvérsia judicial e necessidade de cautela

- A existência de ações judiciais: Demonstra insegurança jurídica; Impõe maior rigor na atuação administrativa; A fim de assegurar o Princípio da segurança jurídica: **Evita consolidação de situações irreversíveis.**

A continuidade de intervenções pode gerar litígios mais complexos e danos irreparáveis.

10. Diretriz institucional recomendada

Fundamentação integrada:

- Princípios ambientais:
- Prevenção;
- Precaução;
- Vedação ao retrocesso ambiental;

- Normas aplicáveis:
- Constituição Federal;
- Código Florestal;
- Plano Diretor;
- Estatuto da Cidade.

Medidas necessárias:

- Suspensão imediata de intervenções;
- Revisão dos atos administrativos;
- Estudo técnico integrado;
- Avaliação de licenciamento corretivo;
- Prioridade para criação do parque.

A área do antigo Clube Lareira constitui um território ambientalmente estratégico, juridicamente protegido e socialmente legitimado, cuja fragmentação administrativa e ocupação progressiva representam:

- Violação ao ordenamento jurídico ambiental;
- Risco concreto à segurança hídrica;
- Comprometimento da qualidade de vida da população;
- Possível dano ambiental irreversível.

Por outro lado, sua preservação e destinação como Parque Lareira representam:

- Cumprimento da função socioambiental da propriedade;
- Concretização do direito constitucional ao meio ambiente equilibrado;
- Resposta legítima à demanda social;
- Medida estruturante para o futuro urbano sustentável de Belo Horizonte.

Diante disso, impõe-se a adoção imediata de **medidas cautelares e a reorientação da política pública para proteção integral da área.**

ENCAMINHAMENTOS RECOMENDADOS:

1. Sobrestamento imediato do Processo nº 31.00614363/2025-18. Tendo em vista:

- Necessidade de complementação técnica;
- Existência de controvérsias relevantes (APP, barramento, nascentes);

Com fundamento nos Princípios da precaução e prevenção (art. 225, CF).

2. Suspensão cautelar de todas as intervenções na área

- Recomendar à Prefeitura de Belo Horizonte a suspensão imediata de:
- Obras;
- Movimentações de terra;
- Supressão vegetal;
- Novas autorizações/licenças.

Fundamentado no Risco de dano irreversível; Possível intervenção em APP e Existência de obra em curso com indícios de irregularidade.

3. Determinação de estudo técnico integrado da área

- Realização de estudo técnico completo e integrado, contemplando:
- Levantamento hidrogeológico;
- Identificação e validação de nascentes (inclusive não cadastradas);
- Delimitação de todas as APPs;
- Análise do sistema de drenagem (montante e jusante);
- Avaliação geotécnica e estrutural do barramento.

Fundamentado na Vedação ao fracionamento do licenciamento e da Necessidade de análise sistêmica do território.

4. Revisão do Parecer Técnico nº 0452/26 (SMMA)

Encaminhamento:

- Solicitar formalmente a revisão do parecer técnico, especialmente quanto: À inexistência de APP no entorno do reservatório, tendo em vista que este deve ser definido em licenciamento; À não delimitação de APPs de nascentes, tendo em vista que é necessário estudo hidrogeológico e laudo técnico, garantindo que o afloramento não é constante; À descontinuidade da proteção do curso d'água, tendo em vista que a continuidade não é sobre a água em si, mas sobre a manutenção de todo o ecossistema que depende dela, incluindo a vegetação marginal e a biodiversidade local.

Fundamentado na Inconsistência técnica e jurídica e Contrariedade ao Código Florestal, tendo em vista a ausência integrada dos impactos ambientais.

Diante de todo o exposto, verifica-se que o parecer técnico apresentado não reúne os elementos mínimos de consistência técnica e jurídica capazes de sustentar a conclusão adotada, revelando fragilidades metodológicas, ausência de análise integrada dos impactos e, sobretudo, afronta direta às disposições da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal), especialmente no que se refere à proteção das Áreas de Preservação Permanente.

A condução da análise de forma fracionada, sem a devida consideração do conjunto das intervenções e de seus efeitos cumulativos, compromete a adequada avaliação ambiental, podendo conduzir a decisões que, na prática, resultem em danos irreversíveis ao equilíbrio ecológico e aos recursos hídricos da região.

Além disso, a insuficiência de fundamentação técnica robusta e a inobservância dos princípios da precaução e da prevenção evidenciam risco concreto de validação de intervenção potencialmente lesiva ao meio ambiente, em desacordo com o dever constitucional de proteção ambiental e com os princípios que regem a Administração Pública.

Nesse contexto, a manutenção do parecer, tal como apresentado, representa **não apenas insegurança jurídica, mas também potencial violação ao interesse público e à função socioambiental do território.**

Diante disso, **requer-se a revisão integral do parecer técnico, com o devido sobrestamento do processo até que sejam sanadas as inconsistências apontadas**, mediante a realização de análise técnica aprofundada, multidisciplinar e integrada, observando-se rigorosamente a legislação ambiental vigente e os princípios que regem a tutela do meio ambiente.

5. Comunicação e provocação aos órgãos de controle

- Encaminhamento do relatório e deliberação ao:
- Ministério Público de Minas Gerais (MPMG);
- IGAM;
- Defesa Civil.

Fundamentado na Necessidade de controle externo e Indícios de irregularidades ambientais e risco estrutural.

6. Avaliação da necessidade de licenciamento ambiental corretivo

Encaminhamento:

- Recomenda-se a abertura de procedimento para: Licenciamento ambiental corretivo **da área como um todo**.

Fundamentado nos Indícios de ausência de licenciamento prévio adequado e Fragmentação indevida da análise ambiental.

7. Vistoria técnica ampliada e multidisciplinar

Encaminhamento:

- Requerimento de nova vistoria com participação de:
- Técnicos independentes;
- Órgãos ambientais;
- Defesa Civil;
- Representantes da comunidade;
- Conselheiros do COMAM.

Fundamentado na Garantia de transparência e da Necessidade de validação técnica in loco.

8. Reconhecimento da área como prioritária para proteção ambiental

Encaminhamento:

- Registrar, no âmbito do COMAM, o entendimento de que a área:
- É ambientalmente sensível;
- Integra sistema hídrico relevante;
- Possui função ecológica estratégica.

Fundamentado no Plano Diretor (PA-2 e Fundo de Vale) e Lei Municipal nº 11.836/2025.

9. Recomendação de destinação pública – Parque Lareira

Encaminhamento:

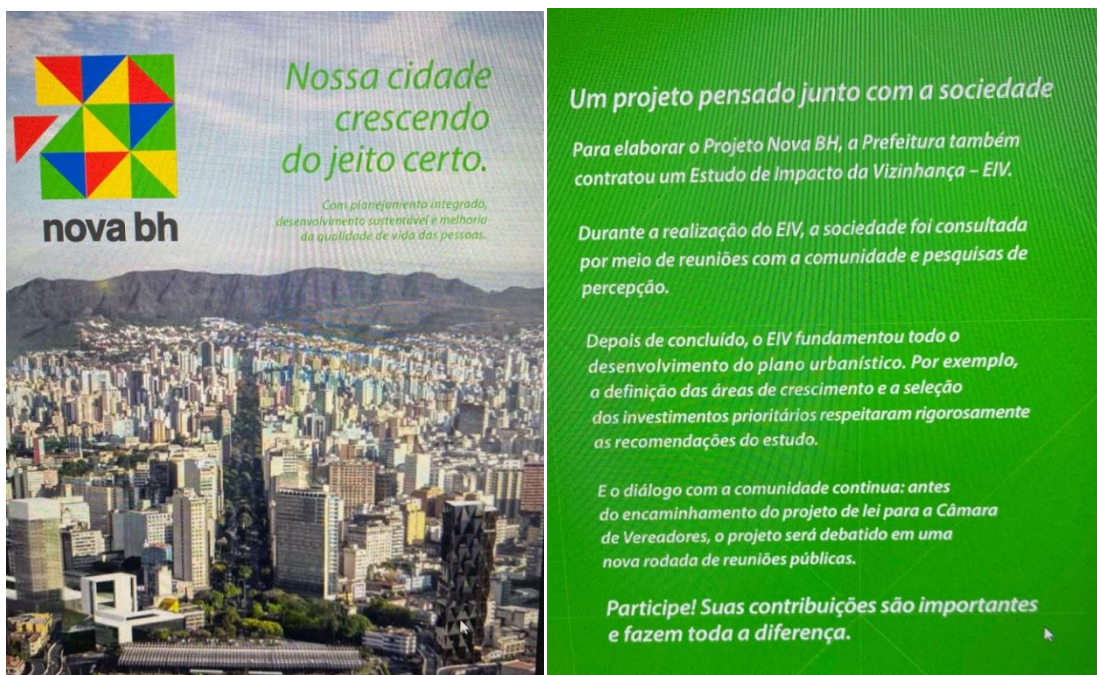
- Recomendar ao Executivo Municipal:

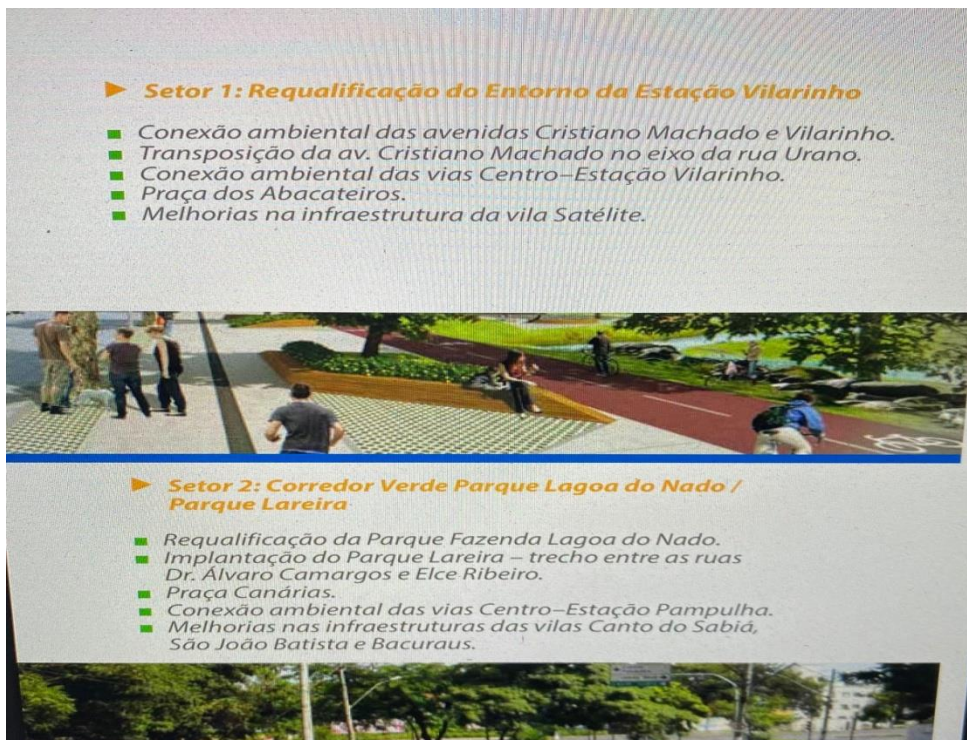
1-Avaliação da desapropriação da área;

2-Criação do Parque Lareira.

Fundamentado na Função social da propriedade, Interesse público, Mobilização popular (mais de 6 mil assinaturas) e Diretrizes institucionais (MPMG – Nova BH).

<https://www.mpmg.mp.br/data/files/1B/65/72/78/9E44A7109CEB34A7760849A8/Cartilha%20Nova%20BH.pdf>





10. Monitoramento contínuo pelo COMAM

Encaminhamento:

- Manter o processo sob acompanhamento do Conselho, com:
- Inclusão periódica em pauta;
- Relatórios técnicos atualizados;
- Controle das medidas adotadas.

Fundamentado na Relevância e complexidade do caso e da Necessidade de governança ambiental.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante de todo o exposto, verifica-se que a área do antigo Clube Lareira constitui um território ambientalmente sensível, juridicamente protegido e socialmente legitimado, cuja análise não pode se dar de forma fragmentada, sob pena de grave comprometimento da integridade ecológica, da segurança hídrica e do interesse público.

Os elementos técnicos levantados evidenciam a presença de um sistema hidroambiental complexo e interdependente, composto por curso d'água natural, nascentes (cadastradas e com indícios de não cadastradas), áreas brejosas, solo hidromórfico e reservatório artificial associado a barramento com indícios de percolação. Tal configuração impõe, por força do ordenamento jurídico vigente, a **adoção de uma abordagem sistêmica, cautelar e integrada, em consonância com os princípios da prevenção, da precaução e da vedação ao retrocesso ambiental.**

A tentativa de condução do processo por meio de **autorizações fracionadas**, com análise isolada de lotes, revela-se tecnicamente inadequada e juridicamente questionável, por desconsiderar os impactos cumulativos e a unidade funcional do território, podendo **resultar na consolidação de intervenções potencialmente irregulares em área materialmente protegida.**

Ademais, a área encontra-se inserida em **Zona de Preservação Ambiental (PA-2) e em Conexão de Fundo de Vale**, conforme o Plano Diretor de Belo Horizonte, além de ter seu **valor ecológico, paisagístico, cultural e comunitário formalmente reconhecido pela Lei Municipal nº 11.836/2025**, o que reforça o dever institucional de proteção e tratamento prioritário.

Ressalta-se, ainda, que a **região apresenta alta densidade populacional e histórico de vulnerabilidade a eventos de alagamento**, sendo a área em questão fundamental para a regulação hídrica, absorção de águas pluviais e manutenção da qualidade ambiental, fatores diretamente relacionados à saúde e à qualidade de vida da população.

No plano social, destaca-se a existência de **mobilização popular expressiva**, com mais de 6.000 assinaturas, em defesa da preservação da área e de sua destinação como parque público, o que evidencia a consolidação de seu valor coletivo e sua vocação para uso público sustentável, **inclusive em continuidade à função social anteriormente exercida como espaço de convivência comunitária.**

Acrescenta-se que a área é objeto de **controvérsias administrativas e judiciais**, o que reforça a necessidade de atuação prudente e tecnicamente embasada por parte do Poder Público, evitando-se a consolidação de situações irreversíveis.

Diante desse cenário, conclui-se **que a destinação da área deve observar, de forma prioritária, o interesse público primário**, sendo plenamente cabível e juridicamente fundamentada a adoção de medidas voltadas à sua proteção integral, **inclusive mediante avaliação de instrumentos como desapropriação e criação de parque urbano**, em consonância com os princípios constitucionais da função socioambiental da propriedade e do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Assim, impõe-se a adoção imediata de medidas cautelares, a revisão das análises técnicas existentes e a condução do caso sob uma **perspectiva integrada, transparente e orientada pela máxima proteção ambiental**, de modo a assegurar que decisões futuras não comprometam de forma irreversível um dos **últimos remanescentes verdes relevantes da região de Venda Nova**.

Posto isso, verifica-se que o parecer técnico apresentado não reúne os elementos mínimos de consistência técnica e jurídica capazes de sustentar a conclusão adotada, **revelando fragilidades metodológicas, ausência de análise integrada dos impactos e, sobretudo, afronta direta às disposições da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal), especialmente no que se refere à proteção das Áreas de Preservação Permanente.**

A condução da análise de forma fracionada, sem a devida consideração do conjunto das intervenções e de seus efeitos cumulativos, compromete a adequada avaliação ambiental, **podendo conduzir a decisões que, na prática, resultem em danos irreversíveis ao equilíbrio ecológico e aos recursos hídricos da região.**

Além disso, a insuficiência de fundamentação técnica robusta e a inobservância dos princípios da precaução e da prevenção evidenciam risco concreto de validação de intervenção potencialmente lesiva ao meio ambiente, **em desacordo com o dever constitucional de proteção ambiental e com os princípios que regem a Administração Pública.**

Nesse contexto, a manutenção do parecer, tal como apresentado, representa não apenas insegurança jurídica, mas também potencial violação ao interesse público e à função socioambiental do território.

Diante disso, **requer-se a revisão integral do parecer técnico**, com o devido **sobrestamento do processo até que sejam sanadas as inconsistências apontadas**, mediante a realização de análise técnica aprofundada, multidisciplinar e integrada, observando-se rigorosamente a legislação ambiental vigente e os princípios que regem a tutela do meio ambiente.

DOS REQUERIMENTOS

Considerando a necessidade de resguardar a legalidade, a segurança jurídica e a adequada proteção ambiental, requer-se:

I – Nos termos do art. 12 do Regimento Interno do COMAM, a **RETIRADA DE PAUTA DE OFÍCIO** do presente processo, a fim de viabilizar a complementação da análise técnica, com a realização de diligências necessárias, incluindo avaliação

integrada dos impactos ambientais e eventual revisão do parecer técnico apresentado;

II – **Subsidiariamente**, na hipótese de não acolhimento do pedido anterior, requer-se, com fundamento no art. 13 do Regimento Interno, a concessão de NOVA VISTA à conselheira, para análise aprofundada das inconsistências apontadas e melhor formação de convencimento deste colegiado.

Com a devida responsabilidade;

É como voto.

Conselheira Kelyane Paganini Gori – Associação Pro-Civitas- Sociedade Civil