

NÚMERO DO PROTOCOLO 31.00908276/2025-34		COMPETÊNCIA Originária
RAZÃO SOCIAL / NOME FANTASIA Cristian Montgomery Martins de Abreu		
CNPJ/CPF 034.020.676-41	ENDEREÇO Rua Peroba Rosa, 15 – Nova Gameleira – Regional Oeste	
RESPONSÁVEL LEGAL Cristian Montgomery Martins de Abreu	RESPONSÁVEIS TÉCNICOS Thalita Bruna Vieira – CREA 205.025D	
ATIVIDADE(S) PASSÍVEL(IS) DE LICENCIAMENTO Não se aplica	CÓDIGO AMBIENTAL CORRESPONDENTE Não se aplica	
MODALIDADE DO LICENCIAMENTO Não se aplica	ETAPA DO LICENCIAMENTO Autorização para ocupação em Área de Relevância Ambiental (ARA)	
PARÂMETRO DE ENQUADRAMENTO Não se aplica	PORTE Não se aplica	CLASSE (CONFORME DN COPAM 217/17 / DN COMAM 102/20) Não se aplica
FASE DO LICENCIAMENTO: 2ª análise – Regularização em Área com APP hídrica de nascente		

1. INTRODUÇÃO

Este parecer analisa a solicitação de Autorização para regularização de ocupação em Área de Relevância Ambiental – em Área de Diretriz Especial - ADE de Interesse Ambiental e Área de Preservação Permanente - APP para edificação residencial no Lote 020 inserido no Quarteirão 124, Zona fiscal 244, localizado na rua Peroba Rosa, 15 – Nova Gameleira – Regional Oeste.

A legislação aplicada trata-se da Lei Federal nº 6.766/79, Lei Federal nº 12.651/12, Resolução CONAMA nº 369/06, Diretriz Normativa COPAM nº 236/19, Lei Municipal nº 11.181/19, Lei Municipal nº 9.074/05, Decreto Municipal nº 17.274/2020 e Portaria Conjunta SMMA/SMPU nº 08/20.

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O imóvel está localizado na rua Peroba Rosa, 15 – Nova Gameleira – Regional Oeste, situado na Zona Fiscal 244, Quarteirão 124, Lote 020 (Figura 1).

A Figura 2 apresenta os dados obtidos no Sistema de Informações Urbanísticas e Endereços (SIURBE).

O zoneamento (Lei nº 11.181/19) indica que o Lote está situado em ADE de Interesse Ambiental (Figura 3). OM-3 – Área de Ocupação Moderada 3 (Figura 4).

A Taxa de Permeabilidade (TP) mínima exigida é de 30% (Figura 5). O local também é classificado como área de risco de contaminação do lençol freático.





Figura 1: Planta de localização. Fonte: Empreendedor, 2026.

Segundo IBED, o Cadastro de Planta de Parcelamento do lote possui 380 m², tendo sido aprovado em 23/07/1976.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA		PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA		PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA	
INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES		INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES		INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES	
2591128		2591128		2591128	
DADOS GERAIS		Dados de Proteção		Outras Informações	
Solicitação: 2591128 Data de solicitação: 28/01/2028		Afastamento frontal: -		Área com controle de Estoque de Potencial Construtivo: Não	
IDENTIFICAÇÃO DO LOTE		Afastamento lateral: -		Lote é gerador de TDC: Não	
Índice Cadastral do IPTU: -		Afastamento de fundos: -		Lote receptor de TDC: Não	
Regional: OESTE Valor por m² - base IPTU: -		Fechamento frontal: -		Lote gerador de BPH: Não	
Zona Fiscal: 244		Altura máxima: -		Lote receptor de BPH: Não	
Planta de Parcelamento do Lote (CPI): 2531686 Data de aprovação: 23/07/1976		Tratamento de fachadas: -		Informações sobre altura permitida e zona de ruído de aeródromos (Portaria do Ministério da Defesa Nº 1424/GC e Regulamento RBAC Nº 161)	
Código Técnico Municipal (CTM): Bairro: 10 Quadra: 00240 Lote: 00080		Tratamento de calçadas: -		Atenção: Preverá sempre o menor valor para limite de altura, estabelecido nas legislações urbanísticas.	
Bairro Conforme CP: Bairro da Gamela Bairro Popular: Nova Gamela		Tratamento paisagístico: -		Zona de proteção em relação ao aeródromo: HEX - SUPERFÍCIE HORIZONTAL EXTERNA (Cota altimétrica limite = 930m)	
Localização na Lei 15.181/19 Anexo I Quadra(s) 45		Diretriz especial de projeto: -		Distância à referência: 0m Cota altimétrica: 897m Altura máxima: 42m	
INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS		INFORMAÇÕES DE MEIO AMBIENTE		Aplicação regra de tolerância no cálculo: NÃO	
Zonamento: OM-3 - Ocupação Moderada - 3		Lote inserido em Área de Preservação Permanente (APP): Não		Observação: Altura superior a esta poderá ser adotada, desde que liberada pelo CENTRO INTEGRADO DE DEFESA AEREA E CONTROLE DE TRÁFEGO AEREO - MINISTÉRIO DA DEFESA - CINDACTA 1. Acesse o site do sistema SYSSAGAC/CEA: https://servicos.defesa.gov.br/saga/?trm=processo	
Coeficiente Aproveitamento Básico: 1 - OM-3		Lote inserido em Unidade de Conservação ou Área de Proteção Ambiental: Não		INFORMAÇÕES DE PATRIMÔNIO CULTURAL	
Coeficiente Aproveitamento Básico de Transição: 1 (Válido apenas para empreendimentos enquadrados no Art. 355 da Lei 11.180/2015)		Lote já abrigou atividade sujeita a descomissionamento: Não		Lote inserido em área de proteção federal: Não	
Controlabilidade Local: Não		Lote inserido em área sujeita a condicionamento geotécnico: RISCO DE CONTAMINAÇÃO DO LENÇÓIS FREÁTICO		Lote inserido em área de proteção estadual: Não	
Taxa de permeabilidade: 30%		Exigência de caixa de captação: Sim		Lote inserido em área de proteção municipal: Não	
ADE-Ambiental: Não				Grau de proteção: Não	
Área de Diretrizes Especiais (ADE): ADE de Interesse Ambiental				Lote finalizado e bem protegido: Não	
Conexão Verde: Não					
Lote inserido em Fundo de Vale: Não					
Lote inserido em Área de Operação Urbana Simplificada: Não					
Lote inserido em Área de Operação Urbana Consorciada: Não					
Lote atingido por Projeto Vial Prioritário: Não					
Lote com previsão de recuo de alinhamento: Não					

Figura 2: Dados SIURBE. Fonte: PBH, 2026.

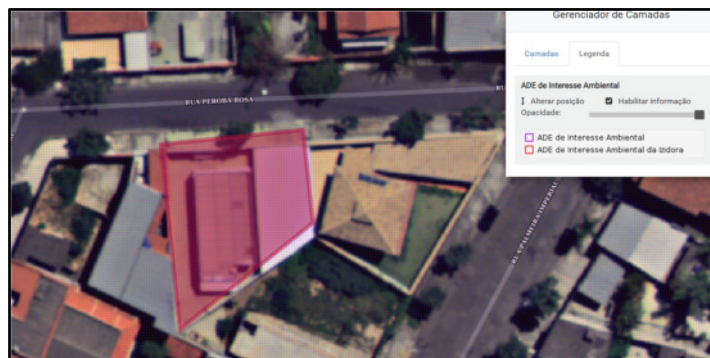


Figura 3: ADE de Interesse Ambiental. Fonte: BH Map, 2026.



Assinante(s):
RUTHELIS PIGNATTI JUNIOR, e outros...

*Assinatura Digital conforme as disposições da Constituição Federal, Lei Federal de Arquivos 8.159/91 e Dec.Municipal 16.720/17.



Figura 4: Zoneamento OM-3. Fonte: BH Map, 2026.



Figura 5: Taxa de permeabilidade. Fonte: BH Map, 2026.

3. ANÁLISE DA REGULARIZAÇÃO

3.1 Documentação analisada

Conforme o protocolo feito pelo requerente, visando a "Autorização para Ocupação de Terrenos em Área de Relevância Ambiental – Regularização em APP", foram analisados os seguintes documentos anexos à solicitação:

- Ofício pdf
- Inviabilidade Tecnicapdf
- Projeto Cristian Casa 02.26- Baixa-A0 - 2pd
- Projeto Cristian Casa 02.26 - Baixa-POLIGONOSpdf
- Projeto Cristian Casa 02.26- Baixa-INFRAÇÕESpd
- Projeto Cristian Casa 02.26- Baixa-INFRAÇÕESpd

3.2 Infraestrutura na região

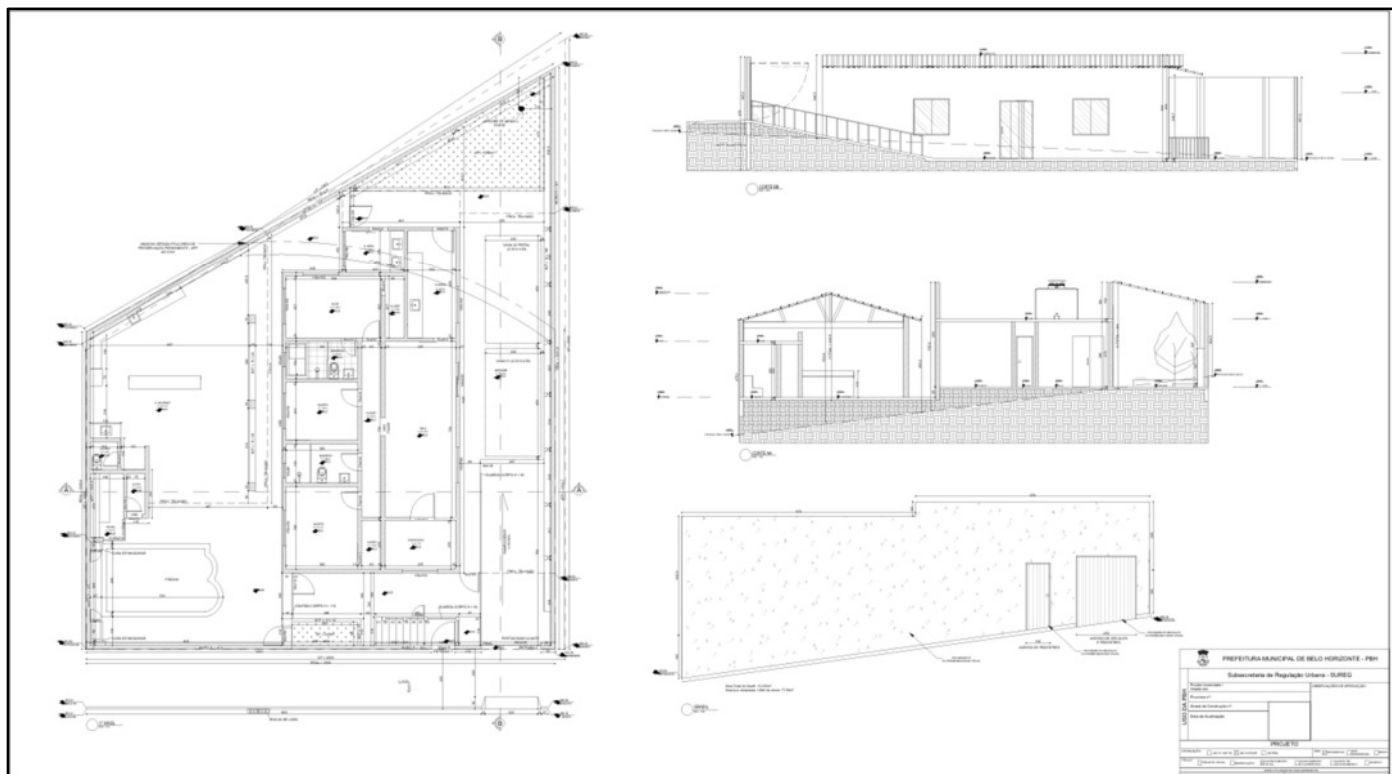


O Lote está situado em uma área urbana que conta com toda a infraestrutura necessária e completa para atender às demandas básicas, incluindo rede de água, esgoto, drenagem, eletricidade, pavimentação, entre outros serviços (Figura 6).



Figura 6 : Demarcação de infraestrutura urbana. Fonte: BHMap, 2026

Conforme o Memorial Descritivo, a edificação residencial existente possui uma área construída bruta de 243,06m², com um coeficiente de aproveitamento de 0,48, taxa de permeabilidade de 0,71% e uma taxa de ocupação de 63,96%. A edificação possui 1 pavimento com as seguintes divisões internas: Sala, cozinha, escritório, 2 quartos, 1 suíte, 1 banheiro e área de serviço (Figuras 7 e 8).



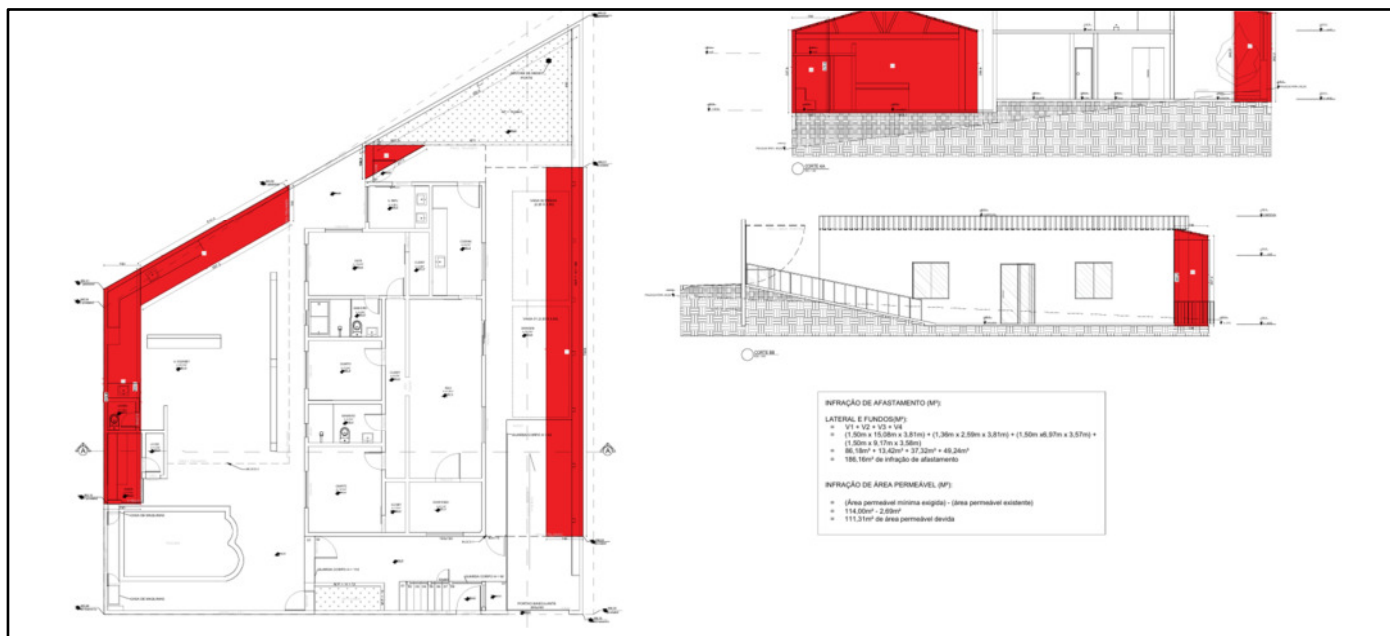
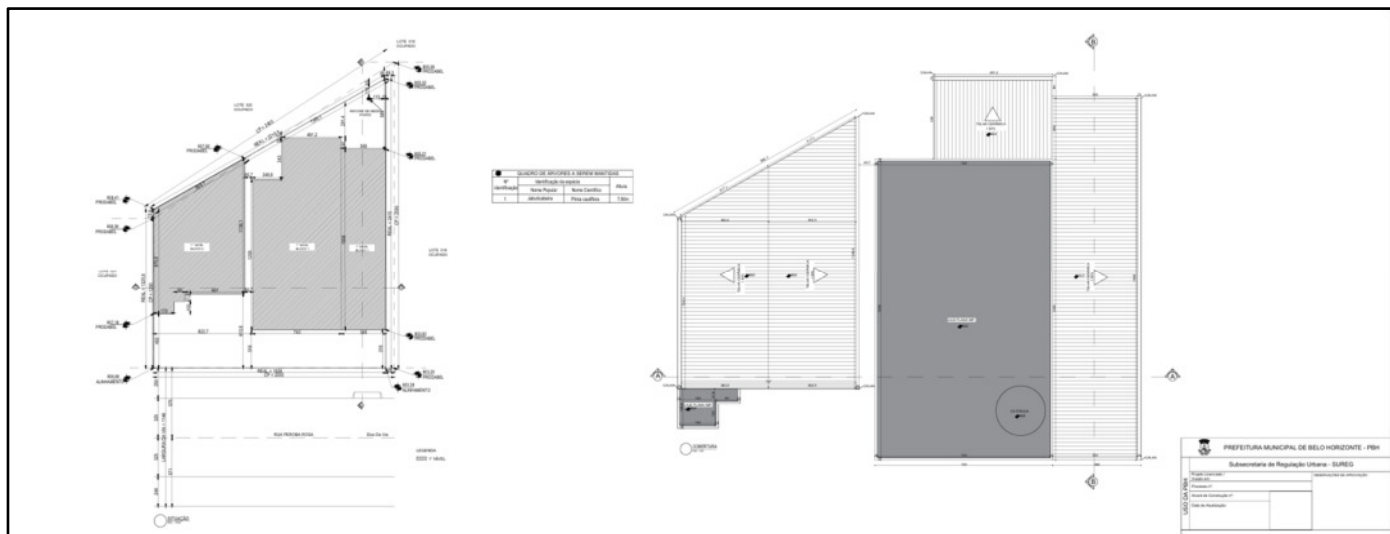


Figura 7: Projeto arquitetônico. Fonte: Empreendedor, 2026





VISTA FACHADA



VISTA INTERNA DA ENTRADA E DO MURO DE FACHADA



VISTA FACHADA



FOTOS DA PISCINA



ÁREA GOURMET



EDIFICAÇÃO



ÁREA GOURMET

Figura 8: Relatório fotográfico da edificação. Fonte: Empreendedor, 2026



3.3 Área Permeável e Revegetação

A taxa de permeabilidade exigida para o local é de 30%, conforme o art. 188 da Lei Municipal nº 11.181/19.



Figura 9: APP de nascente. Fonte: BHMap,2026

Conforme apresentado no “LAUDO DE INVIABILIDADE TÉCNICA: ACESSIBILIDADE” com o objetivo de atender à exigência ambiental dentro dos limites técnicos seguros, foi definida e será executada área permeável de 19,68 m² aos fundos do lote, em setor onde não há interferência direta com elementos estruturais da edificação, não havendo risco de instabilidade ou comprometimento construtivo”.

Desta forma a área permeável anterior de 2,69 m² com o acréscimo de 19,68 m², totaliza 22,37 m² (5,89%) Figura 10.

Foi ainda informado, que o lote possui uma árvore de pequeno porte plantada, sendo da espécie *Plinia cauliflora*, mais conhecida como Jaboticabeira.

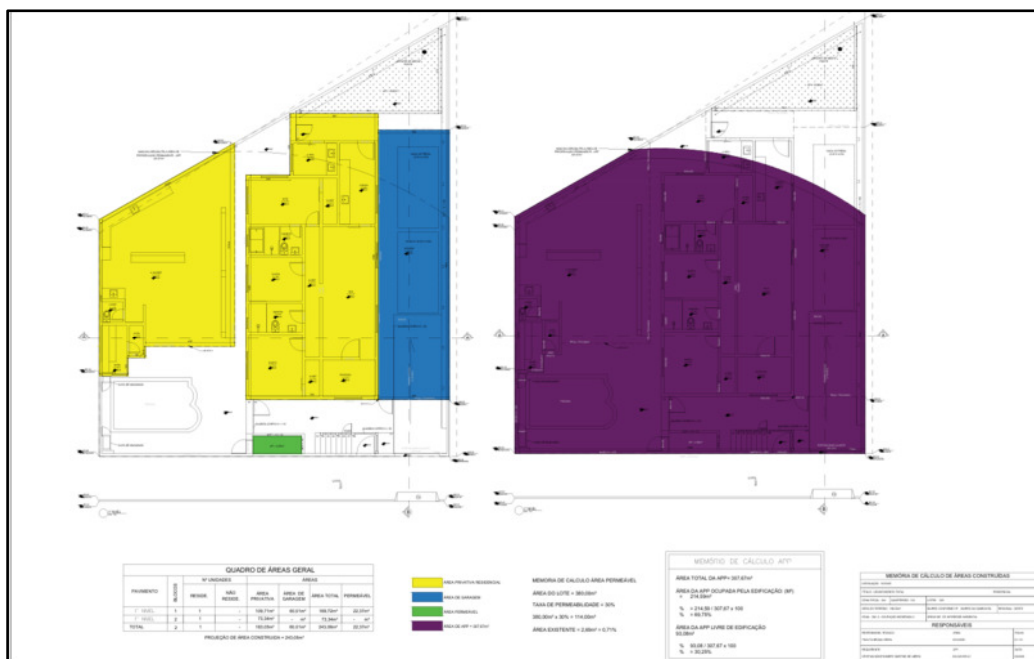


Figura 10: APP de nascente. Fonte: BHMap,2026



3.4 Compensação Ambiental

Em atendimento ao art. 5º da Resolução CONAMA nº 369/06, será definida medida compensatória consistente na recuperação ou recomposição de APP equivalente ao dobro da área da APP impactada no lote em análise.

Considerando que a área construída em APP 307,67 m² (Figura 10), tem-se para compensação uma área de 615,34 m² (307,67 x 2). Considerando a necessidade de recuperar a área de 615,34 m² de APP e ainda o espaçamento entre plantios de 3 x 3 m (1 indivíduo arbóreo para cada 9 m²), têm-se uma compensação aplicável de 68 (sessenta e oito) espécimes arbóreos, nativas e atrativas da avifauna, a serem plantados e mantidos sob monitoramento.

4. CONCLUSÃO

Este parecer é favorável à concessão de Autorização para a regularização de ocupação em Área de Relevância Ambiental – em Área de Diretriz Especial - ADE de Interesse Ambiental e Área de Preservação Permanente - APP para edificação residencial no Lote 020 inserido no Quarteirão 124, Zona Fiscal 244, localizado na rua Peroba Rosa, 15 – Nova Gameleira – Regional Oeste.

Conforme dados do SIURBE Nº 2591128 recomenda-se verificar uma possível implantação da caixa de captação das águas pluviais.

Na avaliação da área permeável, verificou-se que haverá a possibilidade de acréscimo de 19,68 m², totalizando 22,37 m², o que corresponderá a 5,89%. Como a legislação prevê uma área mínima de 30%, a regularização do restante dessa área deverá ser realizada pela SUREG.

Por se tratar de regularização de intervenção em APP o processo deverá ser encaminhado para avaliação e deliberação do COMAM. Caso delibere favoravelmente à concessão da autorização, sugerimos as condicionantes e medidas compensatórias do Anexo I e o prazo de 4 anos de validade.

Qualquer modificação no projeto deverá ser informada à SMMA e protocolados projetos atualizados com as alterações para novas análises.

Cabe esclarecer que a SMMA, não possui responsabilidade técnica e jurídica sobre os estudos apresentados, sendo a elaboração, a implantação/instalação e a 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).

Este parecer 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.

Belo Horizonte, 27 de fevereiro de 2026.

Luiza Helena Pinto

Engenheira Civil/ sanitarista - BM 317.719-8

Ciente:

Clarissa Ortiga Leite - BM: 326.185-7 – Gerência de Licenciamento de Infraestrutura – GELIN

Rúthelis Pignatti Junior- BM. 79.668-2 – Diretor de Licenciamento Ambiental



Assinante(s):
RUTHELIS PIGNATTI JUNIOR, e outros...

*Assinatura Digital conforme as disposições da Constituição Federal, Lei Federal de Arquivos 8.159/91 e Dec.Municipal 16.720/17.

ANEXO I

Condicionantes de Autorização para a regularização de ocupação em Área de Relevância Ambiental – em Área de Diretriz Especial - ADE de Interesse Ambiental de edificação residencial no Lote 020 inserido no Quarteirão 124, Zona Fiscal 244, localizado na rua Peroba Rosa, 15 – Nova Gameleira – Regional Oeste.

Nº	Condicionante	Prazo
01	Implementar 19,68m² de área permeável vegetada com manutenção da espécie existente <i>Plinia cauliflora</i> e comprovar a sua implementação, apresentando relatório fotográfico das etapas da obra (Nota 1)	Para Baixa de Construção
	Medida Compensatória	
02	Executar e apresentar documento comprobatório do plantio das 68 mudas ou conversão da medida compensatória por supressão vegetal (Nota 2)	Para a obtenção da baixa de construção

Notas:

1. A área permeável deve ser mantida no percentual de 5,89% (22,37 m²), conforme aprovado nesta autorização, e sua diminuição está sujeita à penalidade prevista no item 8 do anexo XVI, da Lei Municipal nº 11.181/19.

2. Executar plantio de 68 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).

3. Extrato:

1	Modalidade	Regularização
2	Motivação	ADE de interesse ambiental
3	Área permeável aprovada (m²)	22,37 (5,89%)
4	Área Permeável Não Executada (m²) *P/regularização	19,68
5	APP a ser requalificada (m²)	NA
6	APP Intervinda (Compensação) (m²)	615,34
7	Volume de Movimentação de Terra Corte (m³)	NA
8	Volume de Movimentação de Terra Aterro (m³)	NA



9	Supressão (un)	NA
10	Árvore Preservada (un)	NA
11	Plantio Desvinculados de Compensação no Lote/Passeio (un)	NA
12	Plantio Vinculados à Compensação no Lote/Passeio (un)	NA
13	Plantio Vinculados à Compensação Externo (un) *direcionados à DPEA	68
14	Plantio Total (un)	NA
15	Ganho de Área Permeável (Sim/Não) *apenas para regularização	Sim
16	Validade da Licença/Autorização (anos)	4 anos
17	Coordenada X	605150.84253
18	Coordenada Y	7794198.36237



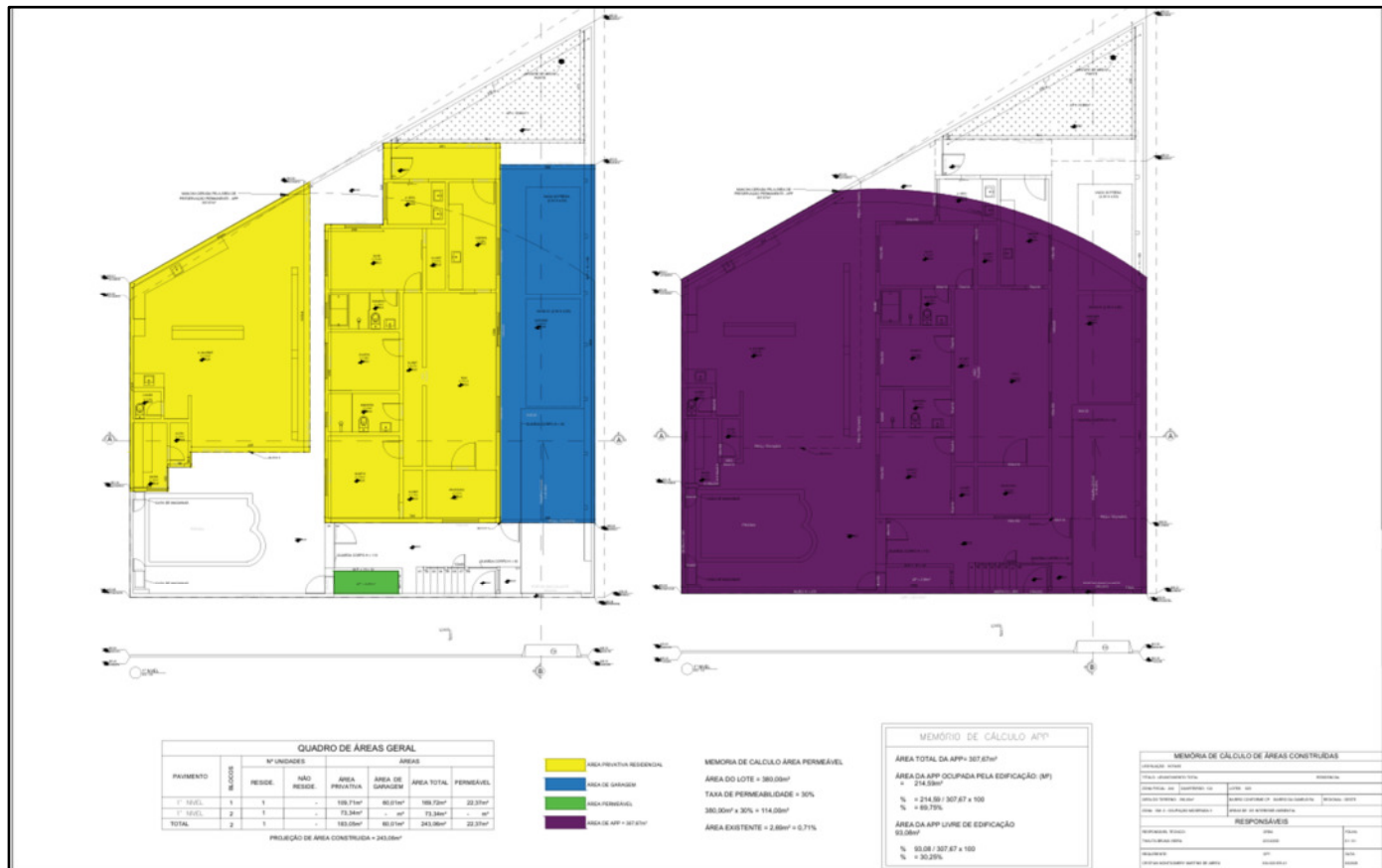
Assinante(s):

RUTHELIS PIGNATTI JUNIOR, e outros...

*Assinatura Digital conforme as disposições da Constituição Federal, Lei Federal de Arquivos 8.159/91 e Dec.Municipal 16.720/17.

ANEXO II

PLANTA DE OCUPAÇÃO



Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em sexta-feira, 27 de fevereiro de 2026 às 10:22

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

PT 0416 26 Cristian 27022026.pdf

Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em sexta-feira, 27 de fevereiro de 2026 às 10:22
Assinante: LUIZA HELENA PINTO Matrícula: PRCP03177198
Hash da assinatura: C3DBA4B96E7EA384412A7A3CD231A6EEB97D60ED Para validar utilize o QR Code ao lado



Assinante(s):

RUTHELIS PIGNATTI JUNIOR, e outros...

*Assinatura Digital conforme as disposições da Constituição Federal, Lei Federal de Arquivos 8.159/91 e Dec.Municipal 16.720/17.