

Nº DO PROCESSO 01.075.642/21-05		COMPETÊNCIA Originária
CADASTRO SMMA nº 10.380/21 e 06752/22		
RAZÃO SOCIAL / NOME FANTASIA Andrea Michelini de Moura		
CPF 007.491.006-05	ENDEREÇO Rua Custódio Carreira, 70, bairro Calafate – Regional Oeste	
RESPONSÁVEL LEGAL Haros Construções Empreendimentos Imobiliários LTDA – ME e Outra CNPJ 05.369.666/0001-35		RESPONSÁVEL TÉCNICO Responsável Técnico Memorial Descritivo/Projeto: Andrea Michelini de Moura, CAU/MG A319325 Responsável Técnico pelo cadastro de recurso hídrico e Projeto de Drenagem: Rodrigo Soares Hatem, CREA/MG 70.039/D Responsável Técnico pelo Levantamento Arbóreo: Renato Albuquerque Rezende, CREA/MG 39.509/D
ATIVIDADE(S) PASSÍVEL(IS) DE LICENCIAMENTO Interferência em APP		CÓDIGO AMBIENTAL CORRESPONDENTE -
MODALIDADE DO LICENCIAMENTO Autorização para intervenção em terreno situado em Área de Relevância Ambiental		ETAPA DO LICENCIAMENTO -
PARÂMETRO DE ENQUADRAMENTO -	PORTE -	CLASSE (CONFORME DN COPAM 217/17 / DN COMAM 102/20) -
FASE DO LICENCIAMENTO: 1ª Análise		

1. INTRODUÇÃO

Trata-se do lote 16, do quarteirão 109B, aprovado pelo CP 046.261-F (essa planta foi cancelada em 07/11/2013), em 15/09/2006, localizado à rua Custódio Carreira, 70, bairro Calafate. Parte do lote está situada em Área de Preservação Permanente de nascente. A partir de decisão judicial, foi determinado que o município de Belo Horizonte processe e analise o pedido de intervenção no local, através da tomada de medidas mitigatórias e compensatórias. Assim, foi requerida à SMMA a autorização para intervenção em terreno situado em Área de Relevância Ambiental, nos termos da Portaria SMMA/SMPU nº 008/2020, de 05/02/2020, sendo referente à 1ª Análise.

O parecer avalia a solicitação.

2. SOBRE O TERRENO, A APP E O HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO

O terreno apresenta área de 1.229,00 m². Segundo o memorial descritivo, em 01/09/2010, foi expedido o Alvará de Construção 2010-23508 para construção de edificação multifamiliar, com 27 unidades e área total de 3.687,62 m². Na sequência, foi obtida a Autorização para Intervenção em Espécimes



Arbóreos n° 0484/10 para supressão de 07 indivíduos e, em 17/12/2010, foi autorizada a movimentação de terra através do alvará n° 16167.

De acordo com o memorial descritivo, foi realizada sondagem do terreno, em 21/05/2010, que identificou o nível d'água subterrânea entre 2,45 e 3,30 m de profundidade.

A supressão e a terraplenagem o terreno foram executadas. De acordo com o memorial descritivo, durante a realização da terraplenagem ocorreu surgência d'água em superfície. Por causa dessa ocorrência, a SMMA investigou o quarteirão e localizou, a montante, em terreno indiviso, área brejosa com existência de nascente.

A empresa foi autuada em 19/07/2011 (AI n° 69745) por supressão da vegetação e terraplenagem em Área de Preservação Permanente – APP (pelo que consta, em 04/08/2011, o AI foi cancelado, pois o requerente tinha as autorizações para intervenção). Em nova sondagem realizada em 02/09/2011, após a terraplenagem, o nível d'água foi identificado entre 0,0 e 1,33 m de profundidade. Em vista dessa informação, a requerente buscou demonstrar que a surgência ocorreu a partir da movimentação de terra realizada.

O memorial descritivo ressalta que na informação básica do lote não havia delimitação de área *non aedificandi*, nem informava sobre a existência de APP; menciona ainda que houve a terraplenagem e a supressão, mas não houve a construção da edificação.

Feitas tais considerações, o memorial descritivo passou a discorrer sobre ação judicial da antiga proprietária do terreno, Raro Engenharia LTDA, processo TJMG 1.0024.13.354553-3/001.

Para avaliar a presença de nascente e de sua Área de Preservação Permanente, o Juiz Dr. Rinaldo Kennedy Silva nomeou o perito oficial Sr. Júlio César de Melo, CREA/MG 107.120/D. O perito identificou uma nascente (afloramento natural do lençol freático que apresenta perenidade e dá início a um curso d'água) e um olho d'água (afloramento natural do lençol freático, mesmo que intermitente) – conceitos estabelecidos pela Lei n° 12.651/2012 (Código Florestal), nas seguintes coordenadas.

	Coordenadas UTM 23K	
	E	S
Olho d'água	607.769	7.796.356
Nascente	607.793	7.796.353

A imagem aérea a seguir localiza esses pontos e a delimitação aproximada dos lotes 16 e 18 (também afetado pela APP e abordado no Cadastro SMMA n° 10.379/21).



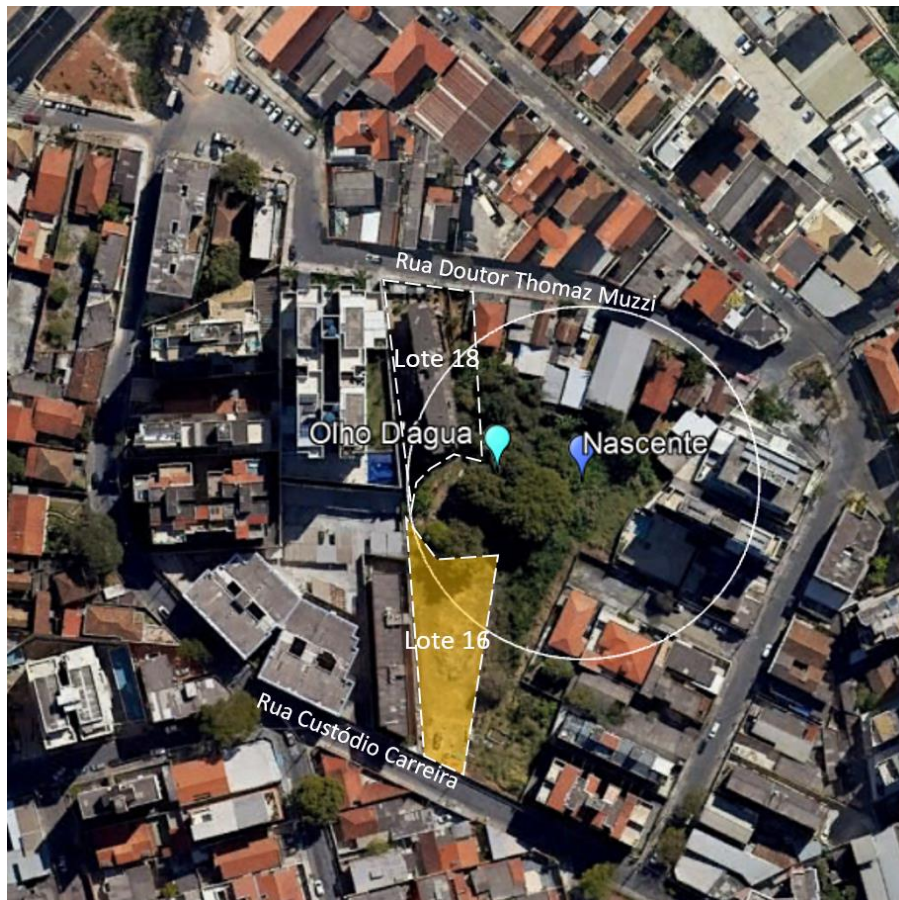


Figura 1 - Representação da nascente e olho d'água demarcados pelo perito judicial e dos lotes 16 e 18.

O perito judicial delimitou como Área de Preservação Permanente o raio de 50 m no entorno do ponto onde verificou a presença de nascente.

Segundo as informações da perícia judicial que caracterizou a APP da nascente e afirmou se tratar de APP urbana consolidada, a 6ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais proferiu:

(...) DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO, para determinar que o Município de Belo Horizonte processe e analise, através do órgão ambiental competente, COMAM, o pedido de intervenção, através da tomada de medidas mitigatórias e compensatórias, para que seja restabelecido o alvará de construção na área.

Segundo o memorial descritivo, atualmente, existem no terreno 04 indivíduos arbóreos que serão mantidos, sendo 03 goiabeiras e 01 urucum.

O memorial informa que no projeto arquitetônico aprovado a taxa de permeabilidade era de 20%, conforme a legislação à época e que a legislação atual prevê taxa de permeabilidade de 30% em terreno natural (Lei Municipal nº 11.181/19 – ADE de Interesse Ambiental), porém, a responsável técnica alega que, como o projeto arquitetônico já está aprovado, não é possível obter 30% em terreno natural.

Conforme quadro apresentado, o projeto arquitetônico aprovado previa 42,33 m² de permeabilidade em terreno natural, o restante era composto por piso intertravado (203,64 m² x 80%=162,91 m²) e 54,90 m²



sobre laje, com caixa de captação de 1647 L, o que totalizaria 260,14 m² (20% seria 245,80 m²). Deste modo, o atendimento à taxa de permeabilidade exigida à época (20%) se deu com a adoção de mecanismos que a legislação permitia (piso intertravado, jardim sobre laje e caixa de captação).

A requerente menciona que houve tentativa de obter 30% de taxa de permeabilidade em terreno natural, de acordo com o estabelecido pela legislação atual (Lei Municipal nº11.181/19), que seria equivalente a 368,70 m², porém a tentativa resultou em uma área de 101,82 m² em terreno natural. O projeto aprovado prevê 27 unidades residenciais e 57 vagas de estacionamento e, para obter esse quantitativo, houve ajuste na localização de algumas vagas.

Em vista da impossibilidade de atender à taxa de permeabilidade em terreno natural, o memorial descritivo requer a flexibilização da área permeável e a intervenção parcial em APP, através da medida compensatória proposta de implantação de uma praça no local onde o CP previa a instalação de um *cul-de-sac*, ao final da rua Ponta do Morro.

Sobre a área do lote 16 afetada pela APP demarcada pelo perito judicial, o memorial esclarece que essa totaliza 285,50 m² (23,23% da área do lote), sendo 162,21 m² inserida em área impermeabilizada, conforme o projeto arquitetônico aprovado, e 123,29 m² em solo natural.

O memorial conclui que considerando que se trata de uma APP urbana consolidada e antropizada; que já houve a supressão autorizada de 07 árvores, com a devida reposição; que já houve movimentação de terra do lote; que não haverá outras supressões e nova movimentação de terra; e considerando a decisão judicial de manutenção do projeto arquitetônico aprovado solicita:

- a) Flexibilização da área permeável de 30% para 8,28% em terreno natural;
- b) Aplicação de medida compensatória para complementação da área permeável através da construção de uma praça para pedestres com retenção de água pluvial e do brejo com reaproveitamento da água (os custos de obra da praça serão divididos com o proprietário do lote 018 do quart. 109A);
- c) Autorização para intervenção em APP hídrica urbana consolidada e antropizada para construir uma edificação residencial multifamiliar, com reaproveitamento do projeto arquitetônico anteriormente aprovado junto à PBH e reobtenção do alvará de construção (de acordo com a decisão judicial em anexo);
- d) Manutenção das 4 (quatro) árvores que existem nos fundos do lote 016.

Como anexos ao memorial descritivo foram apresentados: Alvará de construção; Licença de supressão e reposição ambiental; Informação básica pela lei antiga e atual; Memória de cálculo de área permeável do projeto aprovado na PBH em 2010 e proposta de cálculo de área permeável pela Lei Municipal nº 11.181/19; Memória de cálculo de área dentro da APP; Projeto arquitetônico aprovado na PBH; ART – Anotação de Responsabilidade Técnica. Foram apresentados na sequência, a avaliação visual de espécies arbóreas adultas do lote 16; o mesmo projeto de drenagem apresentado para análise do lote 18, elaborado pelo engenheiro civil Rodrigo Soares Hatem, CREA/MG 70.039/D, com os estudos hidráulicos e hidrológicos, para a drenagem da praça proposta no *cul-de-sac*; cópia do registro de imóveis; cópia de certidão de dispensa de outorga nº 04/2012, emitida pela Supram Central; DML de movimentação de terra, emitida em 25/11/2011 pela SARMU-O; decisão judicial do TJMG; o formulário de Autorização para Ocupação de Terrenos em Área de Relevância Ambiental; e as demais ARTs dos profissionais envolvidos.



3. DISCUSSÃO

De acordo com a delimitação da nascente e de sua Área de Preservação Permanente estabelecida pelo perito judicial, o lote 16 ocupa área de 285,50 m² da APP da nascente, ou 23,23% da área do lote. Destes, 162,21 m² estão em área impermeabilizada e 123,00 m² em solo natural. Percebe-se uma contradição nesse quantitativo, já que a requerente informou que, após ajustes de vagas de estacionamento, foi possível apenas a previsão de 101,82 m² de área permeável em terreno natural, necessitando de esclarecimentos.

A decisão judicial reconheceu o local como uma área urbana já consolidada, permitindo a “possível reativação do alvará de construção, através de aplicação de medidas compensatórias”.

O alvará aprovou a forma de atendimento à taxa de permeabilidade com a utilização de piso intertravado, jardim sobre laje e caixa de captação e pequeno quantitativo em terreno natural. Deste modo, torna-se necessária uma avaliação jurídica em relação à decisão judicial quando permite a possível reativação do alvará de construção, através da aplicação de medidas compensatórias, estabelecendo que ficam válidos os parâmetros considerados à época da aprovação. Caso confirmado, acredita-se que não há o que se discutir, já que o requerente atendeu aos preceitos legais à época de sua aprovação.

A medida compensatória proposta envolve a transformação do *cul-de-sac* ao final da rua Ponta do Morro pela planta CP 046-265-F (planta cancelada) seja transformada em uma praça, com os custos divididos entre os proprietários dos lotes 16 (quarteirão 109B) e 18 (quarteirão 109A).

Considerando as informações constantes do Cadastro n° 10.379/21, que abordou o lote 18, houve o cadastro das árvores presentes na projeção do *cul-de-sac*, sendo identificadas 21 árvores. O projeto de praça prevê a supressão de 01 espécime de mangueira (*Mangifera indica*), situado na projeção do lago artificial proposto pelo projeto da praça, as demais serão mantidas.

O projeto propõe a canalização e captação das águas do brejo situado no terreno indiviso, lindeiro aos lotes, prevendo o barramento dessas águas e sua reutilização, formando um lago artificial.

A proposta da praça prevê uma área total de 931,00 m², incluindo um trecho de logradouro no final da rua Ponta do Morro e terá uma área permeável de 389,18 m² (41,80%). A distribuição das áreas seria a seguinte:

Local dentro da praça	Área (m ²)	Porcentagem (%)
Área de talude permeável	184,74	19,84
Área jardim permeável	204,44	21,96
Área lago artificial	123,84	13,30
Área impermeável (acessos, rampas, platôs e parquinho)	417,98	44,90
Total	931,00	100,00

Na sequência, apresenta-se o projeto de praça proposto pela requerente:



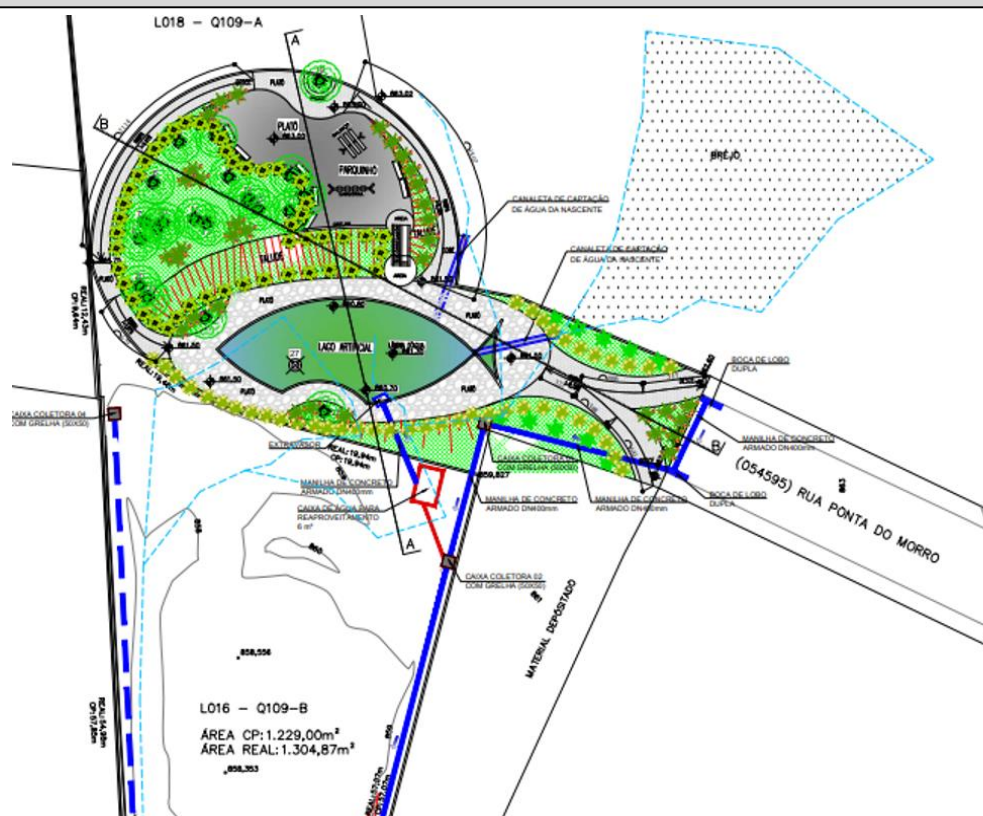


Figura 2 - Proposta de praça a ser implantada como medida compensatória. A sul, o lote 16.

Foi ainda apresentado o projeto de drenagem da praça, com os direcionamentos propostos para as águas da nascente, brejo e curso d'água a jusante.

Antes de discutir a proposta, foram verificadas algumas questões:

- O CP 046261F teve sua planta cancelada em 07/11/2013, certamente por conta da nascente/brejo identificado – assim, torna-se necessário verificar como será tratada essa questão pela SUREG;
- O *cul-de-sac* compreende uma via pública, então, há necessidade de se discutir sobre a possibilidade do uso proposto. É fato que o *cul-de-sac* não seria compatível à Área de Preservação Permanente existente. Logo, há necessidade de discussão da possibilidade de equacionamento desse conflito;
- O brejo, incluindo nascente e olho d'água, demarcado no projeto se localiza em terreno indiviso e não há menção sobre o mesmo. Percebe-se a inserção de um dreno, a jusante do brejo, direcionando a água para o lago artificial proposto. A ausência dessa área no projeto, que representa a área de maior relevância, compreende uma deficiência na proposta de compensação encaminhada. No entanto, por compreender propriedade de terceiros, situada em terreno indiviso, não há como se exigir que seja agregada ao projeto.

Equacionadas essas questões, caberia à DGEA a discussão da melhor alternativa para preservar esse patrimônio ambiental.

Colocadas essas questões, o assunto foi remetido à análise da Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo, que se manifestou, em 06/06/2022, favoravelmente à proposta do requerente,



com as seguintes condições:

- 1) Que o requerente realize a alteração da destinação do *cul-de-sac* para ELUP por meio de processo de parcelamento do solo, no âmbito do qual também deve ser tratada a questão do trecho descrito no item 4 da diretriz (ou seja, “considerando que o trecho descrito na supracitada planta CP como "DIRETRIZES VIÁRIAS CONFORME PARECER BHTRANS" não foram transferidas ao Município e que, somente através dele poderá ocorrer a ligação da praça com o sistema viário existente”), através de sua aquisição pelo requerente e posterior transferência ao domínio do Município como via de pedestre, por iniciativa e custas do requerente;
- 2) A demarcação da faixa de servidão, com um metro de cada lado, deve ser incluída no projeto (lote 016), tendo em vista a rede de drenagem existente.

Cabe ressaltar que a BHTRANS manifestou a preocupação de se criar precedente com a dispensa do *cul-de-sac*, mas concordou que se trata de caso atípico, solicitando somente que se incluísse uma observação em ata.

Posteriormente, foi apresentado ofício da requerente, de 28/06/2022, informando sobre reunião com a DLCP que se manifestou favorável à implantação de uma praça na área do *cul-de-sac* e informando que não seria necessária obra viária do tipo “martelo”. O ofício ainda solicitou a retificação do banco de dados da PBH, considerando a perícia judicial realizada, passando a constar o cadastro realizado pelo perito. Foi ainda requerido que os processos dos lotes 18 e 16 sejam avaliados de forma separada e independente, para que o lote 18, construído até a metade das lajes, tenha o alvará de construção liberado para finalização da obra. Como anexo, foi apresentado o laudo pericial que localizou a nascente e mostrou a situação do lote 16.



Figura 3 – Vista da frente e parte interna do lote 16. Aos fundos, a área onde se prevê o ELUP.

O ofício apresentou também como anexo o ofício SMPU/EXTER. N° 849/2022 que encaminhou a manifestação da Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo supramencionada.

4. CONCLUSÃO

Considerando a decisão judicial, o parecer é favorável à autorização/regularização da intervenção em área de relevância ambiental para execução da medida compensatória estabelecida em decisão judicial para ocupação do lote 16. Considera-se necessária avaliação jurídica sobre a questão da taxa de permeabilidade, posto que a decisão judicial foi no sentido de reativação do alvará de construção e à época de sua emissão eram permitidos os mecanismos de atendimento à taxa de permeabilidade propostos em projeto (piso intertravado, caixa de captação e jardim sobre laje). Neste sentido, sendo



válida essa reativação, a presente análise se restringe à análise da medida compensatória proposta.

No Anexo Único, são sugeridas alguma diretrizes da autorização.

Cabe citar que o Cadastro SMMA nº 10.379/21, da mesma requerente, aborda a ocupação do lote 16, inserida no mesmo processo judicial, sendo recomendável que sejam avaliados em conjunto, visto que a proposição de medida compensatória será dividida entre os dois requerentes.

Deverá ser providenciada a alteração do banco de dados da PBH, situando a nascente de acordo com o levantamento realizado pelo perito judicial, em vista da decisão judicial proferida.

Belo Horizonte, 19 de julho de 2022

João Vicente de Figueiredo Mariano – BM 40.795-3
Geólogo

Ciente:

Pedro Ribeiro de Oliveira Franzoni – BM. 74.173-X
Diretor de Licenciamento Ambiental - DLAM



ANEXO I**DIRETRIZES AMBIENTAIS DA AUTORIZAÇÃO PARA INTERVENÇÃO EM APP**

Intervenção em APP, situada aos fundos da Rua Doutor Thomaz Muzzi, 132, final da rua Ponta do Morro, bairro Calafate, regional Oeste, para implantação de ELUP, como medida compensatória determinada por decisão judicial.

ITEM	CONDICIONANTES	PRAZO
1	Esclarecer a área permeável que será mantida pelo empreendimento, já que foi informado que 123 m ² do lote, inserido na APP da nascente, se encontra em solo natural, mas informa que, após ajustes de vagas de estacionamento foi possível apenas a previsão de 101,82 m ² de área permeável.	Na reativação do alvará de construção
2	Obter a aprovação na Sureg de alteração da destinação do <i>cul-de-sac</i> para ELUP, por meio de processo de reparcelamento do solo	Antes do início das obras de implantação do ELUP
3	Obter a aprovação da DGAU/SMOBI do Projeto de Drenagem do ELUP.	Antes do início das obras de implantação do ELUP
4	Obter aprovação do IGAM para intervenção no curso d'água	Antes do início das obras de implantação do ELUP
5	Aprovar na SMMA a projeto paisagístico do ELUP (vide Nota 1).	Antes do início das obras de implantação do ELUP
6	Comprovar implantação do ELUP	Para baixa de construção da edificação

Nota:

1. Na análise do projeto paisagístico deverá ser avaliada possível necessidade de supressão arbórea.



Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em Terça-feira, 19 de Julho de 2022 às 11:35

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

PT_1294_22_ANDREA M MOURA_INTERV AREA REL AMB-lote 16.pdf

Para validar, acesse <http://smma.pbh.gov.br/sqcecdocs> e informe: 22E785EB25649XO. Assinatura Digital conforme as disposições da Constituição Federal, Lei Federal de Arquivos 8.159/01 e Dec. Municipal 16.72/07. Assinante(s): PEDRO RIBEIRO DE OLIVEIRA FRANZONI GROSSI



Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em Terça-feira, 19 de Julho de 2022 às 11:35
Assinante: JOAO VICENTE DE FIGUEIREDO MARIANO Matrícula: PR040795
Hash da assinatura: B4559BEEFB7A23022EE687B70231658241319424 Para validar utilize o QR Code ao lado.

