

PROCESSO Nº: 31.00928381/2024-14

Ticket 31.00742246/2026-83

COMPETÊNCIA:
Originária**REQUERENTE:** ELAINE OLIVEIRA DE JESUS**CPF:** 050.792.276-05**ENDEREÇO:** Rua João Luiz Diniz, nº 74, Bairro Jardim Vitória, Regional Nordeste. Zona Fiscal 776, Quarteirão 125, Lote 007**RESPONSÁVEL LEGAL:**José Batista de Oliveira
Ronan Moreira Nunes
Vitor Silva Bastos**RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:**Pedro Augusto Veloso da Silva Engº Civil
Ronan Moreira Nunes Engº Civil**ETAPA:** recurso**REFERÊNCIA:** Regularização em Área de Relevância Ambiental - ARA (APP)

1 INTRODUÇÃO

Este parecer trata do recurso da primeira análise dos projetos e estudos referentes à solicitação de regularização e acréscimo de área construída em Área de Relevância Ambiental (ARA) motivada por presença de Área de Preservação Permanente (APP), localizada na rua João Luiz Diniz, 74 – Zona Fiscal 776, Quarteirão 125, Lote 007, planta CP 037019M (aprovada em 23/12/1998), bairro Jardim Vitória - Belo Horizonte – MG, em resposta ao ticket 31.00742246/2026-83.

A base legal da presente análise, para além do Plano Diretor do Município de Belo Horizonte (Lei Municipal 11.181/19); Lei Municipal 9.074/20025; Portarias Conjuntas SMMA/SMPU 008/20 e 009/20, Lei Municipal nº 8.616/2003

A documentação protocolada no tíquete é listada a seguir:

- **Laudo_Tecnico_Ambiental_REV01.pdf**

2 HISTÓRICO

16/04/2025 - SMMA emite o PT0859/25 favorável a concessão de Autorização para ocupação em área de relevância ambiental APP nascente e de brejo.

27/06/2025 - SMMA emite a licença ambiental 0272/25 com 3 condicionantes e 1 medida compensatória.

14/08/2026 - A requerente protocola no BH digital cumprimento da condicionante nº 1 do CA 0272/25, mas a documentação trata de solicitação de regularização de edificação em razão de ter recebido autuação 2024R23884 (Processo 31.00526196/2025-50). Devido ao não atendimento tempestivo das pendências apontadas nos exames analíticos do projeto à época, o processo foi indeferido e o alvará de construção indeferido/cassado.

01/09/2026 – SMMA emite o PT2171/26 acusando pendências quanto a área permeável que contemple os 30% exigido bem como discriminar em APP o que é permeável e impermeabilizado.



3 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1 Caracterização do terreno

O lote 007 está localizado em zoneamento PA3 (Figura 1), que requer 30% de permeabilidade (Figura 2) e Área de Preservação Permanente APP nascente e brejo (Figura 3).



Figura 1: Localização do lote – polígono vermelho – em PA3 (Fonte: BH map, 2026)



Figura 2: Localização do lote – polígono vermelho – que requer 30% de permeabilidade (Fonte: BH map, 2026)



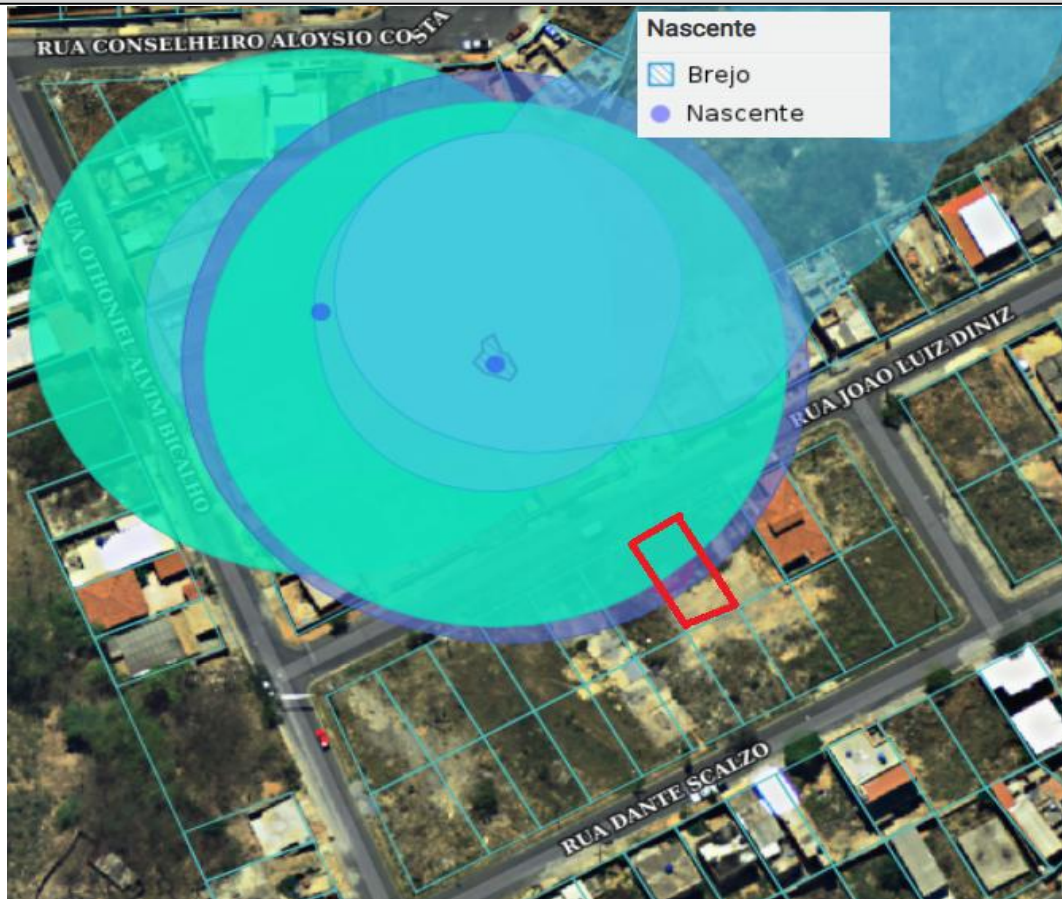


Figura 3 : Localização do lote – polígono vermelho – em APP nascente e brejo (Fonte: BH map, 2026)

O lote 007 está localizado em área urbana consolidada no Bairro Jardim Vitória, município de Belo Horizonte/MG, com acesso por via pública pavimentada e dotada de infraestrutura completa de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e iluminação pública. Possui área total de 200m².

4. ANÁLISE DA REGULARIZAÇÃO

Em 2024, foi instaurado o Requerimento nº 2024R23884 (Processo nº 31.00526196/2025-50 da SUREG) para concessão de Alvará de Construção para nova edificação. Durante a tramitação original, o processo obteve pareceres favoráveis de órgãos ambientais competentes: a Gerência de Licenciamento Ambiental (GELIN) e o Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMAM) emitiram a Autorização de Intervenção em Área de Relevância Ambiental favorável à proposta. Em 25/06/2025, foi emitido pelo COMAM o Certificado de Autorização nº 0272/25 em nome da requerente Elaine Oliveira de Jesus (validade de 4 anos). Todavia, devido ao não atendimento tempestivo de pendências formais nos exames analíticos do projeto arquitetônico junto à SMPU, o processo foi indeferido e o Alvará cassado/indeferido. No estado



atual, as obras encontram-se paralisadas, buscando se neste novo requerimento a regularização da área construída executada e a aprovação do acréscimo de área projetado (Quadro 1).

Quadro 1: Resumo das mudanças entre o projeto anterior e a proposta atual

Parâmetro Analisado	Projeto Anterior (Certificado nº 0272/25)	Projeto Atual (Proposta de Regularização)
Área Construída Existente (a Regularizar)	0,00 m ² (Projeto previa obra total nova)	87,76 m ² (Obras paralisadas)
Área a Construir (Acréscimo Frontal)	92,57 m ² (Edificação total nova)	14,33 m ² (Acréscimo frontal)
Área Construída Total Projetada	92,57 m ²	102,09 m ²
Área Permeável / Taxa de Permeabilidade	67,50 m ² (33,75% do lote)	60,14 m ² (30,07% do lote) — Qualificada
Arborização Proposta (Médio Porte)	2 árvores de médio porte	4 árvores de médio porte (Incremento de 100%)

A Figura 4 apresenta o projeto aprovado no Certificado nº 0272/25 e o projeto da proposta de regularização atual.



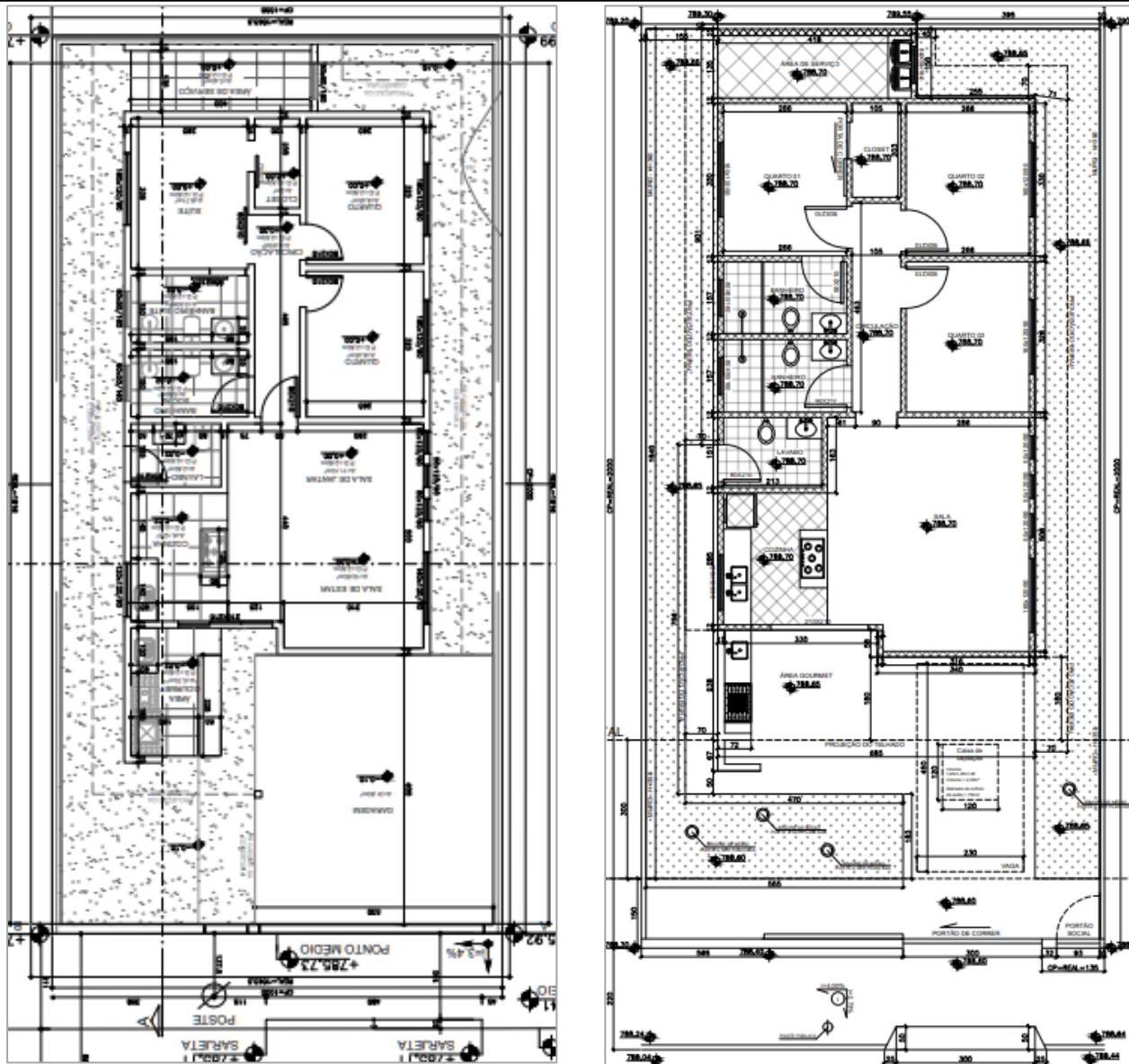


Figura 4: Projeto anterior (esquerda) e projeto atual (direita). Fonte: Empreendedor, 2026

O lote em análise está inserido parcialmente em **Área de Preservação Permanente** (figura 5) de nascente e brejo em aproximadamente 128,786m². Ele foi objeto de análise e por meio do PT0859/25 que foi favorável a autorização para ocupação em área de relevância ambiental APP.



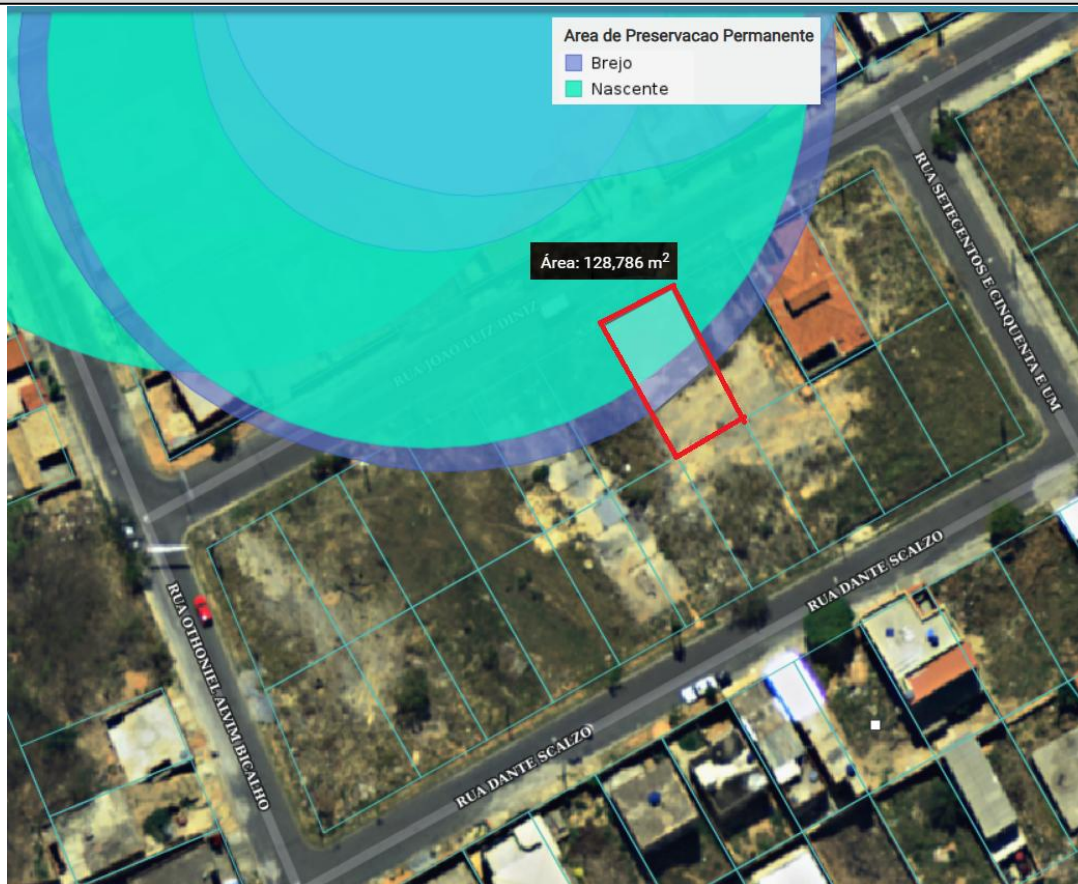


Figura 5: Lote parcialmente inserido em APP 82,91m² (Fonte: BH map, 2026)

4.1 Área de Preservação Permanente - APP

Quanto à APP existente nos lotes, conforme o Código Florestal (Lei 12.651/12) em seu Capítulo I:

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

(...)

II - Área de Preservação Permanente - APP: 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.

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

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;

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;

VII - os manguezais, em toda a sua extensão;



O lote se encontra às margens de vias públicas dotado de pavimentação, iluminação pública, solução para esgotamento sanitário, sistema de abastecimento de água e drenagem pluvial cujo parcelamento foi aprovado em 23/12/1998, conforme informações básicas para edificações (Figura 5) comprovado pela matrícula 69780R1/ 58899 Livro 2 - 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte Oficial Francisco José Rezende dos Santos.

Tabela 1: Parcelamento do lote 007 datado de 23/12/1998. Fonte: SIURB, 2026

IDENTIFICAÇÃO DO LOTE			
Índice Cadastral do IPTU: -			
Regional: NORDESTE		Valor por m² - base IPTU: -	
Zona Fiscal: 776		Quarteirão: 125	Lote: 007
Planta de Parcelamento do Solo (CP): 037019M		Data de aprovação: 23/12/1998	
Cadastro Técnico Municipal (CTM) Setor: 16		Quadra: 08416	Lote: 00360
Bairro Conforme CP: Bairro Vitória		Bairro Popular: Jardim Vitória	
Localização na Lei 11.181/19: Anexo I Quadricula(s) 24			

Ou seja, já era passível de ocupação em data anterior ao marco criado pelo Código Florestal (Lei Federal 12.651 de 2012) para Áreas Rurais Consolidadas. Esse conceito é utilizado de forma análoga para áreas urbanas como forma de entender que as APP's são passíveis de serem ocupadas ou não.

Na Deliberação Normativa COPAM nº 236/2019, que "Regulamenta o disposto na alínea "m" do inciso III do art. 3º da Lei no 20.922, de 16 de outubro de 2013, para estabelecer demais atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental para fins de intervenção em área de preservação permanente e dá outras providências.", tem-se a seguinte redação:

Art. 1º – Ficam estabelecidas as seguintes atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental para fins de intervenção em área de preservação permanente:
(...)

IX – edificações em lotes urbanos aprovados até 22 de julho de 2008, devidamente registrados no Cartório de Registros de Imóveis, desde que situados às margens de vias públicas dotadas de pavimentação, iluminação pública, solução para esgotamento sanitário, sistema de abastecimento de água e drenagem pluvial;
(...)

Art. 2º – Independem de autorização a permanência de edificações e benfeitorias, enquadradas em quaisquer dos incisos do art. 1º, estabelecidas em área de preservação permanente em data anterior à Medida Provisória nº 1956-50, de 26 de maio de 2.000, que não tenham implicado em supressão de vegetação nativa.

Art. 3º – As autorizações para intervenções em área de preservação permanente passíveis de



regularização do uso de recursos hídricos somente produzirão efeito após sua obtenção.

Art. 4º – A intervenção em área de preservação permanente para atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental não poderá comprometer as funções ambientais desses espaços, especialmente:

- I – a estabilidade das encostas e margens dos corpos de água;
 - II – os corredores ecológicos formalmente instituídos;
 - III – a drenagem e os cursos de água intermitentes;
 - IV – a manutenção da biota;
 - V – a regeneração e a manutenção da vegetação nativa nas áreas de preservação permanente nas quais não haverá intervenção; e
 - VI – a qualidade das águas.
- (...)

Sendo assim, a regularização é possível, pois cumpre o requisito definido pelo inciso IX acima. Quanto às questões ambientais, listadas no artigo 4º, este parecer irá avaliá-las.

4.2 Taxa de permeabilidade

De acordo com a IBED, o lote possui 200m² de área, que conforme o zoneamento requer taxa de permeabilidade de 30% o que gera no total 60m² de área permeável. O requerente mantém 60,14m² de área permeável o que corresponde a 30,07%.



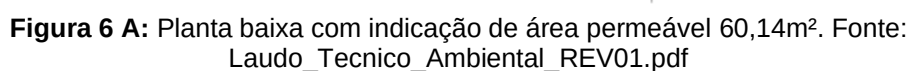




Figura 6 B: Identificação de área permeável na porção frontal do lote (Fonte: Requerente, 2026 adaptado quanto a inserção de linha verde)



Figura 6 C: Identificação de área permeável nas laterais do lote (Fonte: Requerente, 2026 adaptado quanto a inserção de setas verdes)





Figura 6 D: Identificação de área permeável na porção lateral esquerda do lote (Fonte: Requerente, 2026 adaptado quanto a inserção de seta verde)



Figura 6 E: Identificação de área permeável no fundo do lote (Fonte: Requerente, 2026)



4.3 Compensação Ambiental

Em consonância 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. A mancha de APP no lote cobre 128,78m² (Figura 7) e nela está impermeabilizada 68,62m² (12,69m² + 55,93m²) logo tem-se uma compensação ao correspondente a uma área de 137,24m² (68,62 x 2).

Considerando a necessidade de recuperar uma área de 137,24m² de APP e ainda que nesta área deveria ser realizado plantios de árvores de forma adensada, 3 x 3 m (1 indivíduo arbóreo para cada 9 m²), têm se uma compensação aplicável de 15 (quinze) espécimes arbóreos, nativas e atrativas da avifauna, a serem plantados e mantidos sob monitoramento a serem indicados pela DPEA.

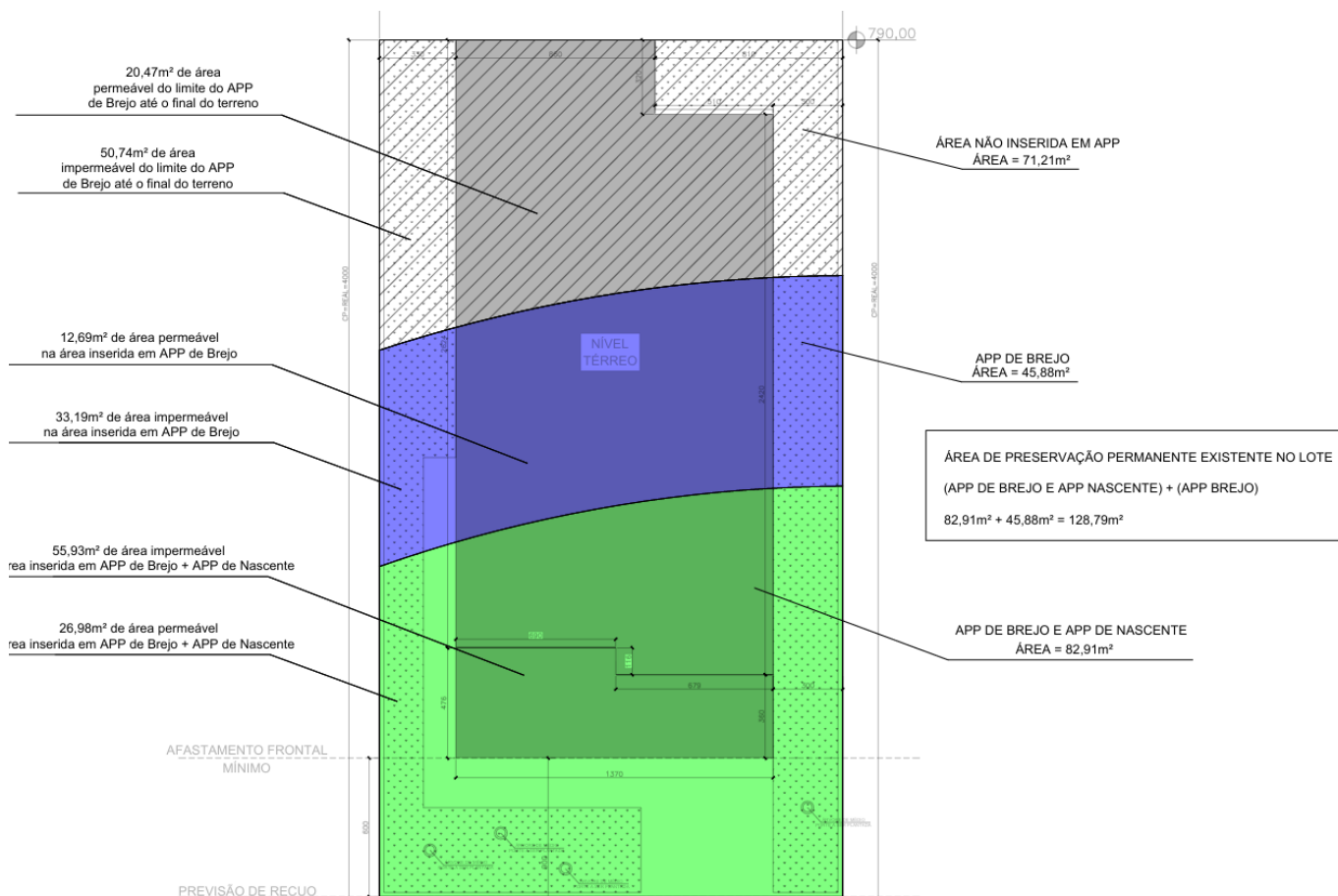


Figura 7: Áreas permeáveis e impermeáveis (60,17m² - áreas permeáveis) (Fonte: Requerente, 2026)



4.4 Arborização

Não há nenhuma árvore no lote por isso não há intenção de supressão. No que se refere à arborização no Lote em ARA, a Portaria Conjunta SMMA/SMPU n° 008/2020 estabelece o plantio ou manutenção de 1 árvore de porte médio ou grande a cada 50m² de área permeável. Logo, para área permeável mínima de 60,14m² deve-se plantar, no mínimo, 1 árvore de médio ou grande porte, as quais deverão estar no interior do perímetro do lote.

Para ser considerada como área permeável, esse espaço deverá ser mantido descoberto, vegetado e com a arborização mínima, conforme explicitado acima e de acordo com § 1º do art. 161 do Plano Diretor lei 11.181/2019, a seguir:

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.

§ 1o - A TP corresponde à porcentagem mínima da área do terreno a ser mantida descoberta, em terreno natural e dotada de vegetação e arborização.

A vegetação exerce um papel importante no ciclo hidrológico. Ela amortece o impacto da água da chuva sobre o solo, permite a infiltração abastecendo lençóis subterrâneos, controla a erosão, purifica o ar, ameniza o efeito das altas temperaturas e promove recursos para a avifauna, suaviza ruídos além de favorecer o bem estar psíquico.

Logo a requerente propõe o plantio de 4 indivíduos arbóreo.

Quanto a possibilidade de plantio na calçada, percebe-se um recuo reduzido (calçada menor que 1,5 metros) que inviabiliza o plantio, sendo recomendável apenas para o tráfego de pedestres. (Figura 8).





Figura 8: Vista da largura da calçada (Fonte: Requerente, 2026)

4.5 Movimentação de terra

Não haverá necessidade de terraplenagem no terreno, tampouco movimentação, corte, aterro ou tráfego de terra e entulho. A topografia natural predominantemente plana do lote será integralmente preservada, dispensando projeto de movimentação de terra, taxa de tráfego de entulho e rotas de bota-fora.

4.6 Viabilidade geotécnica

O terreno apresenta relevo predominantemente plano, com declividade inferior a 30% (17°), não caracterizando área de risco geotécnico.

Em vistoria realizada pelo Engenheiro civil Pedro Augusto Veloso da Silva CREA MG182.042/D em 10/07/2026 avaliando a estabilidade geotécnica do lote constatou viabilidade de se edificar. O terreno apresentou características compatíveis com o uso atual, demonstrando condições de segurança estrutural e estabilidade geotécnica adequadas, sem evidências de processos erosivos, recalque diferenciais ou movimentações significativas no solo. A topografia do local, associada à composição do solo, revelou boa capacidade de suporte, com níveis satisfatórios de compactação e coesão. Não foram identificadas



anomalias geotécnicas, como presença de solos expansivos, camadas orgânicas de baixa resistência ou indícios de saturação excessiva, fatores que poderiam comprometer a estabilidade.

4.7 Sistema de drenagem pluvial e caixa de captação

Dimensões Internas da Caixa:	1,20 m (comprimento) x 1,20 m (largura) x 1,60 m (profundidade)
Volume Total de Reservação:	2,30 m ³
Diâmetro do Orifício de Saída (Descarga):	75 mm
Disposição no Projeto:	Representada em projeção na Planta Baixa - (Anexo 4)

O requerente propôs a implantação de sistema de captação de água de chuva, atendendo a legislação, cuja análise é de competência da SUREG.



5. CONCLUSÃO

Diante do analisado, esta equipe técnica é favorável à regularização e ao acréscimo de área de edificação em Área de Relevância Ambiental - APP hídrica, para empreendimento residencial na [Rua João Luiz Diniz nº 74](#), Bairro Jardim Vitória, Regional Nordeste (Zona Fiscal 776, Quarteirão 125, Lote 007, Planta CP 037019M). Assim, será necessária a retificação da Autorização para Ocupação em Terreno em Área de Relevância Ambiental – ARA nº 0272/25, emitida anteriormente.

Por se tratar de intervenção em APP, a deliberação caberá ao COMAM. Caso o COMAM delibere favoravelmente, sugere-se as condicionantes e medidas compensatórias indicadas no Anexo I deste parecer técnico e o prazo de validade de 4 (quatro) anos.

O projeto proposto prevê a impermeabilização de 68,62 m² da APP existente. Isso gera a necessidade de compensação total de 15 mudas por intervenção em APP para implantação da edificação. Sugere-se que a recomposição, a ser conduzida pela DPEA (Diretoria de Planejamento Estratégico e Ambiental) e que ela seja definida para uma área com características equivalentes.

Cumpramos esclarecer que a SMMA não possui responsabilidade técnica e jurídica pelos estudos ambientais apresentados nesta licença, sendo a elaboração, a instalação, a operação e a comprovação de sua eficiência de total responsabilidade da(s) empresa(s) envolvida(s) e/ou de seus respectivos responsáveis técnicos

Belo Horizonte, 09 de outubro de 2026.

Equipe Técnica:

Luiza Helena Pinto - BM 317.719-8
Engenheira Civil/ sanitaria

Tânia Gonçalves Barbosa - BM 314.241-6
Engenheira Agrônoma

Cientes e de acordo:

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

Rúthelis Pignatti Júnior - BM 79.668-2
Diretor de Licenciamento de Infraestrutura



ANEXO I

CONDICIONANTE AMBIENTAIS PELA INTERVENÇÃO EM ADE DE INTERESSE AMBIENTAL

Intervenção em ADE de Interesse Ambiental para edificação unifamiliar localizada na Rua João Luiz Diniz, nº 74, Bairro Jardim Vitória, Regional Nordeste. Zona Fiscal 776, Quarteirão 125, Lote 007.

Para o correto atendimento das condicionantes desta licença, acesse servicos.pbh.gov.br e pesquise por 'condicionantes'. Em qualquer serviço deste tema, consulte o item 'Material informativo' e acesse o guia 'Orientação para o Atendimento de Condicionantes de Licenças Ambientais'.

ITEM	CONDICIONANTE	PRAZO
1	Apresentar projeto de ajardinamento das áreas permeáveis do empreendimento, com a devida ART (Nota 1)	60 dias após a emissão da licença
2	Comprovar a implantação de projeto de ajardinamento das áreas permeáveis do empreendimento (Nota 1)	Para baixa de construção
3	Comprovar a manutenção e o monitoramento da vegetação das áreas permeáveis do empreendimento (Nota 1)	Um ano após a emissão da licença
MEDIDA COMPENSATÓRIA		
4	Executar o plantio de (15) quinze espécimes nativos, resultado da compensação pela impermeabilização da APP, a serem indicados pela DPEA (Nota 2)	60 dias

1. A área permeável deve ser mantida no percentual mínimo de 30% (atualmente esta em 30,07% ou 60 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. O croqui/projeto deve ser elaborado de acordo com Termo de Referência de Ajardinamento para áreas menores que 300 m². Disponível em: [https://smma.pbh.gov.br / aba Documentos para Download / Roteiros Técnicos](https://smma.pbh.gov.br/aba/Documentos%20para%20Download/Roteiros%20T%C3%A9cnicos).

A proposta de ajardinamento deverá contemplar ainda o plantio de 04 espécimes arbóreos, nativos e atrativos da avifauna, a serem plantados e mantidos sob monitoramento por, apresentando um único relatório reunindo dados de 4 trimestres. As espécies arbórea/arbustiva selecionadas devem ser compatíveis com a área disponível, e com a flora nativa regional. Em caso de mortalidade de mudas, a mesma deverá ser substituída e informado no relatório.

2. Considerando que a APP inserida no terreno possui área de 68,62m² (12,69m² + 55,93m²), tem-se para compensação uma área de 137,24m² (68,62 x 2). Utilizando o critério de espaçamento entre plantios de 3 x 3 m (equivalente a 1 indivíduo arbóreo para cada 9 m²), têm-se uma compensação aplicável de 15 (quinze) espécimes arbóreos a serem plantados. Os plantios deverão ser indicados pela DPEA (dpea@pbh.gov.br) e podem eventualmente serem convertidos, a critério da DPEA, conforme DN 67/10. As mudas plantadas deverão ter no mínimo 1,50m de altura e apresentarem bom estado fitossanitário.



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 – EXTRATO DAS INFORMAÇÕES DA AUTORIZAÇÃO

	Itens	Valores
1	Modalidade	ARA APP nascente
2	Motivação	Regularização
3	Área Permeável Aprovada (m²)	60,14
4	Área Permeável Não Executada (m²) *apenas para regularização	NA
5	APP Requalificada (m²)	60,17
6	APP Intervinda (m²) *compensação	137,24
7	Volume de Movimentação de Terra Corte (m³)	NA
8	Volume de Movimentação de Terra Aterro (m³)	NA
9	Supressão Aprovada (un)	NA
10	Árvore Preservada no Lote/Passeio (un)	0
11	Plantio Desvinculados de Compensação no Lote/Passeio (un)	4
12	Plantio Vinculados à Compensação no Lote/Passeio (un)	0
13	Plantio Vinculados à Compensação Externo (un) *direcionados à DPEA	15
14	Plantio Total (un)	19
15	Ganho de Área Permeável (Sim/Não) *apenas para regularização	sim
16	Validade da Licença (anos)	4 anos
17	Longitude X	617390.10522
18	Latitude Y	7803894.09468

NA = não se aplica



Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em sexta-feira, 9 de outubro de 2026 às 07:52

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

PT2563_26.pdf

Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em sexta-feira, 9 de outubro de 2026 às 07:56
Assinante: LUIZA HELENA PINTO Matrícula: PRCP03177198
Hash da assinatura: E64202459825D9D9B399EC412762A4D8EA002C69 Para validar utilize o QR Code ao lado.



Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em sexta-feira, 9 de outubro de 2026 às 07:52
Assinante: TANIA GONCALVES BARBOSA Matrícula: PRCP3142416
Hash da assinatura: 91B07CDABE5E4C90FD91049B380EC1E47B28A0D0 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.