

RELATO AO COMAM

Processo nº: 31.00743999/2025-91

Empreendimento: Mercadinho da Madeira Ltda.

Localização: Av Senador Levindo Coelho, 1190 - Bairro Jatobá - Regional Barreiro

Objeto do Licenciamento: Autorização para regularização de edificação em área de relevância ambiental

INTRODUÇÃO:

Este relato trata da solicitação de Autorização para Ocupação em Área de Relevância Ambiental (Área de Preservação Permanente – APP e Conexão de Fundo de Vale - CFV) de edificação comercial instalada no Lote 027, inserido no Quarteirão 002, Zona Fiscal 618, com planta CP-251-10-M, aprovada em 29/09/1987, com a área de 668,25m², localizado na Av Senador Levindo Coelho, 1190 - Bairro Jatobá.

O relato foi realizado com base no Parecer Técnico n.º 1764/2026 da SMMA e no Parecer 147/2026 da Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN, de análise de ocupação de lote em área de Conexão de Fundo de Vale - CFV.

DISCUSSÃO:

Em 20/09/2025 o requerente protocolou através do ticket BH Digital n.º 31.00743999/2025-91 a solicitação de Autorização para Ocupação de Terrenos em Área de Relevância Ambiental.

O imóvel está localizado na Av. Senador Levindo Coelho, 1190 - Bairro Jatobá, situado na Zona Fiscal 618, Quarteirão 002, Lote 027, o zoneamento se caracteriza como Ocupação Moderada 3 – OM-3.

Há presença de curso d'água e brejo com Área de Preservação Permanente (APP), no contexto da bacia hidrográfica do ribeirão Arrudas, na sub-bacia do córrego do Jatobá. O lote possui fundo para o córrego Jatobá, na qual há Conexão de Fundo de Vale - CFV e Área de Preservação Permanente - APP, configurando-se, portanto, em Área de Relevância Ambiental, conforme definido pelo Decreto Municipal nº 17.274/2020 em seu art. 2º e incisos I, II e III.

O empreendimento consiste em uma unidade destinada ao comércio e armazenamento de produtos madeireiros, estruturada em uma área comercial administrativa para atendimento ao público e uma área operacional voltada à logística e estocagem. O setor operacional é dotado de espaços específicos para o empilhamento e guarda de madeira, organizados para viabilizar a movimentação de carga e a manutenção do inventário. A ocupação do lote é caracterizada pela ausência de áreas permeáveis, apresentando selagem integral do solo por meio de pavimentação ou cobertura edificada.

Em função do terreno do empreendimento estar localizado em área de Conexão de Fundo de Vale, o empreendedor apresentou o Parecer Técnico n.º 147/2026, emitido pela Diretoria de Gestão de Programas e Planos Urbanísticos - DGPU da Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN da Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU.

No parecer, a DGPU informa que o lote do empreendimento está situado nas **Áreas Complementares do Programa de Desenvolvimento Estratégico da Região do Jatobá**, em fase de elaboração. O referido Programa definirá diretrizes para subsidiar a elaboração do Plano de Estruturação Ambiental (PEA) previsto para a CFV.

Informa também que o Programa Estratégico de Desenvolvimento do Jatobá está em andamento, mas, até o momento, não há projeto básico definido para a CFV em análise.

Após análise detalhada da situação e em conformidade com a Lei nº 9.074/05, o parecer da SUPLAN indica a impossibilidade de regularização de edificações implantadas em áreas de risco.

Cabe ressaltar que o empreendedor apresentou, conforme solicitado pela SMMA e em função da indicação de localização em área risco, em 13 de junho de 2026, laudo técnico, emitido pelo engenheiro civil João Victor Campos Moura, com registro CREA 0241274/D e ART Obra/Serviço nº MG20265096815, e Relatório de sondagem a percussão elaborado pelo engenheiro civil. José Moreira Rodrigues, Crea 4671/D e ART Obra/Serviço nº MG20265085161.

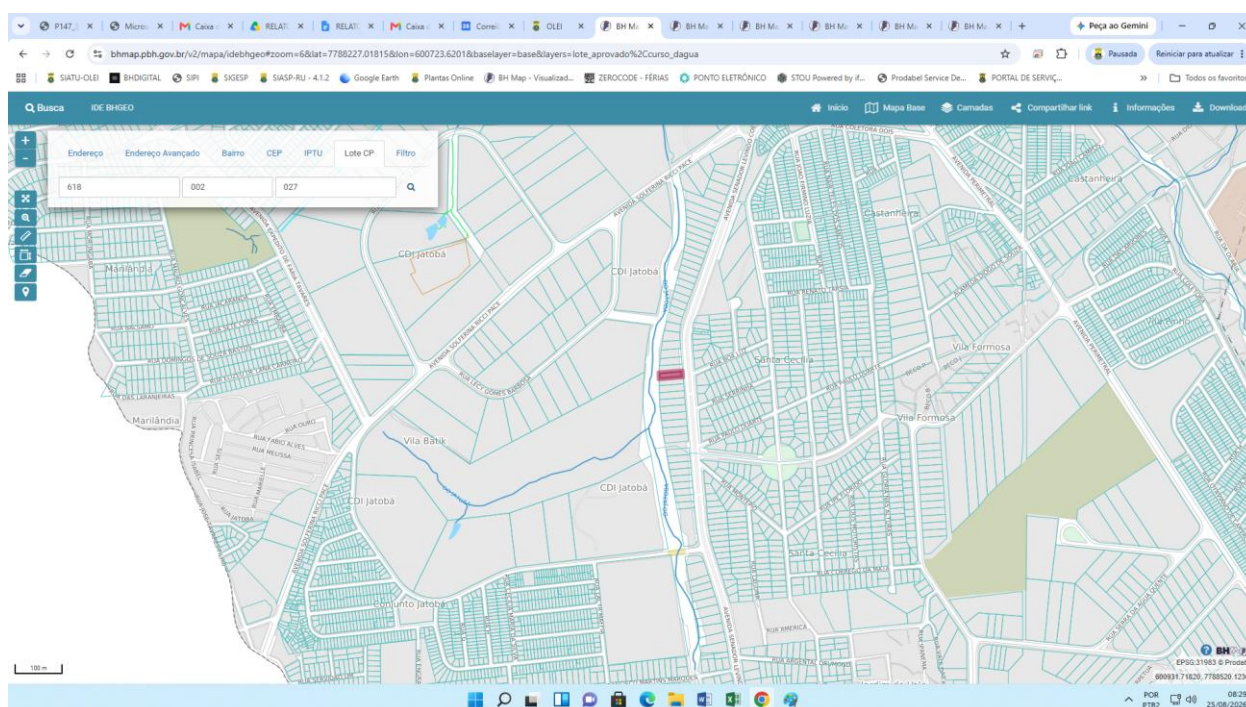
O laudo conclui pela inexistência dos riscos apontados na solicitação da Prefeitura de Belo Horizonte, não sendo necessárias medidas mitigatórias adicionais, permanecendo apenas a recomendação de manutenção preventiva das instalações existentes e da correta gestão ambiental das atividades eventualmente desenvolvidas no local, conforme legislação vigente.

Desta forma, com base no laudo apresentado, a SMMA conclui pela possibilidade de aplicação da Lei 9.074/05 e o empreendedor deve procurar a SUREG para regularização de toda a área permeável que deveria ser implantada no lote, caso seja aprovado pelo COMAM a Autorização para regularização de edificação em área de relevância ambiental.

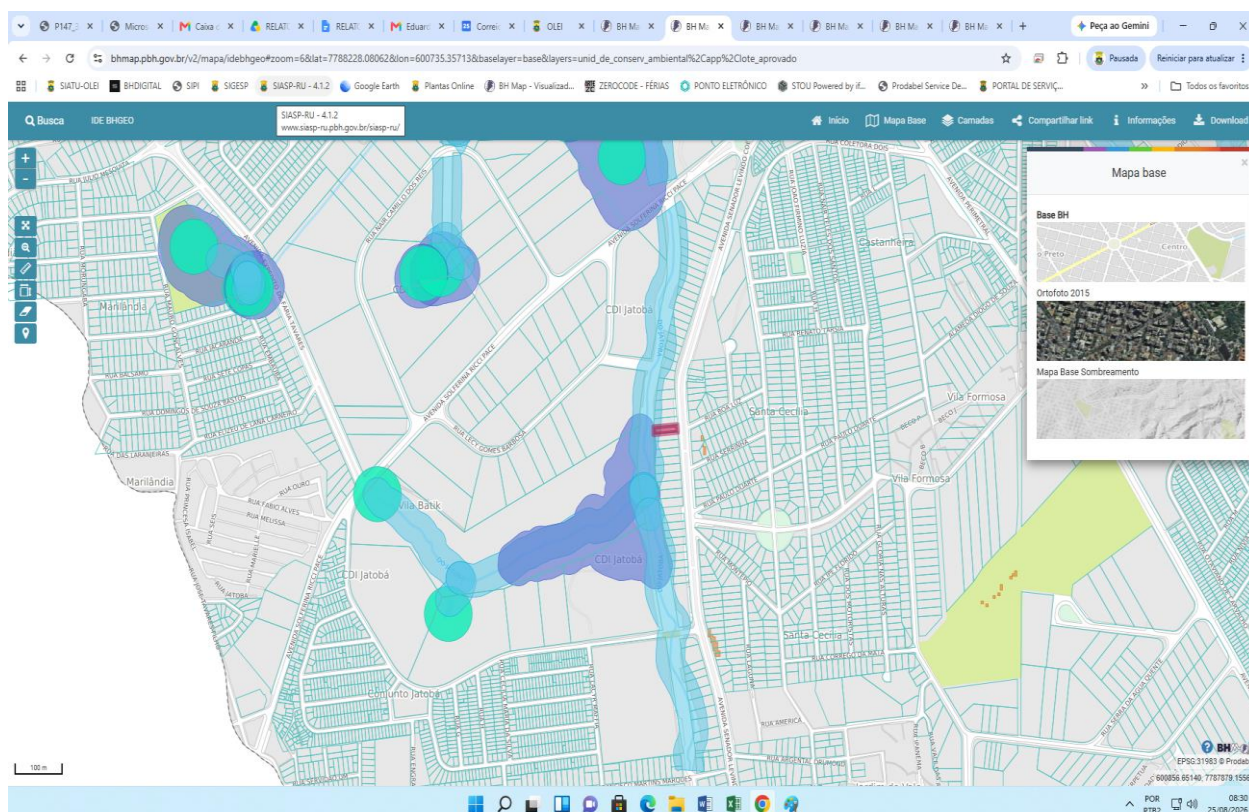
Em seu parecer a SMMA avalia como possível a regularização das edificações desde que cumpridas as exigências da legislação, no entanto, manifesta contrariamente à regularização, nos moldes propostos pelo empreendedor, uma vez que o lote se insere em área de relevância ambiental e sua configuração atual não permite a inserção de áreas permeáveis qualificadas e/ou arborização.

Apesar desta manifestação a SMMA deixa a critério do COMAM a decisão de deferimento do pedido de autorização de ocupação em área de relevância ambiental e, em caso de decisão favorável, indica condicionantes constantes do anexo I do referido parecer que deverão ser cumpridas pelo empreendedor.

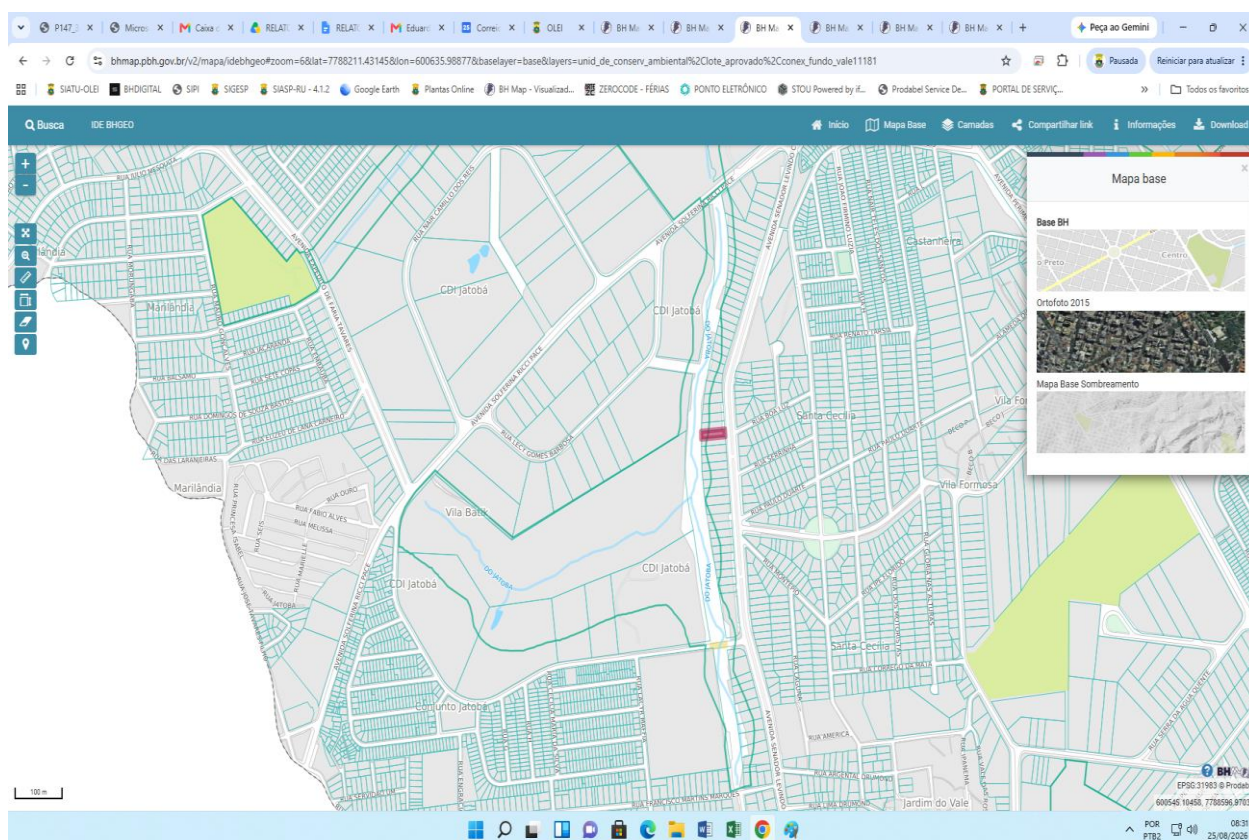
SITUAÇÃO DA ÁREA CONFORME INFORMAÇÕES CONSTANTES NO BH MAP (PBH)



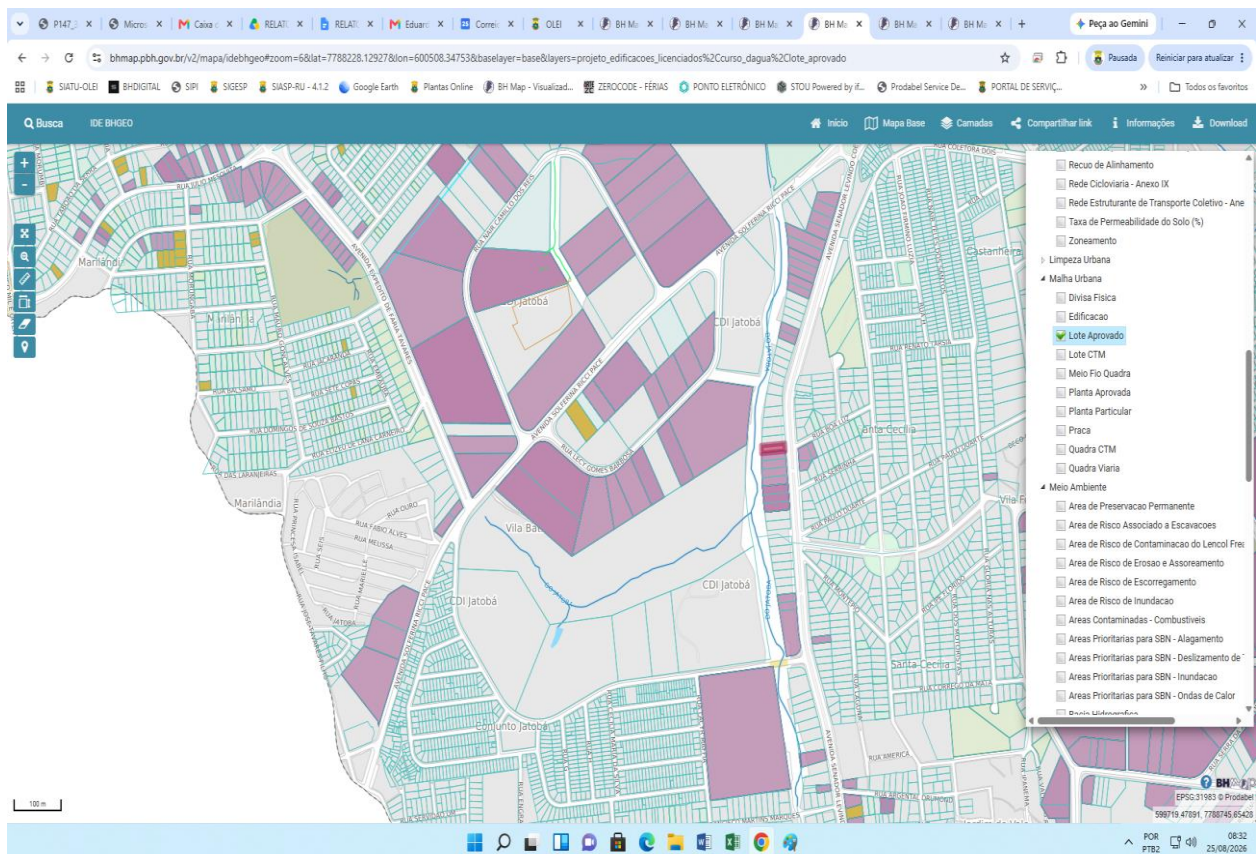
Visualização geral da área onde se localiza o empreendimento - Fonte BH Map PBH.



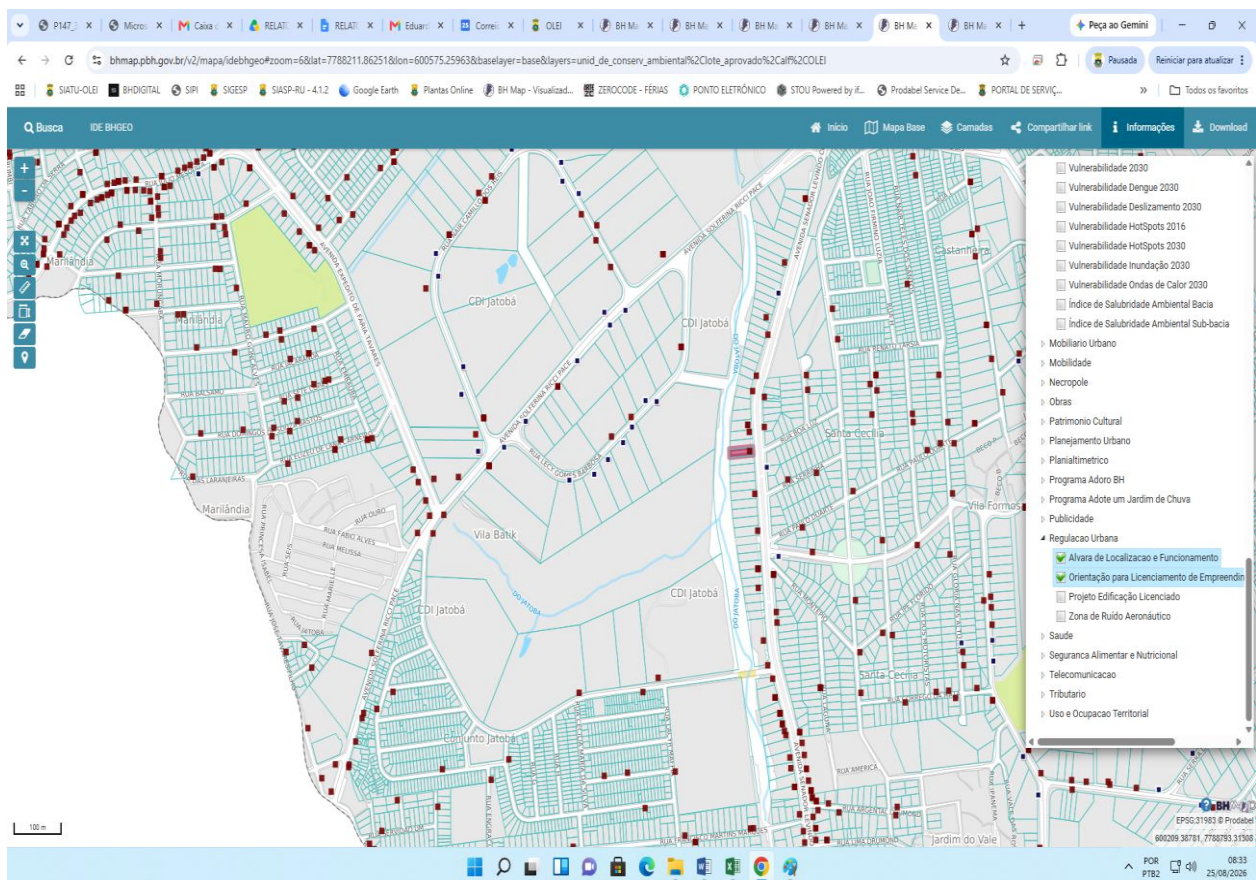
Manchas das APPs existentes na área. Fonte BH Map PBH.



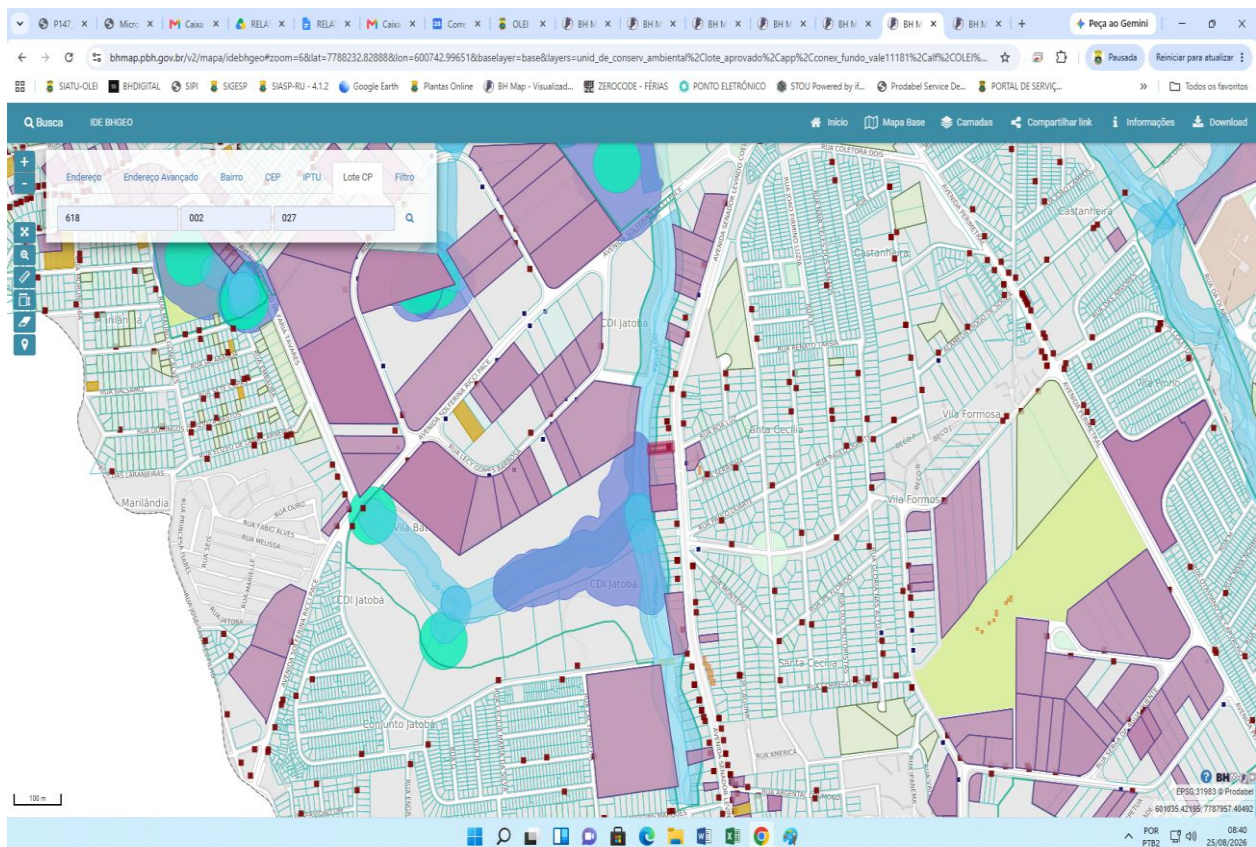
Mancha de Conexão de Fundo de Vale - Fonte BH Map PBH.



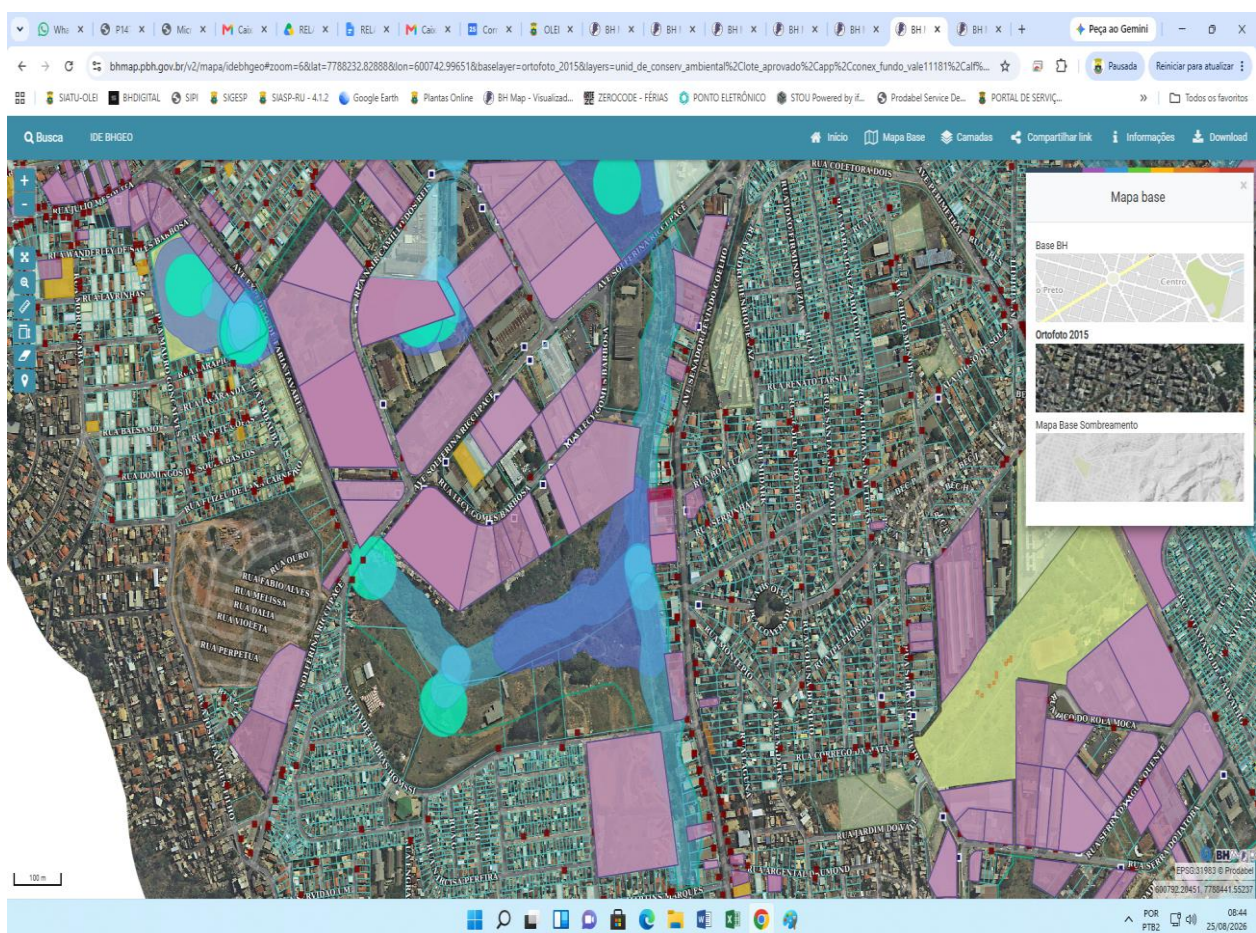
Visualização dos lotes com projeto de edificação aprovado pelo Município. Fonte BH Map PBH.



Camadas do BH MAP indicando atividades licenciadas com Alvará de Localização e Funcionamento - ALF. Fonte BH Map PBH.



Sobreposição das camadas mostradas acima. Fonte BH Map PBH.



Ortofoto de 2015 com a sobreposição das camadas mostradas acima. Fonte BH Map PBH.

CONCLUSÃO E VOTO:

Diante do exposto e considerando que o **Programa de Desenvolvimento Estratégico da Região do Jatobá**, em fase de elaboração na SUPLAN, definirá diretrizes para subsidiar a elaboração do Plano de Estruturação Ambiental (PEA) previsto para as áreas de Conexão de Fundo de Vale, sugiro baixar o processo em diligência para que a SMMA juntamente com a SUPLAN avalie a possibilidade de priorização na elaboração do Plano de Estruturação Ambiental (PEA) previsto para a área de CFV que envolve o lote do empreendimento em questão bem como os demais lotes lindeiros, que possuem situação similar de ocupação.

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

Paulo Freitas de Oliveira
Conselheiro Suplente Representante da Secretaria Municipal de Política Urbana
25/08/2026

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em terça-feira, 25 de agosto de 2026 às 11:02

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

RELATO AO COMAM - MERCADINHO DA LAREIRA LTDA. - PROCESSO 31.00

Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em terça-feira, 25 de agosto de 2026 às 11:02
Assinante: PAULO FREITAS DE OLIVEIRA Matrícula: PR027551
Hash da assinatura: E6E059D725BA2AC7C5039A450CB92970B3355FE2 Para validar utilize o QR Code ao lado.

