

RELATO DE VISTA COMAM

Processo	31.00225768/2026-75
Empreendedor	Lareira Incorporações e Administração de Obras Ltda.
Parecer Técnico	1682/26 - GELIN/SMMA
Local	Rua Jordânia, nº 205 - lotes 002 e 003 - Quarteirão 003 - Zona Fiscal 304 - Regional Pampulha
Assunto	Autorização para Intervenção em Área de Relevância Ambiental - APP de nascente e ADE Bacia da Pampulha
Conselheira Relatora	Kelyane Paganini Gori - Sociedade Civil - Associação Pro-Civitas

I-DO PEDIDO DE VISTA

Na reunião do Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM em que o presente processo foi submetido à apreciação, solicitei vista dos autos, acompanhada de pedido de visita técnica ao local, para melhor compreender as características concretas da área e formar convencimento seguro sobre a autorização requerida.

O Parecer Técnico nº 1682/26 analisa pedido de Autorização para Ocupação de Terreno em Área de Relevância Ambiental - ARA, em razão da incidência de Área de Preservação Permanente - APP de nascente e da inserção dos lotes na Área de Diretrizes Especiais - ADE Bacia da Pampulha. Os lotes 002 e 003 possuem área total de 720,00 m², com parcelamento aprovado em 13 de junho de 1980, e abrigam edificação residencial cuja demolição está prevista para implantação do novo empreendimento.

II- DA VISITA TÉCNICA

A visita técnica foi realizada em 2 de setembro de 2026, com a presença desta Conselheira, do empreendedor e dos representantes da GELIN/SMMA, Flávio Túlio de Queiroz e Fabiana Nogueira Moraes.

A vistoria permitiu compreender a relação entre o terreno, a APP e a ocupação urbana existente no entorno. Constatou-se que a área está fortemente antropizada e inserida em contexto urbano consolidado, com edificações já implantadas, inclusive construção multifamiliar nas proximidades.

Essa realidade é relevante para a análise individualizada, mas não afasta a proteção jurídica da APP nem transforma a intervenção em medida ordinária. A antropização não pode, isoladamente, justificar novas e sucessivas flexibilizações, sobretudo em território submetido a regime especial de recuperação e preservação ambiental.

III- DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

A proposta consiste em edificação residencial multifamiliar com um subsolo e mais seis pavimentos, descrita no parecer como totalizando oito níveis, com 42 unidades residenciais de um

quarto e área de lazer na cobertura. Estão previstas 18 vagas de estacionamento, área bruta de 2.047,45 m², área líquida de 1.078,45 m² e caixa de captação de águas pluviais de 8,10 m³.

Há divergência interna quanto à área permeável total: o item 4 menciona 216,77 m², enquanto a análise posterior e o Anexo II registram 217,63 m² como área permeável aprovada. Também deve ser esclarecida a composição dos oito níveis, pois a descrição de um subsolo e seis pavimentos não evidencia, por si, o oitavo nível.

A substituição da residência existente por empreendimento multifamiliar com 42 unidades representa alteração substancial na intensidade de ocupação do imóvel, circunstância que exige exame articulado dos aspectos ambientais e urbanísticos.

IV- DA APP E DA ANÁLISE AMBIENTAL

Os lotes estão parcialmente inseridos em APP de nascente pertencente à sub-bacia do Córrego do Tijuco, Bacia do Ribeirão do Onça. A APP incide sobre a parte frontal do terreno, onde o projeto prevê área permeável vegetada e arborizada.

Segundo o memorial acolhido no parecer, a APP incidente nos lotes totaliza 125,86 m². Na situação existente, 79,73 m² são permeáveis e 45,13 m² são impermeáveis. Com o projeto, a área impermeável interna à APP passará a 23,03 m² e a área permeável a 102,83 m², representando ganho de aproximadamente 23,10 m² de permeabilidade dentro da APP.

Para os 23,03 m² de intervenção impermeável previstos, o parecer adotou, por analogia ao parâmetro de compensação mencionado no Decreto Estadual nº 47.749/2019, recuperação equivalente ao dobro da área, totalizando 46,06 m², convertida no plantio de cinco mudas nativas e atrativas à fauna em APP da mesma sub-bacia ou, se inviável, da mesma bacia hidrográfica, com manutenção e monitoramento por cinco anos.

V- DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA E DO ENQUADRAMENTO DA INTERVENÇÃO

O parecer técnico registra expressamente o Parecer Classificado nº 9.596/2010, emitido pela Procuradoria-Geral do Município de Belo Horizonte - PGM, e suas atualizações, conjugando-o com os arts. 1º e 4º da Deliberação Normativa COPAM nº 236/2019. Com base nesse conjunto normativo, considera-se atividade eventual ou de baixo impacto ambiental a edificação em lote urbano aprovado até 22 de julho de 2008, devidamente registrado e servido por infraestrutura urbana, desde que a intervenção não comprometa as funções ambientais da APP.

Essa manifestação jurídica é relevante para reconhecer, em tese, a possibilidade de análise e autorização da intervenção em APP no lote urbano anteriormente aprovado. Entretanto, a referência ao parecer classificado da PGM não constitui demonstração específica da conformidade urbanística das 42 unidades propostas. Seu alcance, conforme reproduzido no Parecer Técnico nº 1682/26, está relacionado à possibilidade jurídica da intervenção ambiental, sujeita à legislação vigente e à deliberação do COMAM.

Também deve ser observado que o próprio parecer transcreve o art. 8º do Código Florestal e o art. 38, II, do Decreto Estadual nº 47.749/2019, além de registrar que não haverá supressão de indivíduo arbóreo nativo dentro da APP. A autorização pretendida permanece condicionada à preservação das funções ambientais e ao cumprimento das medidas de mitigação, recuperação e compensação.

VI- DA VEGETAÇÃO E DAS COMPENSAÇÕES

O levantamento identificou 22 indivíduos arbóreos e arbustivos no terreno e no passeio, sem espécies ameaçadas ou com proteção legal específica. O projeto prevê a supressão de 15 indivíduos e a preservação de 7 no lote e no passeio. O parecer menciona seis indivíduos mantidos na área permeável, indicando que o sétimo se encontra fora dessa contabilização específica.

Foi estabelecido o plantio de 32 mudas nativas pela supressão vegetal e de mais cinco mudas pela intervenção em APP. O parecer ainda exige arborização mínima da área permeável e aprovação posterior do projeto de ajardinamento pela SMMA. Sob o aspecto ambiental examinado pela GELIN, essas medidas fundamentaram manifestação técnica favorável, condicionada ao cumprimento das obrigações constantes do Anexo I.

VII- DA OM 3 E DA ADE BACIA DA PAMPULHA

Os lotes estão classificados como OM-3 - Ocupação Moderada e inseridos na ADE Bacia da Pampulha. O art. 94 da Lei Municipal nº 11.181/2019 estabelece que as zonas de ocupação moderada correspondem a porções do território cuja possibilidade de ocupação sofre restrições, entre outros motivos, em função da baixa capacidade de suporte local ou de sua saturação. Seu parágrafo único determina que a classificação em OM-1, OM-2, OM-3 e OM-4 considera a qualidade da infraestrutura, as características físicas do terreno, as condições de acessibilidade local e a necessidade de manutenção de baixas ou médias densidades.

O art. 94 não institui proibição absoluta de construir, mas impõe regime urbanístico de ocupação moderada, cuja finalidade deve ser concretamente observada na aplicação dos parâmetros do imóvel. Por isso, a quantidade de unidades não pode ser examinada apenas como dado do projeto: deve ser demonstrada sua compatibilidade com a capacidade de suporte, a infraestrutura e a densidade admitida para a OM-3.

Além disso, o art. 194 do Plano Diretor estabelece que a ADE Bacia da Pampulha tem por objetivo assegurar condições de recuperação e preservação ambiental da área da bacia hidrográfica situada no Município. A incidência simultânea de APP, OM-3 e ADE Bacia da Pampulha exige análise especialmente cuidadosa e integrada.

VIII- DO ALCANCE DAS PORTARIAS CONJUNTAS E DA ANÁLISE URBANÍSTICA

O Parecer Técnico nº 1682/26 relaciona, entre suas referências normativas, as Portarias Conjuntas SMMA/SMPU nº 008/2020 e nº 009/2020. No desenvolvimento da análise, contudo, a Portaria nº 008/2020 é utilizada de maneira análoga para qualificar áreas permeáveis e aplicar o critério de uma árvore de médio ou grande porte para cada 50 m² de área permeável.

Essa fundamentação contribui para a análise ambiental e paisagística, mas não substitui a demonstração dos parâmetros urbanísticos que permitem 42 unidades. Os autos examinados não explicitam o cálculo da Quota de Terreno por Unidade Habitacional - QT, os coeficientes de aproveitamento aplicáveis e utilizados, as áreas computáveis e não computáveis nem eventual benefício, dispensa, flexibilização, regra de transição ou instrumento urbanístico incidente.

O parecer também informa que o alvará de construção será emitido posteriormente pela SUREG. Assim, não está suficientemente esclarecido se a configuração de 42 unidades e oito níveis já foi submetida à análise urbanística da SMPU/SUREG ou se constitui projeto apresentado apenas para subsidiar a autorização ambiental.

IX- DA NECESSIDADE DE DILIGÊNCIA À SMPU

Não se afirma que as 42 unidades sejam irregulares. Entretanto, diante da alteração de densidade, da classificação OM-3, da ADE Bacia da Pampulha e da APP de nascente, não é prudente presumir sua conformidade sem manifestação do órgão competente pela política e regulação urbana.

Proponho, portanto, a conversão do processo em diligência à SMPU/SUREG, para que informe e apresente:

1. os parâmetros urbanísticos efetivamente incidentes sobre os lotes 002 e 003, considerando a classificação OM-3 e a ADE Bacia da Pampulha;
2. a Quota de Terreno por Unidade Habitacional - QT aplicável e sua memória de cálculo, esclarecendo eventual dispensa, redução, flexibilização ou tratamento diferenciado;
3. o fundamento legal e urbanístico que permite a implantação das 42 unidades residenciais;
4. se a quantidade de unidades resulta da aplicação ordinária dos parâmetros ou de benefício, regra de transição, flexibilização ou instrumento específico, com indicação expressa da base legal;
5. os coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo, o coeficiente utilizado e a memória de cálculo das áreas computáveis e não computáveis;
6. se o projeto atende aos demais parâmetros aplicáveis à OM-3 e à ADE Bacia da Pampulha, inclusive quanto à densidade e à capacidade de suporte;
7. se a configuração de oito níveis e 42 unidades já foi analisada ou aprovada pela SMPU/SUREG ou se é projeto preliminar apresentado para fins ambientais, juntando eventual manifestação, IBED, memória de cálculo ou documento de aprovação;
8. a composição dos oito níveis mencionados no parecer e a destinação de cada pavimento;
9. se foram avaliados os reflexos do incremento da ocupação sobre infraestrutura, drenagem, acessibilidade, mobilidade e circulação viária no entorno, inclusive em razão da proximidade da Avenida Fleming;
10. a confirmação da Zona Fiscal correta, diante da indicação de Zona Fiscal 304 no cabeçalho e na introdução e de Zona Fiscal 340 na conclusão e no Anexo I; e o esclarecimento da área permeável aprovada, indicada como 216,77 m² no item 4 e como 217,63 m² na análise posterior e no Anexo II.

X- CONCLUSÃO E ENCAMINHAMENTO PARA LEITURA

Após a análise dos autos e a visita técnica realizada em 2 de setembro de 2026, verifico que o Parecer Técnico nº 1682/26 apresenta fundamentação ambiental para admitir, em tese, a intervenção requerida. O imóvel está em área urbana consolidada e antropizada; o parcelamento dos lotes foi aprovado em 13 de junho de 1980; e já existe edificação com baixa e habite-se de 24 de agosto de 1981, parcialmente inserida na APP.

O parecer também se fundamenta no Parecer Classificado nº 9.596/2010 da Procuradoria-Geral do Município e suas atualizações, conjugado com os arts. 1º e 4º da Deliberação Normativa COPAM nº 236/2019, para enquadrar, em tese, como atividade eventual ou de baixo impacto a edificação em lote urbano aprovado antes de 22 de julho de 2008 e servido por infraestrutura. Essa manifestação jurídica sustenta a possibilidade de apreciação da intervenção em APP, desde que não sejam comprometidas suas funções ambientais e sejam cumpridas as medidas de mitigação e compensação.

No caso concreto, a APP totaliza 125,86 m². A proposta reduz a impermeabilização interna à APP de 45,13 m² para 23,03 m² e aumenta a área permeável de 79,73 m² para 102,83 m², ganho aproximado de 23,10 m². Foram previstas a preservação de sete indivíduos no lote e no passeio, a supressão de quinze, o plantio compensatório de 32 mudas e o plantio adicional de cinco mudas em APP, com monitoramento por cinco anos. Considerados isoladamente esses aspectos, existe fundamento técnico para avaliação ambiental favorável, condicionada ao integral cumprimento das obrigações estabelecidas pela SMMA.

Todavia, a decisão não envolve apenas uma intervenção física pontual. O projeto substitui uma residência por edifício multifamiliar de oito níveis e 42 unidades, em terreno de 720,00 m², parcialmente inserido em APP, classificado como OM-3 e localizado na ADE Bacia da Pampulha.

O art. 94 do Plano Diretor estabelece que as zonas de ocupação moderada são áreas cuja possibilidade de ocupação sofre restrições, inclusive em razão da baixa capacidade de suporte local ou de sua saturação. Determina, ainda, que a classificação OM-3 deve considerar a qualidade da infraestrutura, as características físicas do terreno, a acessibilidade e a necessidade de manutenção de baixas ou médias densidades. O art. 194, por sua vez, estabelece que a ADE Bacia da Pampulha tem como objetivo assegurar a recuperação e a preservação ambiental da bacia. Essas normas não impedem automaticamente a construção, mas exigem demonstração concreta de que a intensidade de ocupação proposta é compatível com o regime especial do território.

Embora o parecer mencione as Portarias Conjuntas SMMA/SMPU nº 008/2020 e nº 009/2020, a Portaria nº 008/2020 foi aplicada no corpo da análise, de maneira análoga, para qualificar a área permeável e definir o critério de arborização. Essa referência não demonstra, por si, a regularidade urbanística das 42 unidades. Também não constam de forma explícita nos autos examinados o cálculo da QT, os coeficientes de aproveitamento, as áreas computáveis e não computáveis, eventual benefício urbanístico ou manifestação conclusiva da SMPU/SUREG sobre a configuração apresentada.

Há ainda pontos materiais a esclarecer: o parecer informa um subsolo e seis pavimentos, mas totaliza oito níveis; registra 216,77 m² de área permeável em um trecho e 217,63 m² em sua análise final; e identifica o imóvel como situado na Zona Fiscal 304 no início, mas como Zona Fiscal 340 na conclusão e no Anexo I.

Diante disso, não concluo, neste momento, pelo deferimento nem pelo indeferimento da autorização. Meu encaminhamento é pela conversão do processo em diligência à Secretaria Municipal de Política Urbana e à Subsecretaria de Regulação Urbana, para que demonstrem, por meio da legislação aplicável e das respectivas memórias de cálculo: a QT incidente; os coeficientes de aproveitamento e as áreas computáveis e não computáveis; o fundamento que admite 42 unidades e oito níveis; eventual benefício, dispensa, flexibilização ou regra de transição; o atendimento dos parâmetros da OM-3 e da ADE Bacia da Pampulha; e se o projeto já foi submetido à análise ou aprovação urbanística.

A diligência deverá esclarecer, ainda, se a intensidade da ocupação foi avaliada à luz da infraestrutura, da drenagem, da acessibilidade, da mobilidade e da capacidade de suporte local, bem como corrigir ou confirmar as divergências relativas ao número de níveis, à área permeável e à Zona Fiscal.

Este encaminhamento não representa oposição prévia ao empreendimento. Trata-se de cautela necessária para que o COMAM decida com segurança técnica e jurídica, conciliando o direito de

propriedade e a possibilidade jurídica de intervenção reconhecida no parecer ambiental com a função socioambiental da propriedade, as restrições próprias da OM-3 e o objetivo legal de recuperação e preservação da ADE Bacia da Pampulha. Somente após a resposta da SMPU/SUREG será possível formar convencimento definitivo e proferir voto quanto à autorização.

É o relato.

Belo Horizonte, 21 de setembro de 2026.

Documento assinado digitalmente
 KELYANE PAGANINI GORI
Data: 21/09/2026 10:59:38-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Kelyane Paganini Gori

Conselheira do Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM
Representante da Sociedade Civil - Associação Pro-Civitas