

Avaliação Técnica Nº 0802/26

Processo Administrativo: 31.00225768/2026-75

Empreendimento: Lareira Incorporações e Administração de Obras Ltda.

Localização: Rua Jordânia, nº 205, Bairro Ouro Preto, Regional Pampulha, Belo Horizonte/MG – Lotes 002 e 003 – Quarteirão 003 – Zona Fiscal 304 – Índice Cadastral 304003 002 0013.

CNPJ: 12.284.991/0001-60

Documento em análise: Relato de vista apresentado no âmbito da apreciação do Parecer Técnico nº 1682/26 pelo COMAM.

Referência: Retificação e esclarecimentos ao Parecer Técnico nº 1682/26.

Prezados senhores,

Apresentamos, por meio desta Avaliação Técnica, retificações e esclarecimentos relativos ao Parecer Técnico nº 1682/26, encaminhado à apreciação do Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM, referente à solicitação de Autorização para Ocupação de Terrenos em Área de Relevância Ambiental – ARA, em decorrência de Área de Preservação Permanente – APP de nascente e ADE Bacia da Pampulha, para implantação de edificação no imóvel localizado na Rua Jordânia, nº 205, Bairro Ouro Preto, Regional Pampulha.

Após o encaminhamento do parecer ao COMAM, foram apontadas inconsistências materiais e pontos a esclarecer, especialmente quanto à Zona Fiscal do imóvel, à área permeável total considerada, à descrição dos níveis da edificação e à redação relativa ao quantitativo de indivíduos arbóreos mantidos em área permeável.

Posteriormente, em 22/09/2026, a requerente solicitou, por e-mail encaminhado à GELIN/SMMA, a retificação da descrição do uso do empreendimento, informando que o memorial descritivo havia caracterizado indevidamente a edificação como de uso residencial multifamiliar, embora o projeto arquitetônico apresentado indique unidades de uso não residencial. Assim, a presente Avaliação Técnica também contempla a retificação da descrição do uso constante no Parecer Técnico nº 1682/26, conforme solicitação da requerente, sem prejuízo da análise urbanística e edilícia própria da SUREG.

RETIFICAÇÕES E ESCLARECIMENTOS

1. Retificação da Zona Fiscal

Na página 27, item 8 – Conclusão, e na página 28, Anexo I – Condicionantes, onde constou a identificação do imóvel:

Onde se lê:

“Rua Jordânia, 205, bairro Ouro Preto – Lotes 002 e 003 – Quarteirão 003 – Zona Fiscal 340 – Regional Pampulha - MG.”



Assinante(s):

CLARISSA ORTIGA LEITE, e outros...

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

Avaliação Técnica Nº 0802/26

Leia-se:

“Rua Jordânia, 205, bairro Ouro Preto – Lotes 002 e 003 – Quarteirão 003 – Zona Fiscal 304 – Regional Pampulha - MG.”

A retificação decorre da conferência das IBEDs nº 2750782 e nº 2750785, referentes aos lotes 002 e 003, que indicam a Zona Fiscal 304.

2. Retificação da área permeável total proposta

Na página 6, item 4 – Proposta de Ocupação, onde se lê:

Onde se lê:

“A edificação ofertará 18 vagas livres, sendo 10 (dez) vagas no subsolo e 08 (oito) vagas no 1º nível. A área bruta é de 2.047,45 m² e área líquida de 1.078,45 m². A área permeável pretendida possui 216,77 m².”

Leia-se:

“A edificação ofertará 18 vagas livres, sendo 10 vagas no subsolo e oito vagas no 1º nível. A área bruta é de 2.047,45 m² e área líquida de 1.078,45 m². A área permeável total proposta possui 217,63 m².”

A correção decorre da documentação complementar apresentada após o PT nº 1096/26, que consolidou a área permeável total em 217,63 m².

3. Retificação da descrição do uso do empreendimento e esclarecimento quanto à composição dos níveis da edificação

Em 22/09/2026, a requerente solicitou a retificação da descrição do uso do empreendimento, informando que o memorial descritivo havia caracterizado indevidamente a edificação como de uso residencial multifamiliar, enquanto o projeto arquitetônico apresentado indica unidades de uso não residencial.

Na página 2, item 3 – Caracterização do Empreendimento, onde se lê:

“O terreno encontra-se atualmente ocupado por edificação residencial, que será demolida para implantação de nova edificação multifamiliar.”

Leia-se:

“O terreno encontra-se atualmente ocupado por edificação residencial, que será demolida para implantação de nova edificação de uso não residencial.”

Na página 6, item 4 – Proposta de Ocupação, onde se lê:

“A intervenção proposta compreende uma edificação de uso residencial multifamiliar com um subsolo e mais seis (6) pavimentos, totalizando oito (8) níveis com 42 unidades residenciais de um (01) quarto e área de lazer na cobertura.”



Avaliação Técnica Nº 0802/26

Leia-se:

“A intervenção proposta compreende edificação de uso não residencial, composta por subsolo/nível 0, térreo/1º nível e mais seis pavimentos superiores, correspondentes ao 2º ao 7º nível, totalizando oito níveis edificadas, além de LPI/barrilete, caixa d'água e cobertura, conforme projeto arquitetônico apresentado, com 42 unidades não residenciais de um quarto (por temporada) e área de lazer na cobertura.”

Na página 27, item 8 – Conclusão, onde se lê:

“empreendimento de implantação edifício residencial multifamiliar em terreno localizado na rua Jordânia, 205, bairro Ouro Preto – Lotes 002 e 003 – Quarteirão 003 – Zona Fiscal 340 – Regional Pampulha - MG.”

Leia-se:

“empreendimento de implantação de edificação de uso não residencial em terreno localizado na Rua Jordânia, 205, bairro Ouro Preto – Lotes 002 e 003 – Quarteirão 003 – Zona Fiscal 304 – Regional Pampulha - MG.”

Na página 28, Anexo I – Condicionantes, onde se lê:

“Intervenção em Área de Relevância Ambiental (ARA), em decorrência de presença de Área de Preservação Permanente (APP) de nascente e ADE Bacia da Pampulha para a implantação de um edifício residencial multifamiliar em terreno localizado na rua Jordânia, 205, bairro Ouro Preto – Lotes 002 e 003 – Quarteirão 003 – Zona Fiscal 340 – Regional Pampulha - MG.”

Leia-se:

“Intervenção em Área de Relevância Ambiental (ARA), em decorrência de presença de Área de Preservação Permanente (APP) de nascente e ADE Bacia da Pampulha para a implantação de edificação de uso não residencial, em terreno localizado na Rua Jordânia, 205, bairro Ouro Preto – Lotes 002 e 003 – Quarteirão 003 – Zona Fiscal 304 – Regional Pampulha - MG.”

A retificação decorre de solicitação superveniente da requerente e visa compatibilizar a descrição constante no Parecer Técnico nº 1682/26 com o projeto arquitetônico apresentado, que identifica unidades como “não residencial”, sem substituir a análise urbanística e edilícia própria da SUREG.

4. Correção de erro material relativo à arborização das áreas permeáveis

Na página 27, item 8 – Conclusão, onde se lê:

Onde se lê:

“A arborização das áreas permeáveis prevê a manutenção de 6 (quatro) indivíduos arbóreos dentre eles dois (2) são de médio porte (nº 15 - *Cordia tricothoma* e nº 19 - *Eugenia uniflora*), dessa forma deverá ocorrer a manutenção destes dois indivíduos e o plantio de mais dois (2) preferencialmente nativos.”



Assinante(s):

CLARISSA ORTIGA LEITE, e outros...

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

Avaliação Técnica Nº 0802/26

Leia-se:

“A arborização das áreas permeáveis prevê a manutenção de seis indivíduos arbóreos, dentre os quais dois são de médio porte (nº 15 - *Cordia tricothoma* e nº 19 - *Eugenia uniflora*). Dessa forma, deverá ocorrer a manutenção desses dois indivíduos de médio porte e o plantio de mais dois indivíduos arbóreos de médio ou grande porte, preferencialmente nativos, para atendimento ao quantitativo mínimo exigido para a área permeável.”

Trata-se de correção de erro material de correspondência entre numeral e extenso.

5. Esclarecimento quanto ao alcance da análise da SMMA/COMAM e à competência da SUREG

Acrescenta-se, no item 8 – Conclusão, o seguinte esclarecimento:

“Ressalta-se que a manifestação técnica da SMMA e a deliberação do COMAM restringem-se à autorização ambiental para intervenção em Área de Relevância Ambiental – ARA e Área de Preservação Permanente – APP, considerando os aspectos ambientais avaliados no processo. A autorização ambiental eventualmente concedida não substitui, antecipa ou dispensa a análise urbanística e edilícia própria da SUREG, a ser realizada no procedimento competente, cabendo àquela Subsecretaria verificar o atendimento aos parâmetros urbanísticos, edifícios e demais exigências legais aplicáveis.”

POSICIONAMENTO DA EQUIPE TÉCNICA SMMA

Diante do exposto, a equipe técnica entende que as inconsistências materiais apontadas foram sanadas por meio das retificações e esclarecimentos acima indicados, mantendo-se o mérito da análise ambiental constante do Parecer Técnico nº 1682/26, no que não foi expressamente alterado nesta Avaliação Técnica.

Para facilitar a conferência pelo COMAM, as retificações e esclarecimentos ao Parecer Técnico nº 1682/26 encontram-se descritos nos itens acima, com indicação dos respectivos trechos originalmente constantes no parecer e das redações retificadas.

CONCLUSÃO

- I. Ficam retificadas as inconsistências materiais referentes à Zona Fiscal do imóvel, à área permeável total proposta, à descrição do uso do empreendimento, à descrição dos níveis da edificação e à redação relativa ao quantitativo de indivíduos arbóreos mantidos em área permeável.
- II. Fica acrescentado esclarecimento quanto ao alcance da manifestação técnica da SMMA/COMAM, a qual se restringe à autorização ambiental em ARA/APP, sem substituir a análise urbanística e edilícia própria da SUREG.
- III. Permanecem mantidos os demais fundamentos, análises, condicionantes e recomendações constantes do Parecer Técnico nº 1682/26 que não tenham sido expressamente retificados nesta Avaliação Técnica.



Assinante(s):

CLARISSA ORTIGA LEITE, e outros...

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

Avaliação Técnica Nº 0802/26

IV. A presente Avaliação Técnica deverá ser considerada como instrumento de retificação e esclarecimento do Parecer Técnico nº 1682/26, nos termos expressamente indicados nos itens acima.

Belo Horizonte, 22 de setembro de 2026

Equipe técnica

Fabiana Nogueira Moraes – Bióloga – BM 314.227-0

Flávio Túlio de Queiroz - Geólogo – BM 325.325-0

Ciente:

Clarissa Ortiga Leite – BM: 326.185-7

Gerência de Licenciamento de Infraestrutura – GELIN

Rúthelis Pignatti Júnior – BM: 79.668-2

Diretoria de Licenciamento Ambiental – DLAM



Assinante(s):

CLARISSA ORTIGA LEITE, e outros...

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

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em quarta-feira, 23 de setembro de 2026 às 10:20

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

AT_0802_26_Retificacao_PT_1682_26_Lareira.pdf

Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em quarta-feira, 23 de setembro de 2026 às 10:24
Assinante: FLAVIO TULIO DE QUEIROZ Matrícula: PR00325325
Hash da assinatura: CC524E6CBDB1934596FE0911EE7CB7079B49496A Para validar utilize o QR Code ao lado



Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em quarta-feira, 23 de setembro de 2026 às 10:20
Assinante: FABIANA NOGUEIRA MORAIS Matrícula: PRCP3142270
Hash da assinatura: BC72143572F8E44989D034108BA0611725242774 Para validar utilize o QR Code ao lado.



Assinante(s):

CLARISSA ORTIGA LEITE, e outros...

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