



RELATÓRIO DE EXAME PARA FINS DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL E URBANÍSTICO – RECURSO

IDENTIFICAÇÃO

Nº DO PROCESSO: 01-006.895/22-92 | 31.00060124/2026-84 (BH Digital)

EMPREENHIMENTO: EXPRESSO UNIR LTDA

RUA Manoel Galvão, 600, Nova Cachoeirinha - BELO HORIZONTE - MG

FASE DE LICENCIAMENTO: LOC

ATIVIDADE: Garagem de empresas de transporte de passageiros e de cargas com abastecimento e ou manutenção; Postos revendedores, postos ou pontos de abastecimento, instalações de sistemas retalhistas, postos flutuantes de combustíveis e postos revendedores de combustíveis de aviação.

Análise realizada pela SUREG, fundamentada nas informações no material digital de recurso cadastrado via BHdigital 31.00582138/2022-12 complementado pelo 31.00060124/2026-84.

➤ **Solicitação:**

Solicita a exclusão das condicionantes 54 e 55 da LOC 0280/22 emitida em 16/09/2022 para o empreendimento supra descrito.

54	Comprovar o atendimento das diretrizes ambientais para a regularização do parcelamento do solo junto à SUREG. Nota 30	60 dias
55	Grafar as áreas de APP hídrica e aquelas com declividades acima de 47% (mesmo que artificiais) como <i>non aedificandi</i> no Projeto Urbanístico.	Para a aprovação do projeto de parcelamento junto à SUREG

➤ **Argumentação do requerente:**

Retirado do material digital.

3.1. Condicionantes nº 54 e nº 55 (Obrigações Urbanísticas e de Parcelamento do Solo)

As obrigações contidas nas Condicionantes 54 e 55 vão de encontro à Legislação e entendimento firmado pela PBH e COMAM, por se referirem estritamente à regularização fundiária e ao desenho urbano do imóvel (parcelamento), matérias estranhas ao controle ambiental da operação da atividade de "Garagem de Ônibus".

Condicionante nº 54 – "Comprovar o atendimento das diretrizes ambientais para a regularização do parcelamento do solo junto à SUREG."

Condicionante nº 55 – "Grafar as áreas de APP hídrica e aquelas com declividades acima de 47% (mesmo que artificiais) como *non aedificandi* no Projeto Urbanístico."

A Requerente já possui processo específico de Parcelamento do Solo em trâmite na SUREG (Processo nº 31.00567972/2024-17), onde tais questões estão sendo tratadas especificamente.



Manter estas exigências na licença ambiental duplica o controle administrativo, viola flagrantemente o art. 2º, da Lei Municipal nº 11.785/2024 e vai de encontro ao Parecer PGM nº 23/2023, que separa as instâncias de ocupação e operação.

Portanto, inequivocamente no âmbito da regularização do parcelamento do solo e da conformação de projeto urbanístico, esta matéria, por força do Parecer AJU-SMMA/PGM nº 23 e da Lei nº 11.785/2024, deve ser tratada em processos próprios de parcelamento e regularização fundiária, não se confundindo com o licenciamento de operação da atividade.

Por essa razão, requer-se a **exclusão integral das condicionantes nº 54 e 55** da Licença nº 0280/22, por manifesta impertinência ao escopo de licenciamento de operação, devendo eventual controle sobre essas matérias permanecer restrito ao processo específico de parcelamento do solo e urbanismo.

4. DOS PEDIDOS

Diante de todo o exposto, demonstrada a incompatibilidade das obrigações impostas com a legalidade superveniente da Lei Municipal n.º 11.785/2024, com o entendimento vinculante do Parecer PGM n.º 23/2023 e com a própria jurisprudência administrativa recente deste Conselho, a EXPRESSO UNIR LTDA. requer:

- a) O recebimento do presente requerimento e seu encaminhamento para análise e deliberação do Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMAM;
- b) A EXCLUSÃO INTEGRAL E DEFINITIVA das Condicionantes n.º 54 e 55 (Natureza Urbanística e Parcelamento), por tratarem de matéria estranha ao licenciamento de operação (regularização fundiária e desenho urbano), cuja exigência nesta seara configura bis in idem administrativo e violação ao escopo definido pelo Parecer PGM n.º 23/2023;
- h) A emissão de novo Certificado de Licença Ambiental ou Ofício consolidado, averbando as exclusões e alterações deferidas para fins de segurança jurídica e fiscalização.

Nestes termos, pede deferimento.

Cristiano Polastri Lima Peixoto
OAB/MG nº 152.123

**GUILHERME
AGOSTINHO
INDIANO PEREIRA**

Assinado de forma digital por
GUILHERME AGOSTINHO
INDIANO PEREIRA
Dados: 2026.01.16 17:46:44
+03'00'

Guilherme Agostinho Indiano Pereira
OAB/MG nº 113.613



Análise e conclusão SUREG

Primeiramente é preciso pontuar que à época da emissão da Licença de Operação Corretiva do empreendimento em tela, era pertinente a solicitação da regularização do parcelamento do solo no âmbito do Licenciamento Ambiental. Contudo, é importante salientar que as discussões acerca do tema do Licenciamento Ambiental e Urbanístico evoluíram e, conseqüentemente, o Município de Belo Horizonte também avançou na forma de análise dos empreendimentos de impacto.

O processo de licenciamento/regularização de parcelamento do solo do empreendimento Expresso Unir é datado do ano de 2024 e as Diretrizes para Parcelamento do Solo foram revalidadas recentemente pela COMDPAS (12/01/2026). Ressalta-se que até a presente data o projeto de parcelamento do solo, bem como os documentos cartoriais do imóvel não foram apresentados para exame de projeto junto à GEPSO.

Pontua-se ainda que em 06/10/2025 foi emitido pela SMPU o PLU-S nº 010/25 para o empreendimento, com base na DN COMPUR nº 002/2024. O referido PLU-S é referente ao Licenciamento Urbanístico Simplificado da Expresso Unir, cujo enquadramento é o que se segue:

Enquadramento no Licenciamento Urbanístico¹	Parcelamentos vinculados, que originem lote com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou quarteirão com dimensão superior a 200m (duzentos metros)
Enquadramento na Deliberação Normativa – DN COMPUR N.º 002/2024	Quarteirão com dimensão superior a 200m (duzentos metros), em decorrência de condições urbanísticas inadequadas à implantação de via para reduzir a sua extensão.
Escopo	Reparcelamento
Área do terreno	20.470,10 m²
Uso Proposto	Não residencial – Garagem de empresas de transporte de passageiros e de cargas com abastecimento e ou manutenção, nos termos da LOC 0280/22
Lote CTM	030941001095
Índice Cadastral	348007W048 0011
Zoneamento	OM-2 (área mínima de 125m² e máxima de 10.000m²)
Acessos	Rua Manoel Galvão, Rua Vitória e Rua Letícia

Conclui-se portanto, que a argumentação do requerente referente a duplicidade de análise da matéria do parcelamento do solo é procedente, uma vez que este tema já encontra-se abarcado na Licença Urbanística Simplificada.

Assim, a SUREG sugere o acatamento do recurso pelo COMAM, excluindo as questões referente ao parcelamento do solo, condicionantes 54 e 55 da LOC 0280/22.

Belo Horizonte, 23 de fevereiro de 2026

Arq. Alecsa Vitoriano Carvalho – BM 314134-7

SUREG – DLCP – GEPSO