

RELATO DE PEDIDO DE VISTAS

CONSELHEIRA: Flávia Quadros Campos Ferreira - Titular

ENTIDADE: Sociedade Mineira Protetora dos Animais – Sociedade Civil Organizada

PROCESSO Nº: 31.00133933/2025-12

INTERESSADO: Igreja Presbiteriana Buritis

LOCALIZAÇÃO: Rua Geraldo Lúcio Vasconcelos, nº 281, Lote 011, Quarteirão 067, Zona Fiscal 171, Bairro Buritis, Regional Oeste, Belo Horizonte/MG

ASSUNTO: Análise de solicitação de Autorização para Ocupação em Área de Relevância Ambiental inserida em Zona de Preservação Ambiental 1, com pedido de flexibilização de taxa de permeabilidade e taxa de ocupação.

I – INTRODUÇÃO

O processo trata de pedido de anuência do Conselho Municipal de Meio Ambiente de Belo Horizonte (COMAM-BH) para flexibilização de parâmetros urbanístico-ambientais em lote privado inserido em Zona de Preservação Ambiental 1 (PA-1). O Parecer Técnico (PT) nº 0350/26, de 19/02/2026, é favorável à concessão de Autorização para Ocupação de Área de Relevância Ambiental, com flexibilização da taxa de permeabilidade de 95% para 76,34% e da taxa de ocupação de 3% para 22,49%, embora a conclusão do parecer proponha, por margem de ajuste, autorização até 75% de taxa de permeabilidade e 25% de taxa de ocupação.

A área do lote constante do Cadastro de Plantas (CP) é de 450 m². A área real indicada no levantamento topográfico é de 471,88 m². Para o cálculo da taxa de permeabilidade, o próprio Parecer Técnico nº 0350/26 adotou a área de 450 m², por ser a situação mais restritiva, conforme art. 16 da Lei Municipal nº 9.725/2009 e art. 44 do Decreto Municipal nº 13.842/2010. Com taxa legal de 95%, o lote deveria manter 427,50 m² de área permeável. O projeto apresenta 343,52 m². A diferença é de 83,98 m² de solo que deixará de receber o tratamento ordinário previsto para PA-1.

O parecer também registra incidência da Área de Diretrizes Especiais (ADE) Buritis Setor 2 e da ADE Serra do Curral, fundos voltados para área verde onde passa o Córrego Ponte Queimada, risco de contaminação do lençol freático, diretriz de adaptação ao terreno natural, recomposição vegetal de cortes e aterros com espécies nativas da Serra do Curral e limite de 3 m para taludes. Não se trata, portanto, de um lote comum. A deliberação do COMAM ocorre em área com função hidroambiental, com sensibilidade geotécnica e com histórico recente de supressão irregular de vegetação reconhecida pela própria SMMA.

Entretanto, antes de flexibilizar a proteção de solo em PA-1, o Conselho precisa saber se a instrução técnica é suficiente, se a cronologia das intervenções está correta, se houve movimentação de terra recente sem autorização, se a supressão de vegetação foi adequadamente apurada e se a redução da permeabilidade não agrava a drenagem de área que drena para região com risco de inundação.

PARÂMETRO	VALOR CONSTANTE NO PT nº 0350/26
Área do lote no Cadastro de Plantas	450 m ²
Área do levantamento topográfico	471,88 m ²
Taxa de permeabilidade ordinária em PA-1	95%, equivalente a 427,50 m ²
Taxa de permeabilidade proposta	76,34%, equivalente a 343,52 m ²
Redução de área permeável em relação ao regime ordinário	83,98 m ²
Taxa de ocupação proposta	22,49%, com projeção de 101,20 m ²
Volume de corte previsto	336,62 m ³
Material orgânico a retirar	93,30 m ³
Compensação por supressão não autorizada	42 mudas externas, direcionadas à Diretoria de Planejamento Estratégico Ambiental (DPEA)
Plantio total registrado no Anexo II	54 mudas, sendo 12 no lote/passeio e 42 externas

II – DELIMITAÇÃO HIDROAMBIENTAL DO PROBLEMA

O Plano Diretor de Belo Horizonte classificou como PA-1 áreas que exercem funções ambientais sensíveis no território urbano, especialmente relacionadas à infiltração de águas pluviais, recarga hídrica, drenagem difusa, estabilidade do solo, manutenção de vegetação remanescente e proteção de fundos de vale. Não se trata, portanto, de uma classificação meramente urbanística. A PA-1 traduz uma opção normativa de resguardar porções do território cuja ocupação intensiva tende a produzir perda de permeabilidade, aumento do escoamento superficial e agravamento de impactos hidrológicos a jusante.

A flexibilização da taxa de permeabilidade prevista no Anexo XII do Plano Diretor é juridicamente admitida, mas não opera de forma automática. Sua aplicação depende de anuência expressa do COMAM e de motivação ambiental consistente, capaz de demonstrar que a redução pretendida não compromete as funções ecológicas e hidrológicas que justificaram a própria incidência do regime PA-1.

No cadastro de plantas, o lote possui área de 450 m². Considerada a taxa ordinária de permeabilidade de 95%, a área mínima permeável exigida seria de 427,50 m². A proposta apresentada no processo prevê 343,52 m² de área permeável. Há, portanto, uma diferença de 83,98 m² em relação ao patamar legal ordinário.

Em termos práticos, o pedido busca retirar do lote quase 84 m² de solo que, pelo regime regular da PA-1, deveria permanecer em condição natural ou funcionalmente permeável. Essa redução interfere no balanço hidrológico local, reduz a capacidade de infiltração e armazenamento superficial, favorece o escoamento concentrado e pode ampliar o carreamento de sedimentos finos, sobretudo quando inserida em área ambientalmente sensível ou conectada a sistemas de drenagem já pressionados.

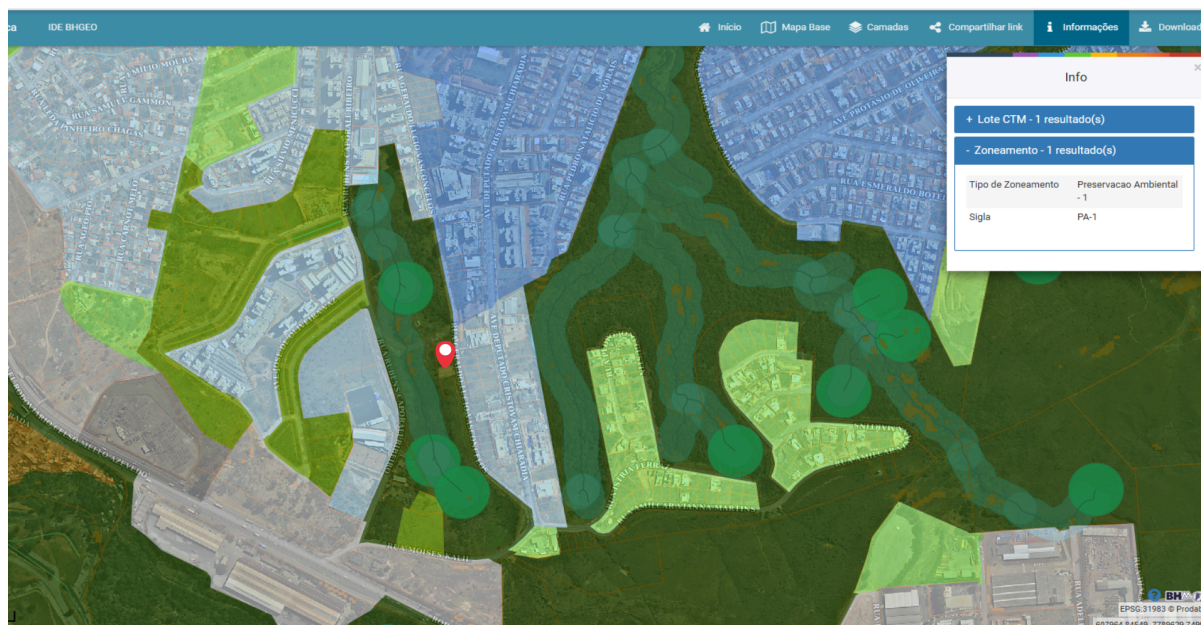


Figura 1 - Zoneamento incidente sobre o imóvel e seu entorno imediato. O lote 11 está integralmente inserido em Zona de Preservação Ambiental 1 (PA-1), em continuidade territorial com áreas associadas a cursos d'água, nascentes e porções de proteção hídrica. Fonte: BHMMap/PBH.

O entorno imediato do lote tem cursos d'água em leito natural, nascentes e áreas de preservação permanente. A drenagem do lote se insere na bacia urbana do Córrego Ponte Queimada, com conexão funcional para área a jusante já mapeada como sujeita a inundação. A retirada de 83,98 m² do regime ordinário de permeabilidade não pode ser tratada como variação inofensiva sem cálculo hidrológico.

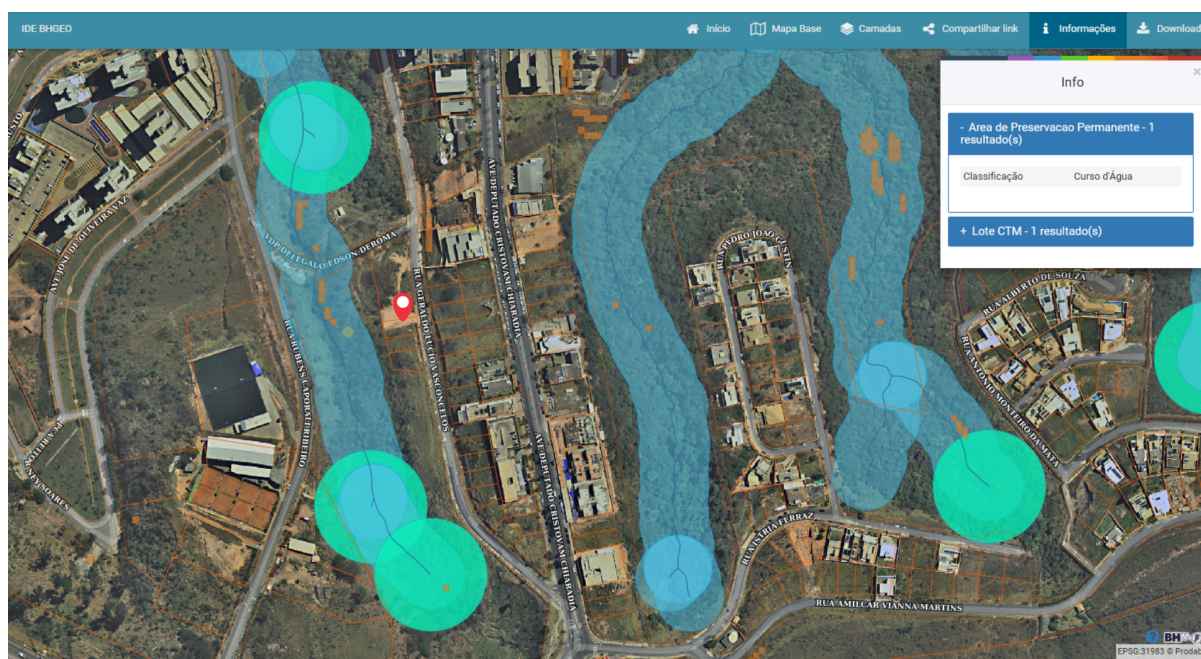


Figura 2 - Áreas de Preservação Permanente (APPs) hídricas no entorno do empreendimento. A leitura do BHMMap indica nascentes e cursos d'água próximos ao lote, com possível repercussão indireta sobre zonas de recarga e escoamento a jusante. Fonte: BHMMap/PBH.

A leitura territorial feita no BHMMap converge com a própria lógica do zoneamento proposto no Plano Diretor de Belo Horizonte. A área foi tratada pelo Plano Diretor com taxa de permeabilidade máxima porque o território exerce função de proteção hídrica e de

contenção do adensamento sobre encostas, cursos d'água em leito natural e zonas de recarga. Importante destacar que o Plano Diretor afirma que a ADE Buritis foi criada para restringir o adensamento em razão da iminência de saturação da capacidade de suporte regional.

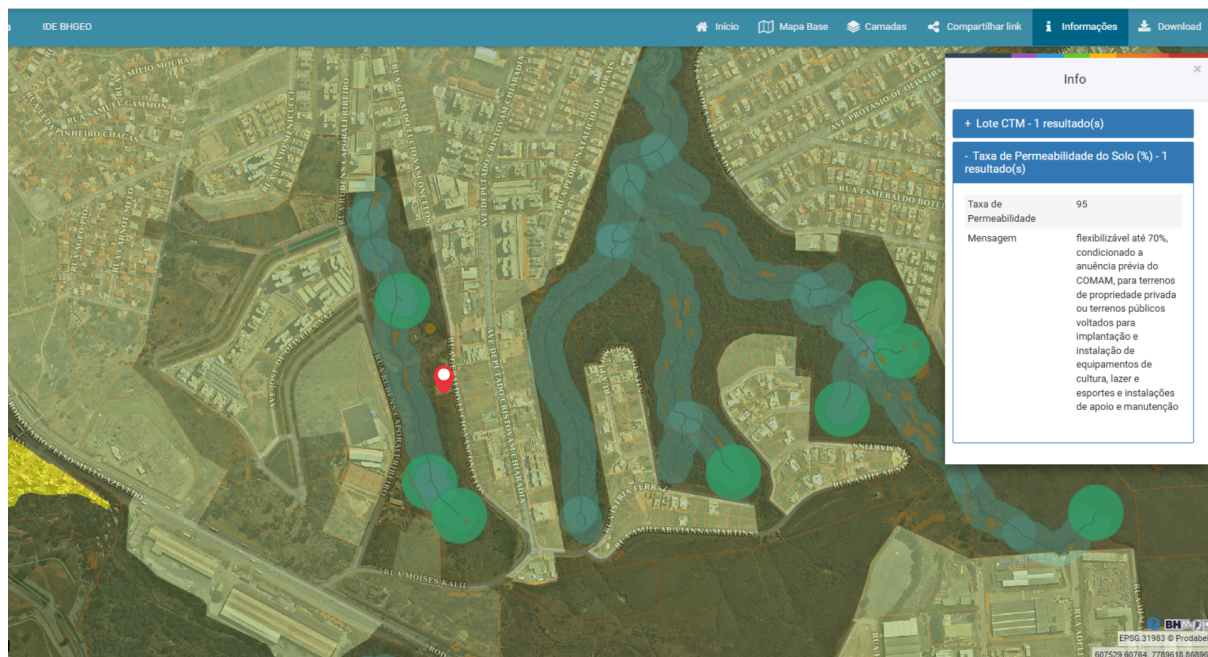


Figura 3 - Mapa de permeabilidade aplicável à região. A taxa ordinária de 95% não é um detalhe formal do zoneamento. Ela guarda relação com a proteção dos cursos d'água em leito natural, das nascentes e das áreas de infiltração. Fonte: BHMMap/PBH.

O Parecer Técnico nº 0350/26 não apresenta memorial hidrológico-hidráulico comparando o cenário ordinário da PA-1, com taxa de permeabilidade de 95%, e o cenário proposto pelo empreendedor, com taxa de permeabilidade de 76,34%. Não há aplicação de método hidrológico reconhecido, como o Método Racional ou o método SCS-CN, nem explicitação de parâmetros mínimos de análise, como coeficiente de escoamento superficial, número de curva (Curve Number ou CN), tempo de concentração, vazão de pico antes e depois da intervenção, volume de retenção necessário e verificação de não agravamento das condições de drenagem a jusante.

O parecer conclui pela possibilidade da flexibilização porque o projeto supera o piso normativo de 70% de permeabilidade. Esse raciocínio é limitado. Em área PA-1 situada a montante de trecho urbano sujeito a inundação, a análise não pode se encerrar na conferência aritmética do percentual mínimo admitido pela norma. A questão técnica central é saber se a redução da área permeável, ainda que acima do piso flexibilizável, é compatível com a capacidade de suporte hidrológica da microbacia do Córrego Ponte Queimada, especialmente diante da existência de áreas classificadas com risco de inundação a jusante, conforme indicado na Figura 4.

Sem essa demonstração, não há base técnica suficiente para afirmar que a impermeabilização adicional não aumentará o volume de escoamento superficial, a velocidade de chegada da água ao sistema de drenagem, o carreamento de sedimentos ou a sobrecarga hidráulica sobre os pontos já sensíveis da bacia urbana. A flexibilização da taxa de permeabilidade, nesse caso, deveria vir acompanhada de medida compensatória objetiva, preferencialmente com retenção, infiltração ou aproveitamento de água de chuva, em volume suficiente para neutralizar o acréscimo de escoamento gerado pelo empreendimento.

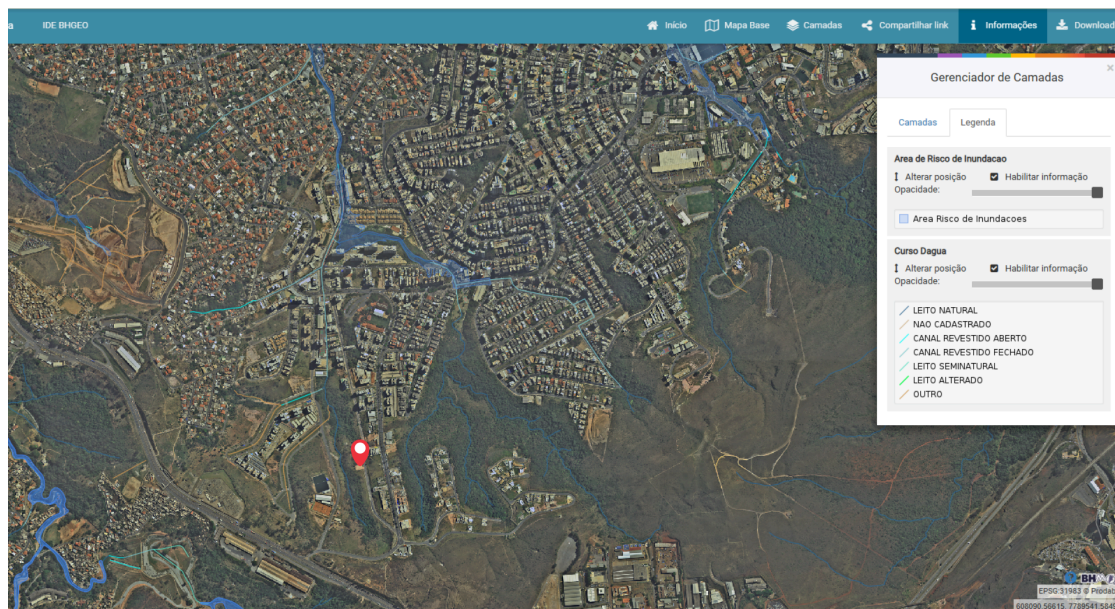


Figura 4 - Inserção do lote na bacia urbana do Córrego Ponte Queimada. O curso d'água drena para área classificada no BHMMap como sujeita a risco de inundação na região da Rua Henrique Badaró Portugal. Fonte: BHMMap/PBH.

Uma conta simples dimensiona a ordem de grandeza do problema. Uma chuva acumulada de 50 mm incidente sobre os 83,98 m² que deixam de operar sob o regime ordinário de permeabilidade da PA-1 corresponde a aproximadamente 4,20 m³ de precipitação sobre essa área, ou cerca de 4.200 litros. Em uma chuva de 100 mm, esse volume alcança aproximadamente 8,40 m³, ou 8.400 litros. Esses valores não substituem o estudo hidrológico-hidráulico, pois representam o volume bruto de chuva incidente, e não o volume efetivamente convertido em escoamento superficial. Ainda assim, eles deixam clara a insuficiência da análise apresentada. A pergunta técnica adequada não é apenas se o projeto ficou acima do piso flexibilizável de 70% de permeabilidade. A pergunta é qual parcela desse volume deixará de infiltrar no solo, qual será o acréscimo de vazão de pico, onde a água será lançada e qual medida de retenção, infiltração ou aproveitamento será exigida para evitar a transferência do custo hidrológico para a via pública e para os imóveis situados a jusante.

O risco não é hipotético. Em 27/01/2025, chuva intensa no bairro Buritis gerou alagamentos na Rua Henrique Badaró Portugal, com registro de água barrenta escoando pela Rua Eli Seabra Filho e pela pista de cooper existente na região. Trata-se justamente de área situada a jusante da microbacia do Córrego Ponte Queimada, na qual se insere o lote em análise. Esse dado territorial deveria ter levado o parecer a exigir uma avaliação hidrológica específica, com comparação entre o cenário legal de PA-1 e o cenário proposto pelo empreendedor. A bacia urbana do Córrego Ponte Queimada já apresenta resposta sensível a eventos de chuva forte. Autorizar nova redução de área permeável sem estimar o acréscimo de escoamento superficial e sem impor medida compensatória de retenção ou infiltração equivale a aprovar a flexibilização sem enfrentar seu principal efeito ambiental: o agravamento potencial da drenagem urbana a jusante.¹

1

<https://www.em.com.br/gerais/2025/01/7045429-video-chuva-desta-noite-27-1-deixa-ruas-alagadas-no-buritis-em-bh.html>



Motoristas devem evitar trafegar por ruas alagadas
crédito: Redes Sociais/Reprodução

A chuva intensa que atingiu Belo Horizonte na noite desta segunda-feira (27/1) causou alagamentos no Bairro Buritis, na Região Oeste da cidade. Vídeos nas redes sociais mostram a água barrenta descendo pela Rua Eli Seabra Filho e avançando até a Rua Henrique Badaró Portugal.

Figura 5 - Registro jornalístico de alagamento ocorrido no Buritis em 27/01/2025, com menção à Rua Eli Seabra Filho e à Rua Henrique Badaró Portugal, situadas a jusante da área de drenagem examinada. Fonte: <https://www.em.com.br/gerais/2025/01/7045429-video-chuva-desta-noite-27-1-deixa-ruas-alagadas-no-buritis-em-bh.html>

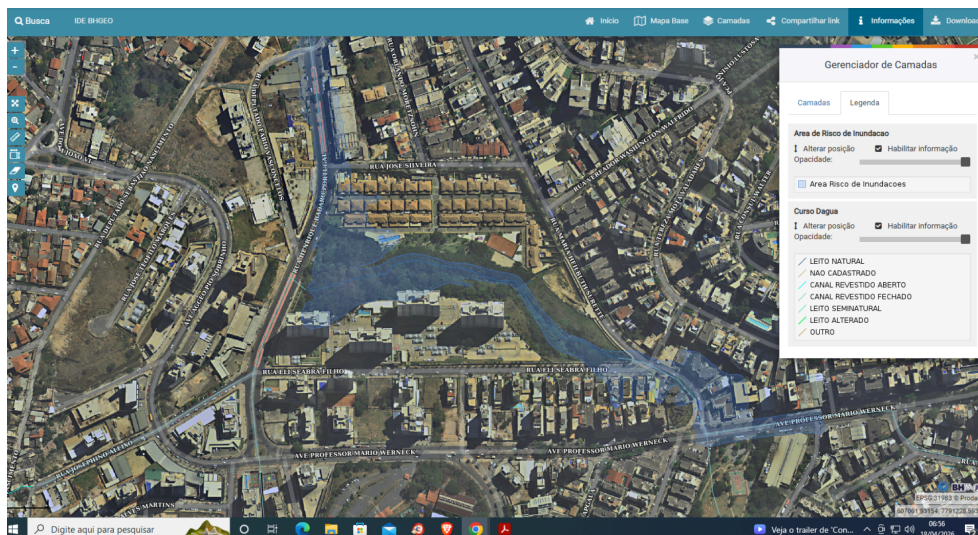


Figura 6 - Detalhe da área com risco de inundação a jusante do empreendimento. O mapa reforça a necessidade de avaliação hidrológica antes de reduzir a área permeável em lote localizado a montante. Fonte: BHMMap/PBH.

Desta forma, é importante lembrar que a Prefeitura de Belo Horizonte, em sua política de resiliência urbana, reconhece que jardins de chuva e estruturas de infiltração reduzem enxurradas e pontos de alagamento, e mantém base pública com mapeamento de risco de inundação. Esse dado reforça que drenagem urbana e infiltração não podem ser tratadas como detalhe acessório e que o empreendimento em questão deve buscar implementar

soluções baseadas na natureza que permitam compensar a taxa de infiltração perdida devida a flexibilização pleiteada na taxa de permeabilidade.²

III - INCIDÊNCIA DA LEI DA MATA ATLÂNTICA, UNIDADES DE CONSERVAÇÃO E SUPRESSÃO VEGETAL

O empreendimento está integralmente em área de aplicação da Lei Federal nº 11.428/2006, Lei da Mata Atlântica, conforme consulta ao IDE-Sisema/MG. A mesma base indica que o lote está na borda de área classificada no levantamento de cobertura vegetal do IEF de 2019 como floresta atlântica. O imóvel ainda está próximo ao Parque Municipal Aggeo Pio Sobrinho e ao Parque Municipal Roberto Burle Marx, dentro de zonas de amortecimento de unidades de conservação municipais.

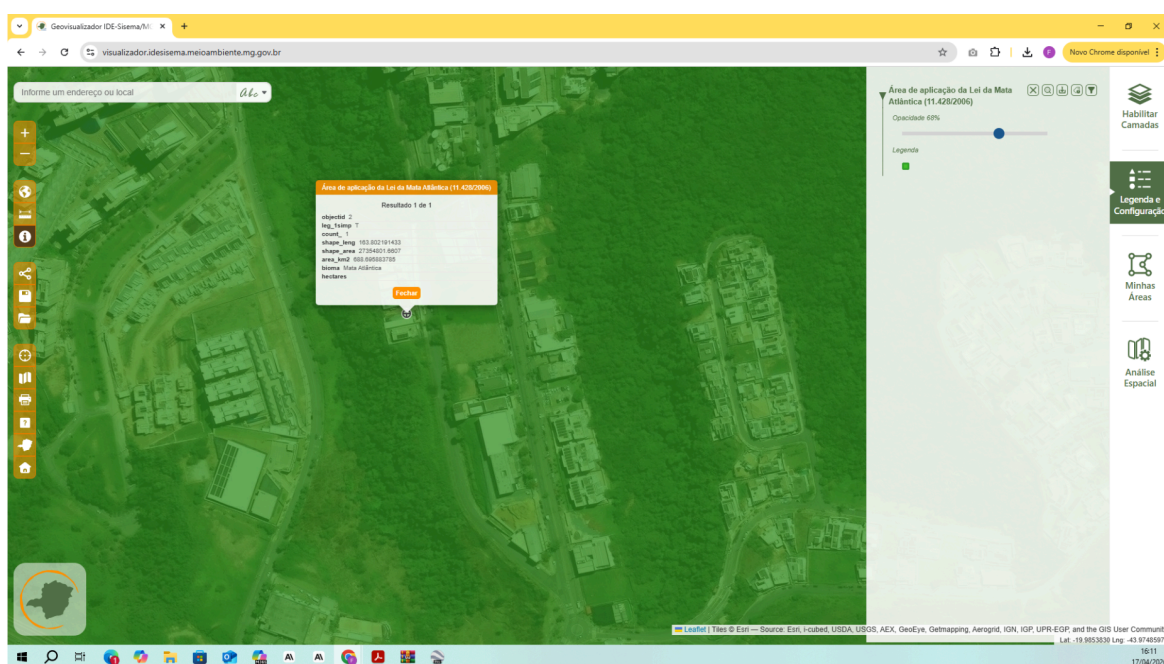


Figura 7 - Inserção do empreendimento em área de aplicação da Lei Federal nº 11.428/2006, Lei da Mata Atlântica. A incidência territorial exige exame da vegetação suprimida e das medidas de recomposição com critério compatível com o bioma. Fonte: IDE-Sisema/MG.

² <https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/informacoes/resiliencia-urbana>

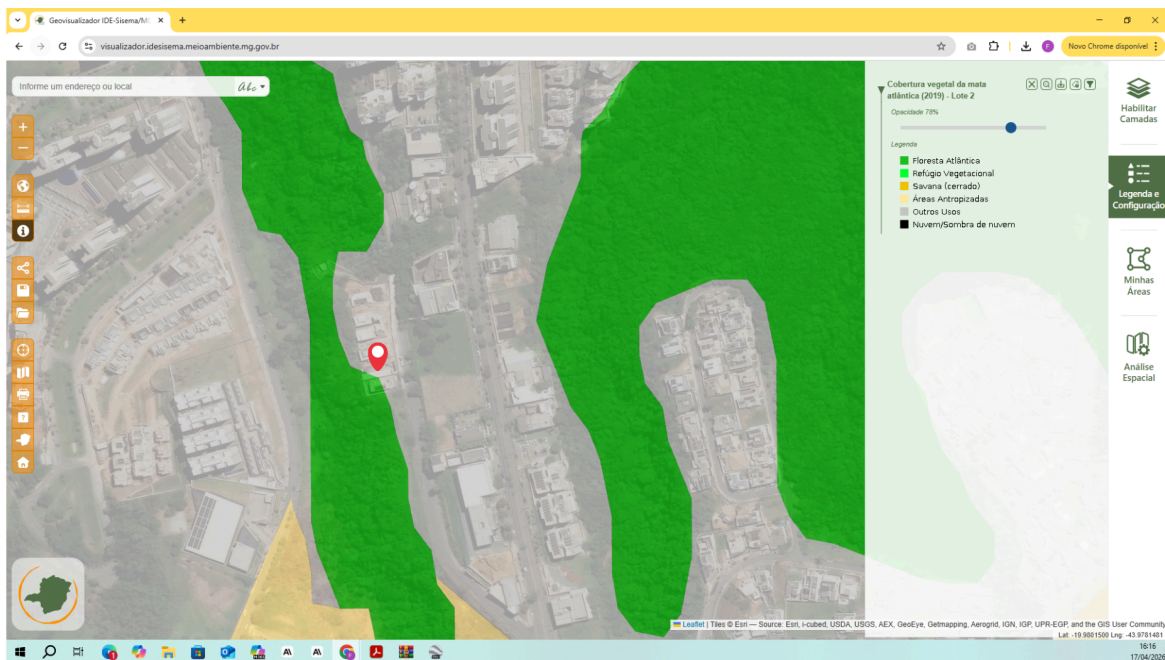


Figura 8 - Cobertura vegetal mapeada pelo IEF em 2019. O imóvel está na borda de área classificada como floresta atlântica, o que reforça a necessidade de identificação da vegetação existente antes da supressão. Fonte: IDE-Sisema/MG.

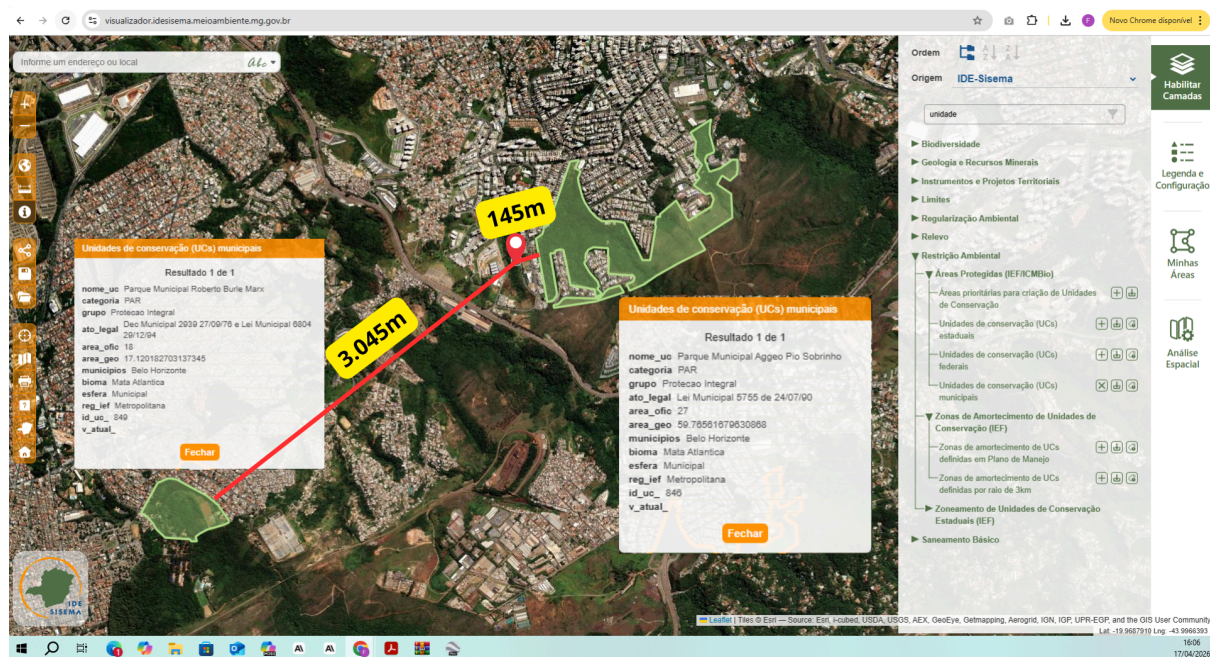


Figura 9 - Distância aproximada do empreendimento em relação ao Parque Municipal Aggeo Pio Sobrinho e ao Parque Municipal Roberto Burle Marx. A proximidade com unidades de conservação municipais deve orientar o projeto de recomposição vegetal. Fonte: IDE-Sisema/MG.

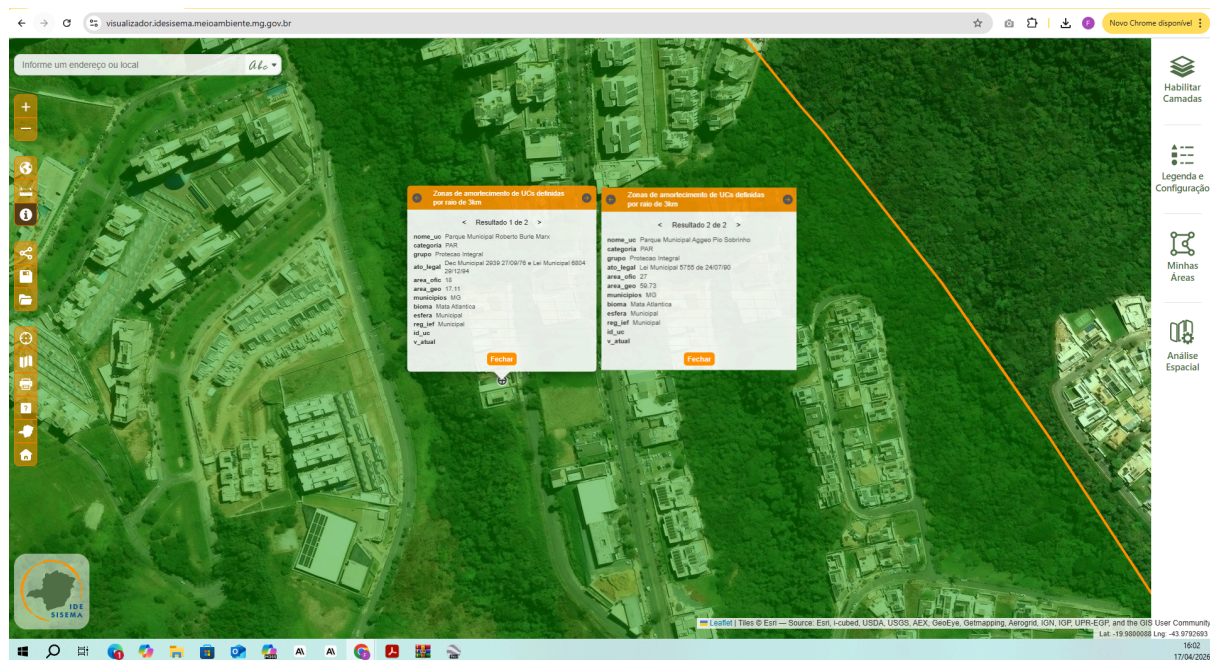


Figura 10 - Localização do empreendimento no interior das zonas de amortecimento dos parques municipais Aggeio Pio Sobrinho e Roberto Burle Marx. A informação deve ser considerada na definição de espécies, manejo de taludes, drenagem e compensação. Fonte: IDE-Sisema/MG.

O Parecer Técnico nº 0350/26 informa que não há árvores atualmente no local. Essa afirmação descreve a condição encontrada no momento da análise, mas não resolve o ponto jurídico-ambiental. O próprio parecer reconhece que, no Parecer Técnico GELIN/SMMA nº 1021/25, foi identificada supressão não autorizada da vegetação local, com enquadramento no item nº 370 do anexo único do Decreto Municipal nº 16.529/2016, resultando na necessidade de compensação de 42 mudas arbóreas à Diretoria de Planejamento Estratégico Ambiental (DPEA).

A questão não é apenas compensatória. Antes da deliberação, a SMMA precisa esclarecer quantos indivíduos foram suprimidos, quais espécies puderam ser identificadas, se havia espécie protegida ou imune de corte, se a vegetação se inseria em estágio sucessionar de Mata Atlântica, se a localização em área de aplicação da Lei nº 11.428/2006 foi considerada na autuação e se houve agravante ou necessidade de encaminhamento fiscal próprio. A regularização por plantio não apaga a necessidade de apuração da infração.

A compensação de 42 mudas também não está adequadamente definida. O Anexo I do Parecer Técnico nº 0350/26 afirma que, após a emissão do Auto de Notificação a ser encaminhado pela Subsecretaria de Fiscalização (SUFIS), deverá ser executado o plantio de 42 mudas arbóreas em local a ser definido e aprovado pela DPEA, com contato prévio antes da compra das mudas. O Anexo II registra 42 plantios externos vinculados à compensação e 12 plantios no lote/passeio, totalizando 54. Mesmo assim, o processo foi pautado sem indicar coordenadas, microbacia, espécies, nomes científicos, prazo de manutenção, taxa de sobrevivência e obrigação de replantio.

Esse modelo de condicionante posterior enfraquece a deliberação do Conselho. O COMAM não deve aprovar a flexibilização sem saber onde será recomposta a vegetação suprimida. A compensação deve ser definida antes da anuência ou, no mínimo, vinculada expressamente à microbacia afetada, preferencialmente no Córrego Ponte Queimada e em área pública ou ecologicamente conectada ao sistema hídrico impactado. Plantar em local distante pode cumprir número, mas não recompõe a função ecológica perdida no território que sofreu a intervenção.

IV – MOVIMENTAÇÃO DE TERRA, CRONOLOGIA DA INTERVENÇÃO E POSSÍVEL PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÃO INVERÍDICA PELO EMPREENDEDOR

Um ponto muito sensível da instrução processual está na cronologia da movimentação de terra. O Parecer Técnico nº 0350/26 registra que, em vistoria de 28/01/2026, os responsáveis técnicos e o responsável legal pelo empreendimento informaram que a movimentação de terra foi executada em 2015, mediante autorização administrativa concedida à época. O mesmo parecer afirma que a terraplenagem teria sido aprovada pelo Alvará de Construção nº 04065/2013 e executada dentro do prazo de validade.

6.3. Movimentação de terra e risco geológico

Em análise ao levantamento topográfico, mapa de declividades (**Figura 11**) e fotografias (**Figura 12**), verificou-se que o terreno apresenta sua topografia natural alterada em decorrência de obra de terraplenagem, evidenciada pela presença de taludes de corte localizados próximos à divisa com o lote 10, bem como nas porções frontal e posterior do lote. Em vistoria técnica realizada em 28/01/26, os

1 Informação obtida pelo site Reflora. Endereço:
https://reflora.jbrj.gov.br/reflora/listaBrasil/ConsultaPublicaUC/BemVindoConsultaPublicaConsultar.do?invalidatePageControlCounter=1&idsFilhosAlgas=%5B2%5D&idsFilhosFungos=%5B1%2C11%2C10%5D&lingua=&grupo=5&genero=Tibouchina&especie=granulosa&autor=&nomeVernaculo=&nomeCompleto=&formaVida=null&substrato=null&ocorreBrasil=QUALQUER&ocorrencia=OCORRE&endemismo=TODO&origem=TODO®iao=QUALQUER&estado=QUALQUER&ilhaOceanica=32767&domFitogeograficos=QUALQUER&bacia=QUALQUER&vegetacao=TODO&mostrarAte=SUBESP_VAR&opcoesBusca=TODO&OS_NOMES&loginUsuario=Visitante&senhaUsuario=&contexto=consulta-publica



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.

Página 14 de 24

 BELO HORIZONTE PREFEITURA	PARECER TÉCNICO 0350/26	DATA 19/02/2026	SMMA
		GERÊNCIA GELIN	

responsáveis técnicos e o responsável legal pelo empreendimento informaram que a movimentação de terra foi executada no ano de 2015, mediante autorização administrativa concedida à época. Conforme documentação complementar apresentada, confirma-se que a terraplenagem foi aprovada por meio do Alvará de Construção nº 04065/2013, sendo executada dentro do seu prazo de validade. Em razão de alterações na legislação urbanística, a edificação anteriormente aprovada não chegou a ser implantada, permanecendo o terreno desocupado.

Figura 11 - Trecho do Parecer Técnico nº 0350/26 em que se registra que os responsáveis técnicos e o responsável legal informaram à SMMA, em vistoria de 28/01/2026, que a movimentação de terra teria sido executada em 2015.
Fonte: Parecer Técnico nº 0350/26.

Entretanto, a sequência de imagens de satélite inserida neste relato não confirma essa narrativa como explicação suficiente para o talude hoje existente na divisa dos lotes 10 e 11. Em 27/03/2015, o terreno aparece antes da movimentação antiga. Em 24/05/2015, há intervenção no terreno, compatível com a terraplenagem antiga. Até aqui, não há controvérsia relevante. O problema começa quando se compara essa intervenção antiga com a morfologia visível em 2023 e 2024.



Figura 12 - Imagem de satélite de 27/03/2015. O lote aparece em condição anterior à movimentação de terra associada ao Alvará de Construção nº 04065/2013. Fonte: Google Earth.

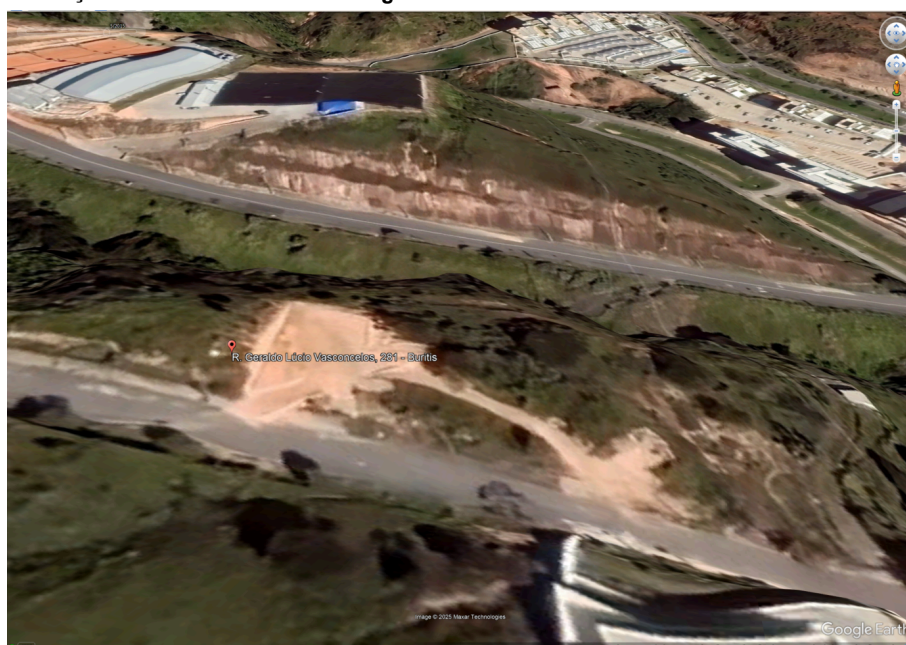


Figura 13 - Imagem de satélite de 24/05/2015. Há movimentação de terra compatível com a intervenção antiga, mas a imagem não esclarece a formação do talude hoje identificado na divisa dos lotes 10 e 11. Fonte: Google Earth.

Na imagem de 01/05/2023, o lote 12 já aparece edificado, mas os lotes 11, 10, 9, 8 e 7 ainda não apresentam a configuração de obras observada em 2024. Há vegetação visível e indivíduos arbóreos nos lotes contíguos. No detalhe do lote 11, não se verifica o talude na divisa com o lote 10 com a configuração depois apontada no Parecer Técnico nº 0350/26.



Figura 14 - Imagem de satélite de 01/05/2023. Antes da segunda frente de intervenção, os lotes 11, 10, 9, 8 e 7 ainda tinham cobertura vegetal visível, com indivíduos arbóreos e sem a configuração de obras observada em 2024. Fonte: Google Earth.



Figura 15 - Detalhe do lote 11 em 01/05/2023. A imagem não permite verificar a existência do talude na divisa com o lote 10, apontado posteriormente como talude antrópico. Fonte: Google Earth.

Nas imagens de 27/02/2024 e 16/03/2024, a situação muda. Há nova frente de intervenção nos lotes 11, 10, 9, 8 e 7, com movimentação de terra, supressão de vegetação e alteração visível da morfologia dos lotes. O detalhe de 16/03/2024 indica a presença do talude na divisa entre os lotes 10 e 11. Em 06/12/2024, o lote 11 já aparece com estruturas provisórias usadas como apoio de obra, em contexto de avanço construtivo dos lotes vizinhos.



Figura 16 - Imagem de satélite de 27/02/2024. A leitura comparativa indica nova intervenção nos lotes 11, 10, 9, 8 e 7, com movimentação de terra e supressão de vegetação em área contígua. Fonte: Google Earth.



Figura 17 - Detalhe da imagem de 16/03/2024. A configuração do talude entre os lotes 10 e 11 aparece associada à intervenção recente, ponto que precisa ser verificado oficialmente pela fiscalização. Fonte: Google Earth.



Figura 18 - Imagem de satélite de 06/12/2024. O lote 11 já aparece com estruturas provisórias vinculadas ao apoio da obra vizinha, enquanto os lotes contíguos apresentam avanço construtivo. Fonte: Google Earth.

A leitura técnica possível, sem substituir a competência fiscalizatória do Município, indica que a principal intervenção responsável pela conformação atual do terreno pode ter ocorrido entre 2023 e 2024, e não apenas em 2015. Caso a informação prestada em vistoria tenha sido a de que o talude próximo à divisa com o lote 10 decorre da movimentação de terra realizada em 2015, essa declaração precisa ser formalmente confrontada com a série histórica de imagens de satélite. Não se afirma, neste relato, a ocorrência de falsidade documental ou ideológica, pois tal conclusão depende de apuração própria. O que existe, contudo, é um indício objetivo de informação potencialmente inverídica, omissa ou incompleta, suficiente para impedir a deliberação segura sem diligência prévia.

O efeito jurídico-administrativo dessa constatação é direto. Se o talude atualmente existente foi formado, total ou parcialmente, por movimentação de terra executada entre 2023 e 2024, a análise do processo passou a se apoiar em premissa fática ainda não comprovada. O parecer técnico adotou, ao menos em parte, a versão de que a conformação atual do terreno decorreria da terraplenagem de 2015. A sequência de imagens de satélite, entretanto, indica a possibilidade de intervenção posterior relevante, ainda não suficientemente esclarecida nos autos. Como essa informação teria sido prestada pelos responsáveis técnicos e pelo responsável legal do empreendimento durante vistoria da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, e como foi incorporada à análise sem conferência temporal mais detida, impõe-se a baixa em diligência para apuração da cronologia real das intervenções, com comparação entre as imagens históricas, os alvarás existentes, os projetos de movimentação de terra, os registros de fiscalização e a documentação técnica apresentada pelo empreendedor.

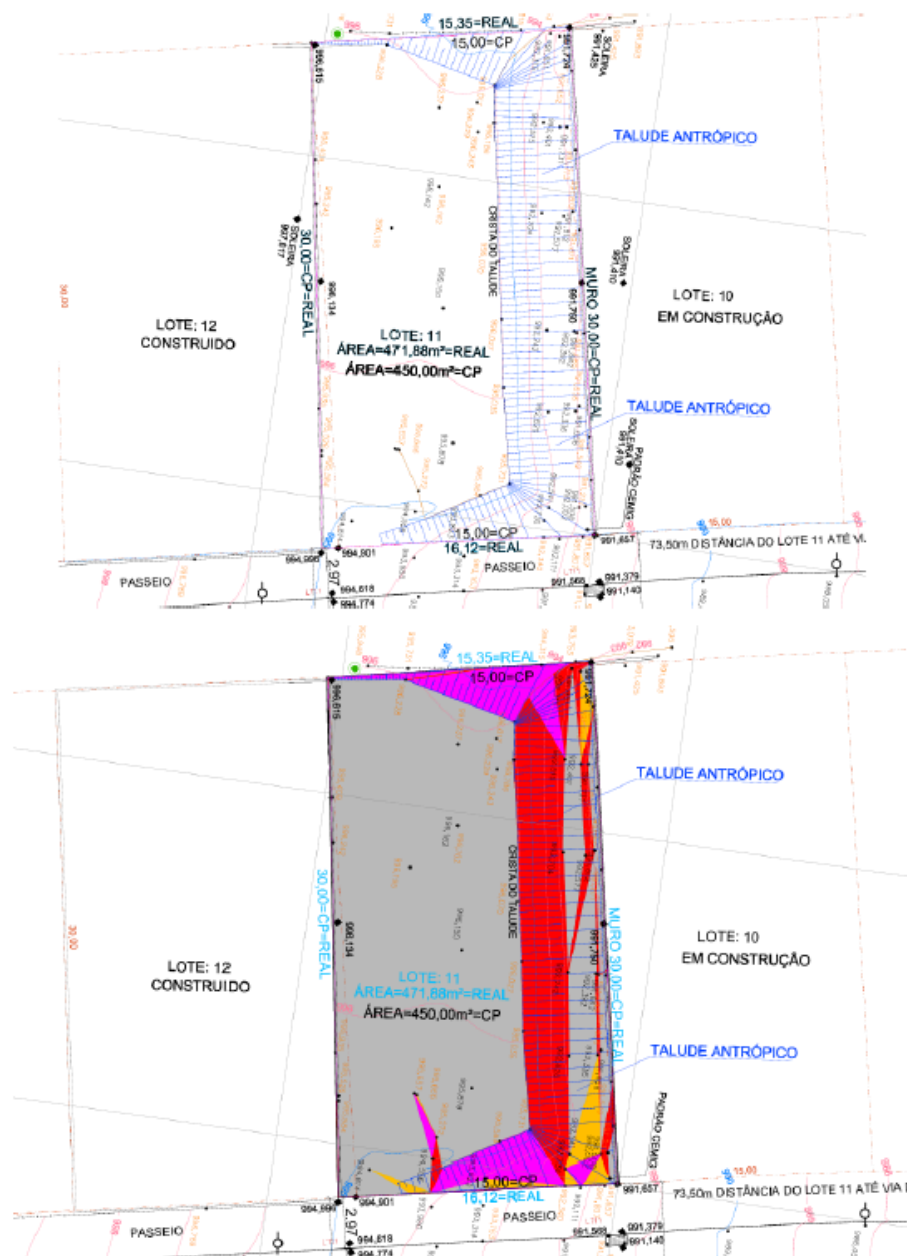


Figura 11: Levantamento topográfico do imóvel e mapa de declividades. Fonte: Arquivo “*topo.pdf*”.

Figura 16 - Reprodução da Figura 11 do Parecer Técnico nº 0350/26, com levantamento topográfico e mapa de declividades. O próprio parecer identifica talude antrópico na divisa dos lotes 10 e 11, o que exige conferência com a sequência temporal das imagens de satélite. Fonte: Parecer Técnico nº 0350/26.

Se o talude atual foi formado, total ou parcialmente, por movimentação realizada entre 2023 e 2024, o alvará de 2013 não basta para cobrir a intervenção recente. A própria Prefeitura de Belo Horizonte publicou, em 16/05/2024, orientação segundo a qual, nos casos de alvará emitido antes da vigência do Decreto nº 17.274/2020, as licenças específicas de demolição e de movimentação de terra continuam necessárias para execução desses serviços. A diligência deve apurar se houve Autorização para Movimentação e Tráfego de Terras (AMTT), autorização correlata, responsável técnico, escopo, prazo e destinação do material removido.³

Se confirmada prestação de informação falsa, enganosa ou omissa, o art. 62 do Decreto Municipal nº 16.529/2016 prevê enquadramento administrativo próprio. A votação do

³<https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/informes-tecnicos/novo-procedimento-de-emissao-de-licencas-de-demolicao-e-de-movimentacao-de-terra-e-entulho>

COMAM não deve normalizar dúvida dessa natureza. O Conselho pode deliberar quando os fatos básicos estiverem claros. No estado atual, eles não estão.

V - ESTRUTURAS PROVISÓRIAS, FRENTE CONTÍGUA DE OBRA E DESTINAÇÃO DE MATERIAL

O Parecer Técnico nº 0350/26 registra que o lote 11 não tinha edificações permanentes e estava ocupado por estruturas provisórias usadas como apoio ao canteiro da obra vizinha. Essa informação não pode ser tratada como irrelevante. As imagens de 2024 indicam intervenção conjunta ou coordenada nos lotes 11, 10, 9, 8 e 7. O processo, entretanto, foi instruído como se o lote 11 pudesse ser avaliado isoladamente.

A SMMA deve informar se os lotes 7 a 11 pertencem ao mesmo proprietário, ao mesmo grupo econômico, ao mesmo empreendedor ou a empreendedores vinculados por obra comum. Também deve informar se houve autorização para uso do lote 11 como apoio de canteiro, depósito, circulação, pátio, estrutura provisória ou área operacional de obra de terceiros. Se a terraplenagem e a supressão ocorreram em frente contígua, a análise fragmentada pode mascarar impacto cumulativo.

O projeto atual prevê 336,62 m³ de escavação e 93,30 m³ de retirada de material orgânico. O parecer informa que não há aterro previsto e que todo o material será destinado a bota-fora. Antes da deliberação de mérito, o processo deve identificar o local de destino, a regularidade ambiental do bota-fora, a carta de aceite, o transportador, o itinerário e os documentos de controle de transporte e destinação, como AMTT, controle de transporte de resíduos ou Manifesto de Transporte de Resíduos quando houver enquadramento como resíduo. A movimentação externa de terra sem rastreabilidade cria risco de disposição irregular, carreamento de sedimentos e transferência do passivo para outro território.

VI - RESPONSABILIDADE ADMINISTRATIVA DA PREFEITURA E INSUFICIÊNCIA DA CLÁUSULA EXONERATIVA

A conclusão do Parecer Técnico nº 0350/26 afirma que a SMMA não tem responsabilidade técnica e jurídica sobre os estudos ambientais apresentados, atribuindo a elaboração, instalação, operação e comprovação de eficiência aos responsáveis pelo empreendimento e seus responsáveis técnicos. Essa ressalva pode delimitar a autoria dos estudos privados, mas não afasta o dever público de análise crítica.

O art. 225 da Constituição da República impõe ao Poder Público o dever de defender e preservar o meio ambiente. O art. 37 sujeita a Administração aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. O § 6º do mesmo artigo trata da responsabilidade das pessoas jurídicas de direito público por danos causados por seus agentes. Em processo administrativo ambiental, esses comandos impedem que o Município aceite passivamente informação técnica incompatível com dados públicos disponíveis, especialmente quando a inconsistência pode ser verificada por série histórica de imagens de satélite.

A Prefeitura pode registrar que estudos e declarações foram produzidos pelo empreendedor, mas não pode, porém, transformar essa ressalva em licença para análise cartorial. Se o parecer aceitou, sem confronto temporal, a informação de que o talude decorreu da movimentação de 2015, quando as imagens indicam alteração relevante entre 2023 e 2024, há fragilidade instrutória. A resposta adequada não é votar o mérito sem as devidas verificações, mas sim baixar o processo em diligência, apurar a cronologia, individualizar as responsabilidades e corrigir a instrução.

VII – DILIGÊNCIAS NECESSÁRIAS PREVIAMENTE A DELIBERAÇÃO PELO COMAM

Diante do estado atual da instrução, a deliberação de mérito deve ser precedida de resposta formal da SMMA, da SUFIS e dos demais órgãos municipais competentes aos seguintes pontos:

1. Informar se foi emitida autorização específica para a movimentação de terra realizada entre 2023 e 2024 no lote 11. Em caso positivo, indicar ato autorizativo, período de vigência, responsável técnico, volume autorizado, área abrangida e escopo da intervenção.
2. Informar se houve emissão de Autorização para Movimentação e Tráfego de Terras (AMTT) ou ato equivalente para a intervenção ocorrida entre 01/05/2023 e 27/02/2024 nos lotes 11, 10, 9, 8 e 7.
3. Informar se houve autuação pela movimentação de terra recente. Em caso positivo, indicar enquadramento, número do auto, fase do processo sancionatório e providências adotadas.
4. Confirmar ou afastar, mediante análise comparativa de imagens de satélite e documentos de fiscalização, a afirmação de que o talude localizado na divisa dos lotes 10 e 11 foi formado em 2015.
5. Apurar se a informação prestada na vistoria de 28/01/2026 pelos responsáveis técnicos e pelo responsável legal foi completa e verdadeira. Se houver indício de informação falsa, enganosa ou omissa, encaminhar à fiscalização para enquadramento no art. 62 do Decreto Municipal nº 16.529/2016, o qual estabelece que constitui infração administrativa ambiental a apresentação de informação, estudo, laudo ou relatório ambiental total ou parcialmente falso, enganoso ou omissa, seja para subsidiar fiscalização, licenciamento ou outro procedimento administrativo ambiental. Por isso, a divergência entre a informação prestada em vistoria e a série histórica de imagens de satélite não pode ser tratada como detalhe irrelevante e exige apuração formal antes da deliberação por este Conselho.
6. Informar quantos indivíduos arbóreos foram suprimidos antes da vistoria de 2026, quais espécies puderam ser identificadas, se havia espécie imune de corte, protegida ou ameaçada, e se a incidência em área de aplicação da Lei Federal nº 11.428/2006 foi considerada no processo sancionatório.
7. Informar se houve autorização para supressão de vegetação nos lotes 11, 10, 9, 8 e 7, considerando que a imagem de 01/05/2023 mostra cobertura vegetal e indivíduos arbóreos antes da intervenção observada em 2024.
8. Indicar, antes da deliberação, onde serão plantadas as 42 mudas compensatórias, com coordenadas, microbacia, titularidade da área, espécies, nomes científicos, espaçamento, cronograma, prazo de manutenção, taxa mínima de sobrevivência e obrigação de reposição.

9. Apresentar memorial hidrológico-hidráulico comparando o cenário legal de 95% de permeabilidade com o cenário proposto de 76,34%, com estimativa de escoamento superficial, vazão de pico, volume de amortecimento, tempo de concentração e demonstração de não agravamento a jusante.
10. Indicar qual medida de retenção, infiltração ou aproveitamento de água de chuva será exigida para compensar 100% do incremento de escoamento superficial associado à flexibilização pleiteada.
11. Informar a destinação dos 336,62 m³ de solo e dos 93,30 m³ de material orgânico, com identificação do bota-fora licenciado, carta de aceite, transportador, itinerário e documentos de transporte e destinação.
12. Informar a natureza jurídica e urbanística das estruturas provisórias existentes no lote 11, se houve autorização para sua implantação e se o lote foi usado como apoio operacional de obra vizinha.
13. Informar se os lotes 7 a 11 pertencem ao mesmo proprietário, a empreendedores vinculados ou a frente construtiva comum, e se o licenciamento ou a autorização de cada lote considerou impacto cumulativo de terraplenagem, supressão vegetal e drenagem.
14. Encaminhar o processo à Procuradoria-Geral do Município, se a SMMA confirmar indício de prestação de informação inverídica, para avaliação dos efeitos administrativos sobre o ato autorizativo e sobre eventual responsabilização dos responsáveis legais e técnicos.

VIII - VOTO

Diante das lacunas de instrução identificadas, solicito ao Presidente do COMAM que avalie a retirada do processo de pauta e o seu encaminhamento em diligência, para complementação da análise técnica e apuração dos fatos descritos neste relato. No estado atual, o processo não permite concluir, com segurança, que a redução da taxa de permeabilidade não agravará as condições de drenagem local. Também não esclarece, de modo suficiente, a cronologia da terraplenagem recente, a regularidade das intervenções pretéritas, a origem temporal do talude existente, a destinação do material movimentado e a individualização da vegetação suprimida. Sem esses elementos, o Conselho não dispõe de base técnica bastante para flexibilizar parâmetro de proteção do solo em área classificada como PA-1.

Caso o encaminhamento em diligência não seja acolhido, esta conselheira manifesta voto contrário à flexibilização da taxa de permeabilidade. O conjunto dos autos já contém supressão irregular reconhecida, inconsistência documental interna, dúvida objetiva sobre a cronologia das intervenções, possibilidade de informação inverídica, omissa ou incompleta prestada pelo empreendedor e ausência de avaliação hidrológico-hidráulica capaz de demonstrar a não transferência de impactos para a drenagem a jusante. A anuência do COMAM, nessas condições, pode resultar na convalidação administrativa de uma situação fática ainda não devidamente apurada.

Caso, apesar dessas ressalvas, a maioria do Conselho delibere pela concessão da flexibilização da taxa de permeabilidade, proponho a inclusão das condicionantes abaixo indicadas, requerendo que cada uma delas seja submetida à votação em separado, uma a uma, e não em bloco, para permitir manifestação específica dos conselheiros sobre o conteúdo de cada obrigação.

IX - PROPOSTA DE CONDICIONANTES

1. Apresentar, antes da emissão da autorização, memorial hidrológico-hidráulico comparando o cenário legal de PA-1, com 95% de permeabilidade, e o cenário aprovado, com demonstração de não agravamento do escoamento superficial a jusante.
2. Implantar sistema de retenção, infiltração e descarga controlada de águas pluviais dimensionado para compensar 100% do incremento de escoamento superficial associado à redução da taxa de permeabilidade.
3. Implantar jardim de chuva ou dispositivo equivalente de solução baseada na natureza na porção frontal do empreendimento, com projeto executivo, memorial de cálculo, cota de fundo, extravasor, camada drenante, solo filtrante, espécies vegetais e plano de manutenção.
4. Prever aproveitamento da água de chuva armazenada para irrigação das áreas ajardinadas, limpeza externa e demais usos compatíveis, vedado lançamento direto sem amortecimento quando houver capacidade técnica de retenção no lote.
5. Apresentar Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil e de material escavado antes do início da obra, com indicação de resíduos, solos, material orgânico, transporte, armazenamento temporário e destinação final.
6. Obter previamente AMTT ou instrumento equivalente para toda movimentação externa de terra, com identificação do transportador, itinerário, volume, horários de tráfego, bota-fora licenciado e carta de aceite do destinatário final.
7. Apresentar documentação de transporte e destinação, como controle de transporte de resíduos ou Manifesto de Transporte de Resíduos quando houver enquadramento do material como resíduo, sem prejuízo de outros instrumentos exigidos pela legislação municipal, estadual ou federal.
8. Implantar barreiras de retenção de sedimentos, proteção de bocas de lobo, controle de poeira, proteção temporária de taludes, cobertura de solo exposto e rotina de limpeza durante toda a fase de movimentação de terra e construção.
9. Fica proibida qualquer movimentação de terra sem autorização prévia e sem comprovação do local licenciado de destinação final do material removido.
10. Definir, antes da emissão da autorização, o local das 42 mudas compensatórias, preferencialmente em área pública da microbacia do Córrego Ponte Queimada, a montante da área sujeita a inundação na rua Rua Henrique Badaró Portugal, preferencialmente em área de recuperação de APP ou em faixa ecologicamente conectada ao sistema hídrico impactado.
11. Utilizar somente espécies nativas da flora regional, com nomes científicos no projeto e prioridade para espécies adequadas à Serra do Curral, à Mata Atlântica local e à atração de fauna, especialmente frutíferas nativas quando houver viabilidade técnica.
12. Submeter a lista de espécies à DPEA/SMMA antes da compra das mudas, com substituição de espécies inadequadas ao bioma, ao porte disponível, à rede aérea, ao passeio ou à segurança viária.
13. Instalar proteção mecânica individual contra roçadeira em todas as mudas compensatórias, com tutoramento, coroamento, cobertura morta, adubação de plantio e irrigação de apoio.
14. Ampliar para 5 anos o prazo de responsabilidade do empreendedor pela manutenção das árvores plantadas em compensação, com relatórios semestrais nos dois primeiros anos e anuais nos três anos seguintes.

15. Exigir taxa mínima de sobrevivência de 85% ao final do período de manutenção, com reposição obrigatória das perdas em até 60 dias após cada vistoria ou relatório.
16. Georreferenciar todas as mudas compensatórias, com fotografia inicial, espécie, altura, diâmetro do coleto, data de plantio e responsável técnico.
17. Exigir vistoria de conferência da SMMA após a implantação do sistema de drenagem, das contenções, das barreiras de sedimento e do plantio compensatório.
18. Vedar nova supressão de vegetação no lote e nos lotes contíguos vinculados à obra sem autorização prévia da SMMA, ainda que se trate de vegetação de pequeno porte, regeneração natural ou indivíduos jovens.
19. Registrar expressamente na autorização que a constatação superveniente de informação falsa, incompleta, enganosa ou omissa prestada pelos responsáveis ensejará revisão do ato administrativo, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.
20. Condicionar a baixa de construção e a validade da autorização à comprovação documental da implantação das medidas de drenagem, do cumprimento da compensação florestal e da destinação regular de todo material removido.

X - CONCLUSÃO

Diante do exposto, este relato conclui que o processo, no estado atual, não reúne elementos técnicos suficientes para deliberação segura quanto à flexibilização da taxa de permeabilidade em área classificada como PA-1.

As dúvidas apontadas ao longo da análise não são acessórias. Elas dizem respeito à drenagem urbana, à cronologia da movimentação de terra, à regularidade das intervenções realizadas, à supressão de vegetação, à compensação ambiental e à própria confiabilidade das informações utilizadas na instrução do processo.

Por essa razão, solicita-se ao Presidente do COMAM que avalie a retirada do processo de pauta e seu encaminhamento em diligência, nos termos indicados neste relato. Caso essa providência não seja acolhida, fica registrado o voto contrário à concessão da anuência, sem prejuízo da apreciação individual das condicionantes propostas, caso a maioria do Conselho delibere pela aprovação.

É o parecer.

Belo Horizonte, 04 de maio de 2026.

Flávia Quadros Campos Ferreira
Representante da Sociedade Mineira Protetora dos Animais