

RELATÓRIO DE ESTUDO AMBIENTAL – REA Nº 2127/26**Residencial Jardins das Palmeiras – Condomínio 1 – Reserva dos Buritis**

Ref.: Relatório de Estudo Ambiental – REA, baseado no Parecer Único nº 046/2026 da 1ª Câmara de Análise Integrada para Licenciamento de Empreendimentos de Impacto – 1ª CLI e do Parecer Técnico nº 2107/26 da SMMA, nos termos do Decreto Municipal nº 17.266/20.

Processo Administrativo: 31.00616824/2026-13

Processo Administrativo do Licenciamento anterior: 01-057078/05-83

Empreendedor: Alicerce Empreendimentos Ltda.

CNPJ: 21.927.801/0001-77

Responsável Legal: Carina Júlia Rodrigues de Souza Soares do Nascimento

CPF: 036.875.476-63

Responsável Técnico: José Belém Barbosa Neto

Registro Conselho: Crea-MG 90594/D

SÍNTESE DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

As características abaixo discriminadas correspondem aos dados e documentos apresentados em atendimento à Orientação para o Licenciamento de Empreendimento de Impacto – OLEI nº 202604231 e demais informações complementares registradas no âmbito do processo de licenciamento ambiental pelos responsáveis técnicos do empreendimento.

Localização		
Rua Senhora do Porto, nº 800, Bairro Palmeiras, Belo Horizonte/MG. Regional Oeste. CEP: 30.575-590. Lote 001, Quarteirão 073, Zona Fiscal 498, Planta CP 262-027-M. Índice Cadastral – IPTU: 498.073 .001 .001-2.		
Zoneamento (Lei Municipal nº 7.166/96 e alterações)		
Zona de Adensamento Restrito 2 – ZAR 2		
Atividades do empreendimento passível de licenciamento ambiental		
Código: E-04-01-4	Descrição: Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares	
Enquadramento do empreendimento		
Modalidade: Licenciamento Ambiental Trifásico – LAT		Competência: Originária
Classe: 2	Parâmetro: Área da Gleba = 263.198,00 m² = ≈ 26,32 ha	Porte: Pequeno
Etapa: Licença de Instalação – LI (Nova LI para Condomínio 1 – Reserva dos Buritis)		
Dispositivo legal: Lei Municipal nº 11.181/19, DN COPAM nº 217/17 e DN COMAM nº 102/20		
Objeto do Licenciamento (Lei Municipal 11.181/19)		
- Loteamentos que impliquem abertura de novas vias de circulação ou prolongamento das existentes; - Parcelamento vinculado (lote área superior a 10.000 m² ou quarteirão dimensão superior a 200 m); - Edificações com mais de 300 unidades habitacionais; - Edificações com mais de 20.000m² de área total edificada - Edificações com área de estacionamento maior que 10.000m² ou com mais de 400 vagas.		



Assinante(s):

PEDRO RIBEIRO DE OLIVEIRA FRANZONI GROSSI, e outros...

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

Características do empreendimento

Trata-se de emissão de nova LI para o empreendimento Residencial Jardins das Palmeiras, cujo processo de licenciamento iniciou-se em 2005, na modalidade trifásico, onde a construção dos condomínios foi consolidada em etapas. Atualmente, apenas o Condomínio 1 - Reserva dos Buritis encontra-se em fase de obras, mas a vigência da LI nº 0201/24 não foi capaz de abarcar todo o intervalo de tempo compreendido até a conclusão da sua implantação. Assim, faz-se necessária a concessão de nova LI para garantia da regularização ambiental durante todo o período construtivo do empreendimento.

No que concerne aos aspectos de ocupação do Condomínio 1 – Reserva dos Buritis, de uso exclusivamente residencial multifamiliar, o mesmo totaliza 504 unidades habitacionais, distribuídos em 5 torres principais, de 14 ou 13 pavimentos cada, com 8 apartamentos por andar. Dispõe de um edifício garagem, identificado pelo Bloco 10, que abriga a maior parte do estacionamento, embora haja também vagas descobertas. Serão 630 vagas de veículos automotores leves disponíveis, das quais 12 para portadores de mobilidade reduzida. Não possui vagas exclusivas para motocicletas, mas inclui 21 bicicletários. As edificações integram 10 blocos, com área construída total de 39.518,05 m² e a área permeável de 15.938,30 m²

Área da Gleba: 263.198,00 m ²	Área do Terreno*: 30.147,82 m ²	Área Construída*: 39.518,05 m ²
Área Permeável*: 15.938,30 m ²	Unidades Habitacionais*: 504	Vagas de Estacionamento*: 630

*Informações se referem ao Lote 001



Assinante(s):

PEDRO RIBEIRO DE OLIVEIRA FRANZONI GROSSI, e outros...

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

CONDICIONANTES PARA LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Deverão ser atendidas todas as Condicionantes, suas respectivas Notas associadas e as Diretrizes para o Requerimento da Licença de Operação – LO do Anexo I, indicadas pelos órgãos responsáveis pela análise do licenciamento deste empreendimento, discriminadas a seguir:

Nº	GRUPO*	CONDICIONANTE	PRAZO	ÓRGÃO
1	Geração de documentos ambientais	Apresentar publicação da concessão da licença ambiental em periódico regional ou local de grande circulação, nos termos do art. 31, da Deliberação Normativa do COPAM nº 217/2017. (Nota 1)	30 dias após a concessão da licença	SMMA
2	Supressão e vegetação	Propor conjunto de medidas estruturais para prevenção de incêndio como objeto de projeto técnico complementar a ser avaliada pela equipe da SMMA, e que se apresentem exequíveis dentro do contexto e rotina de execução das ações previstas no PRAD aprovado quando do processo de licenciamento originário. (Nota 2)	30 dias após a concessão da licença	SMMA
3	Supressão e vegetação	Comprovar a instalação de, no mínimo, 3 placas indicativas de “área em processo de recuperação” no local e inserir na atividade de comunicação social as informações do risco de incêndio no local. (Nota 2)	30 dias após a concessão da licença	SMMA
4	Supressão e vegetação	Realizar reunião técnica com a GELIN, a fim de definir a melhor forma de se prosseguir, conjuntamente com a autarquia e de forma integrada, a fim de se consolidar um plano de ações de erradicação das espécies <i>Leucaena leucocephala</i> e <i>Tecoma stans</i> , e decorrente destinação de biomassa eventualmente proveniente destas ações. (Nota 2)	30 dias após a concessão da licença	SMMA
5	Supressão e vegetação	Apresentar relatório comprobatório de desenvolvimento do PRAD, mostrando as diferentes etapas de intervenção, a proteção vegetal dos taludes, as obras de drenagem e os tratos culturais das mudas das espécies nativas plantadas, com uma proposta de monitoramento e manutenção até que o plantio se efetive. (Nota 3)	Até 31/12/26, após, anualmente, em dezembro	SMMA
6	Outros	Apresentar relatório de monitoramento ambiental, com as medidas cabíveis para controle de material particulado, ruídos, emissão de gases, ações de comunicação social, a implementação do PGRCC do Condomínio 1 – Reserva dos Buritis e demais medidas necessárias para o atendimento às normas ambientais vigentes.	Semestralmente durante as obras	SMMA
7	Supressão e vegetação	Comprovar a implantação do PTRF/PRADA. (Nota 4)	30/11/2026	SMMA
8	Supressão e vegetação	Apresentar relatório de manutenção e monitoramento do PTRF/PRADA. (Nota 5)	1º relatório em março de 2026, após, anualmente, por 3 anos	SMMA



Assinante(s):

PEDRO RIBEIRO DE OLIVEIRA FRANZONI GROSSI, e outros...

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

Nº	GRUPO*	CONDICIONANTE	PRAZO	
9	Supressão e vegetação	Comprovar a conversão de 316 mudas de plantio compensatório em serviços prestados. (Nota 6)	30 dias após a concessão da licença	SMMA
10	Supressão e vegetação	Executar e apresentar documento comprobatório do plantio das mudas ou conversão da medida compensatória por supressão vegetal. (Nota 7)	90 dias após a concessão da licença	SMMA
11	Parcelamento do solo	Apresentar relatório fotográfico comprovando o cercamento do ELUP 2228 no mesmo padrão do ELUP 2229 e em conformidade com o desenho constante na figura 16 do capítulo 18 do caderno de encargos da SUDECAP. (Nota 8)	30 dias após a concessão da licença	SMMA
12	Geração de documentos ambientais	Concluir e comprovar a assinatura de Termo de Compromisso junto à SUCLIM/GAINV, referente à execução e monitoramento do PTRF no ELUP 2228.	60 dias após a concessão da licença	SMMA
13	Resíduos sólidos	Apresentar projeto corrigido do sistema de armazenamento de resíduos sólidos, conforme orientações em nota. (Nota 9)	30 dias após a concessão da licença	SLU

*Identificação aplicável apenas para o cadastro da condicionante no sistema BH Digital.

NOTAS:

1. A publicação deverá seguir o modelo de publicação da concessão da Licença Ambiental disponível em: <https://smma.pbh.gov.br>, aba Documentos para Download/ aba Licenciamento.
2. Condicionantes advindas do Ofício COMAM/EXTER nº 1702/26 e tratam do monitoramento do PRAD no ELUP 2229.
3. O monitoramento do PRAD no ELUP 2229 está relacionado ao atendimento das condicionantes 2, 3 e 4 e às orientações do Parecer Técnico nº 1129/25. Deve-se seguir, no que couber, as especificações técnicas contidas no Termo de Referência para Elaboração de Projeto Técnico de Reconstituição da Flora – PTRF e Plano de Recuperação de Áreas Degradadas e Alteradas – PRADA, disponível em <https://smma.pbh.gov.br>, aba Documentos para Download, aba Roteiros Técnicos. Trata-se de uma condicionante recorrente, com periodicidade anual, prevista para atendimento no segundo semestre de cada ano, a vigorar enquanto o resultado do monitoramento não apresentar indicadores suficientes que demonstrem que o processo de revegetação poderá seguir de maneira passiva, de acordo com o Parecer Técnico nº 0731/21. Entende-se que a entrega definitiva do ELUP 2229 como parte do Parque Jacques Cousteau somente poderá ser concluída após recomposição ambiental efetiva do local, e após garantia da integridade de sua sucessão ecológica. O relatório da situação atual do desenvolvimento do PRAD deve ser entregue até o dia 31/12/2026. Os demais relatórios deverão seguir a periodicidade anual.
4. Comprovar execução dos plantios e tratos culturais do PTRF desenvolvido para a área verde do Lote 001, objeto de compensação ambiental pela supressão de árvores no local de implantação do Condomínio 1. O relatório de implantação deve abranger as atividades previstas no PTRF aprovado (incluindo o formulário de monitoramento, anexo I - de acordo com o termo de referência disponibilizado no site da SMMA: <https://smma.pbh.gov.br> / aba Documentos para Download / Roteiros Técnicos. O PTRF para a área verde contemplou o plantio 641 mudas e foi aprovado pelo Parecer Técnico nº 1742/24 em 12/08/2024, com apenas a ressalva da dimensão do coveamento. Em 31/07/2026, foi formalizado o protocolo nº 31.00638022/2026-64 com as atualizações do PTRF, especialmente a respeito do transplante das 69 árvores que não obteve sucesso, sendo emitido o Parecer Técnico nº 1929/26. No documento, o cronograma de execução do PTRF está programado para início dos plantios até novembro de 2026.



Assinante(s):

PEDRO RIBEIRO DE OLIVEIRA FRANZONI GROSSI, e outros...

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

5. Apresentar relatórios anuais de monitoramento das ações do PTRF, demonstrando a evolução dos plantios na área verde do Condomínio 1. A comprovação do monitoramento dos plantios e da manutenção da área verde deverá ser realizada via relatório consolidado após 1 ano de plantio contendo as fotografias e informações dos indicadores de eficiência do crescimento das mudas (altura e estado fitossanitário). Exceto para o 1º relatório de monitoramento que deverá ser apresentado no 1º trimestre de plantio (após período chuvoso). Os demais, anualmente, durante 3 anos. Os registros devem ser coletados trimestralmente e o relatório anual deverá contemplar o resultado de 4 monitoramentos, conforme especificações técnicas dos itens 7 e 8, e da planilha do Anexo I do termo de referência disponível em <https://smma.pbh.gov.br>, aba Documentos para Download, aba Roteiros Técnicos. Em caso de mortalidade de muda, a mesma deverá ser substituída e informada no relatório.
6. Foi citada nas documentações do PTRF a conversão do plantio de 316 mudas em serviços à Prefeitura de Belo Horizonte. Entretanto, não foi localizado nos autos do processo a comprovação desta entrega.
7. Deverá ser efetuado o plantio de 243 mudas de espécimes arbóreos, como compensação ambiental pelo transplantio mal sucedido de 69 árvores no terreno, em local público a ser definido e orientado pela Diretoria de Planejamento Estratégico Ambiental – DPEA/SMMA, segundo critérios da Deliberação Normativa nº 69/10 do COMAM.

Os indivíduos arbóreos objeto do transplantio foram 27 Ipês amarelos (*Handroanthus ochraceus*) <3,0m de altura, 10 indivíduos de pequeno porte para cada uma das espécies: Jacarandá caviuna (*Dalbergia miscolobium*), Candeia (*Plathymenia reticulata*), Perobinha (*Leptolobium dasycarpum*) e Barbatimão (*Stryphnodendron adstringens*) (PT2590/23), e 2 espécimes de Jacarandá da Bahia (*Dalbergia nigra*) de altura 2,86m e 4,14m (PT0230/24). Logo, o cálculo da compensação resultou no quantitativo de 243 mudas, já considerando as espécies de Jacarandá da Bahia (pendência do PT nº 1929/26). Havendo discordância ou em evidências de sucesso do transplantio dos Jacarandás da Bahia, deve-se o requerente recorrer desta condicionante.

Alternativamente, e a critério da DPEA/SMMA, poderá ser convertida em pecúnia ou em bens e insumos voltados para a preservação ambiental, conforme Portaria SMMA nº 18/2017, Portaria SMMA nº 02/2022 e Portaria SMMA nº 002/2026. É obrigatório o plantio de no mínimo 135 mudas de Ipês amarelos, não se aplicando a conversão. Os plantios devem ser executados, preferencialmente, nas áreas de Conexão Verde do entorno do empreendimento.

Antes de efetuar a compra das mudas, deve-se entrar em contato com a SMMA/DPEA (dpea@pbh.gov.br). A documentação comprobatória (recibo de Reposição Definitivo e Recibo de Reposição Temporário) deverá ser encaminhada à SMMA/DLAM para compor os expedientes deste processo. Para oportunizar o pleno desenvolvimento das mudas, e considerando que o período chuvoso na região centro-sul mineira se dá entre os meses de outubro a março, a compensação pela supressão de exemplares arbóreos deverá ser realizada em até 2 meses antes do fim desse período, ou seja, até o último dia do mês de janeiro. Caso a licença seja concedida em período inferior a 90 dias antes desse prazo (último dia do mês de outubro), o plantio poderá ser executado no início do período chuvoso seguinte (novembro a dezembro).

8. Segundo protocolo nº 31.00667819/2026-63, requerente afirma que o cercamento do ELUP 2228 foi concluído em 31/03/2026. Contudo, não traz evidências de sua instalação. Assunto conduzido pelos Ofícios SMMA/Externo nº 028/26 e nº 0029/26.
9. a) Com relação ao cálculo de área mínima dos abrigos de resíduos deve ser atendida a Portaria Conjunta SMPU/SLU Nº 001/2021 e o referido cálculo deve ser apresentado (a área total dos abrigos apresentada é inferior ao exigido na referida portaria);
b) A capacidade volumétrica dos equipamentos de armazenamento final dos resíduos comuns deve ser calculada observando o acúmulo de 3 dias de geração, ou seja, a referida capacidade deve ser superior a 17.829,48 litros;
c) A capacidade volumétrica dos equipamentos de armazenamento final dos resíduos recicláveis deve ser calculada observando o acúmulo de 7 dias de geração, ou seja, a referida capacidade deve ser superior a 14.412,58 litros;
d) Conforme estabelecido no item 4.1 da Norma Técnica SLU/PBH nº 001/2000, os contenedores de armazenamento final de resíduos comuns devem ter capacidade volumétrica máxima de 1.000 litros. Retificar proposta referente a armazenamento em contenedores de 1.100 litros;
e) Os projetos referentes aos abrigos de resíduos devem ser assinados pelo responsável legal pelo empreendimento e pelo responsável técnico pela respectiva elaboração.



Assinante(s):

PEDRO RIBEIRO DE OLIVEIRA FRANZONI GROSSI, e outros...

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

10. No ato da formalização da documentação de atendimento da OLEI do processo de concessão da LO do Condomínio 1 – Reserva dos Buritis, deve-se atender todas as Diretrizes discriminadas no Anexo I deste REA.
11. O descumprimento de condicionantes, diretrizes, medidas mitigadoras ou compensatórias estabelecidas no licenciamento ambiental é passível de autuação conforme § único do Art. 61 do Decreto 16.528/16 e atualizações.
12. Para o atendimento das condicionantes deverá ser utilizado o serviço disponível no Portal de Serviços da PBH (servicos.pbh.gov.br): **Acompanhamento e Atendimento às Condicionantes da Licença Ambiental ou do Parecer de Licenciamento Urbanístico (processos iniciados a partir de 23/03/2026).**
13. Caso haja discordância em relação às condicionantes/diretrizes (alteração ou exclusão) ou queira solicitar prorrogação de prazo para atendimento, poderá ser aberto recurso, utilizando-se o serviço disponível no Portal de serviços da PBH (servicos.pbh.gov.br): **Recurso Referente ao Atendimento às Condicionantes da Licença Ambiental ou do Parecer de Licenciamento Urbanístico (processos iniciados a partir de 23/03/2026).**
14. Este documento não dispensa nem substitui a obtenção, pelo requerente, de Certidões, Alvarás, Licenças e Autorizações de qualquer natureza exigidas pela Legislação Federal, Estadual e Municipal, devendo a empresa atender também as normas sanitárias e de segurança.

Conclusão

O presente REA nº 2127/26 acompanha o Parecer Único nº 046/26 da 1ª CLI e o Parecer Técnico SMMA nº 2107/26 e conclui favoravelmente à concessão do Certificado de Licença Ambiental – Licença de Instalação para o Condomínio 1 – Reserva dos Buritis pertencente ao empreendimento Residencial Jardins das Palmeiras, devendo ser atendidas as Condicionantes, Notas e Diretrizes relacionadas no referido Parecer Único e neste Relatório.

Tendo em vista a possibilidade de eventuais atrasos e intercorrências nas obras ou no cumprimento da integralidade das obrigações do parcelamento, sugere-se que a validade da Licença coincida com o Alvará de Construção nº 201218340, em 17/07/2030.

A concessão da Licença de Instalação para o empreendimento Residencial Jardins das Palmeiras – Condomínio 1 – Reserva dos Buritis deverá ser submetida à deliberação do Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM, nos termos regidos à época da aprovação do licenciamento ambiental trifásico iniciado em 2005.

Belo Horizonte, 28 de agosto de 2026.

João Paulo Menna Barreto de Castro Ferreira – BM: 327.328-6
Secretário Municipal de Meio Ambiente

Pedro Ribeiro de Oliveira Franzoni Grossi – BM: 74.173-X
Subsecretário de Licenciamento e Controle Ambiental

**Documento assinado digitalmente*



Assinante(s):

PEDRO RIBEIRO DE OLIVEIRA FRANZONI GROSSI, e outros...

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

ANEXO I
QUADRO DE DIRETRIZES PARA O REQUERIMENTO DA LO

Nº	DIRETRIZ
1	Comprovar a implantação do tratamento de vegetação e drenagem dos taludes decorrentes dos cortes e aterros do Condomínio 1, nos termos do projeto indicado na condicionante 6 da LI nº 0677/2011.
2	Comprovar a implantação da arborização viária do entorno do Condomínio 1, nos termos do projeto indicado na condicionante 8 da LI nº 0677/2011.
3	Comprovar a implantação do paisagismo das áreas internas do Condomínio 1, nos termos do projeto indicado na condicionante 10 da LI nº 0677/2011. A execução do paisagismo interno deve atender ao disposto nos Pareceres Técnicos nº 1710/2024 e 2228/24.
4	Comprovar a implantação do sistema de captação e reaproveitamento das águas pluviais, nos termos do projeto indicado na condicionante 12 da LI nº 0677/2011. Acompanhar laudo e ART do responsável técnico por atestar a sua execução.
5	Comprovar a implantação e apresentar laudo, acompanhado da respectiva ART, atestando a implantação dos dispositivos de sustentabilidade do Condomínio 1. O laudo deverá apresentar memorial descritivo contemplando, entre outros, porcentagem de consumos substituídos ou reduzidos, área atendida e eficiência conseguida, além de atestar a implantação dos itens listados abaixo: a) torneiras dotadas de arejadores e sensor de presença; b) válvula de descarga caixa acoplada com acionamento duplo, 3 e 6 litros; c) lâmpadas fluorescentes compactadas ou de LED; d) sensores de presença; e) elevadores inteligentes.
6	Implantar o abrigo de resíduos e a infraestrutura necessária ao sistema de coleta seletiva, em conformidade com as normas vigentes.
7	Apresentar laudo de vistoria da COPASA atestando de ligação de água e do ramal interno do empreendimento à Rede Pública de Esgotamento Sanitário. Observar as diretrizes e pontos de tomada e lançamento especificados na DTB 11969-0/2024, referente ao Condomínio 1.
8	Comprovar a implantação do sistema de drenagem pluvial interna do Condomínio 1 e seus lançamentos na rede pública.
9	Comprovar a implantação dos bicicletários, conforme normas e aprovação do órgão de mobilidade urbana.
10	Comprovar a entrega definitiva das áreas institucionais do parcelamento, especialmente o ELUP 2228 e ELUP 2229.



Assinante(s):

PEDRO RIBEIRO DE OLIVEIRA FRANZONI GROSSI, e outros...

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