

CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE BELO HORIZONTE - COMAM BH

Ao

Sr. Secretário de Meio Ambiente de Belo Horizonte

Presidente do Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM

Dr. João Paulo Menna

Ref.: Relatoria do processo do Empreendimento Expresso Unir (Processo Administrativo: 01-006895/22-92 e Recurso: 31.00060124/2026-84, de 22/01/26) – Exclusão de Condicionantes nº 35, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 e 61, estabelecidos na LOC nº 0280/2022.

1. RELATÓRIO:

Trata-se da solicitação formulada pelo empreendedor Expresso Unir Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 23.452.196/0003-12, localizado na Rua Manoel Galvão, nº 600, bairro Nova Cachoeirinha / Regional Noroeste NO1, em Belo Horizonte/MG.

Atualmente, está operando com a Licença de Operação Corretiva – LOC nº 0280/2022, emitida em 16/09/2022, para o desenvolvimento das atividades de *garagem de empresas de transporte de passageiros e de cargas com abastecimento e/ou manutenção; postos revendedores, pontos de abastecimento, instalações de sistemas retalhistas, postos flutuantes de combustíveis e postos revendedores de combustíveis de aviação*, com a validade até 16/09/2032.

Registra-se, ainda, que a LOC contempla as atividades de manutenção e abastecimento, as quais se inserem no escopo do processo de licenciamento ambiental, no âmbito do qual foram estabelecidas 61 (sessenta e uma) condicionantes.

CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
CERTIFICADO DE LICENÇA AMBIENTAL Nº 0280/22
LICENÇA DE OPERAÇÃO CORRETIVA

O Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM, no uso de suas atribuições, com base na Lei Municipal n.º 4253, de 04 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto n.º 5893, de 16 de março de 1988, nos termos do Art. 344 da Lei Municipal n.º 11.181/19, do Decreto Municipal Nº 17.266/20 e das Deliberações Normativas nºs 61/08 e 102/20 do Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM concede **Licença de Operação Corretiva à EXPRESSO UNIR LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 23.452.196/0003-12, estabelecida à RUA MANOEL GALVÃO, Nº 600, BAIRRO NOVA CACHOEIRINHA, conforme Processo Administrativo n.º 01-006.895/22-92, Parecer Técnico nº 1434/22, Relatório de Estudo Ambiental – REA nº 1458/22 e deliberação em reunião ordinária do dia 31 de agosto de 2022, para o exercício da(s) seguinte(s) atividade(s) descritas no Anexo I.

Este documento tem validade até 16 de setembro de 2032.

Empreendimento enquadrado na **Classe 4** em conformidade com a Deliberação Normativa COMAM Nº 102/20 e Deliberação Normativa COPAM Nº 217/17 (competência originária).
Esta licença está vinculada ao cumprimento integral da(s) condicionante(s), nota(s) em anexo.

Belo Horizonte, 16 de setembro de 2022

No Certificado de Licença Ambiental, Anexo I da LOC, constam o total de 61 (sessenta e uma) condicionantes, tendo o empreendedor interposto o Recurso nº 31.00060124/2026-84, requerendo a exclusão das seguintes condicionantes de nºs 35, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 e 61, sob a competência:

- condicionante 35, afeta à URBEL;
- condicionantes 54 e 55, afeta à SUREG;
- condicionantes 56 a 60, afeta à SMMA;
- condicionante 61, de natureza transversal, vinculada à SMMA, URBEL, SUREG e BHTRANS.

Para subsidiar a presente Relatoria, foram disponibilizados pela Prefeitura Municipal: a) Ofício de encaminhamento à GCOAM; b) Relatório de Exame para fins de Licenciamento Ambiental e Urbanístico – Recurso; c) Parecer Técnico URBEL nº 009/2026; d) Avaliação Técnica SMMA nº 0385/2026; e) Certificado de Licença Ambiental Corretiva nº 0280/2022; f) Parecer Técnico SMMA nº 0292/2026; g) Parecer Técnico SUREG e h) Parecer Técnico (SMMA/SULCAM/DLAM/GELCP).

Nos documentos apresentados, os órgãos técnicos competentes expuseram as suas razões quanto os pleitos recursais abordados pelo empreendedor, cuja manifestação foi favorável pelo deferimento dos pedidos do empreendedor.

Em síntese, passa-se à análise do mérito da solicitação de exclusão das condicionantes nº 35, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 e 61, à luz das razões técnicas apresentadas pelos órgãos competentes.

2. ANÁLISES DOS PEDIDOS DE EXCLUSÃO:

Em 22/01/2026, foi protocolizado o Recurso Administrativo solicitando exclusão integral de um grupo de condicionantes e a abertura de negociação técnica (readequação). O pleito baseia-se em atualizações normativas e jurisprudenciais do Município, sustentadas em três pilares:

- i. Parecer Jurídico AJU-SMMA/PGM nº 23/2023: Define a separação entre o licenciamento da edificação (parâmetros urbanísticos como a Taxa de Permeabilidade - TP) e o licenciamento da atividade (operação).
- ii. Lei Municipal nº 11.785/2024: Estabelece os Princípios da Pertinência e Proporcionalidade, vedando condicionantes sem nexo causal direto com os impactos da atividade ou destinadas a suprir carências pré-existentes do poder público.
- iii. Precedentes do COMAM: Deliberação de tese jurídica que excluiu condicionantes exclusivamente urbanísticas em licenças já emitidas.

Aduz o Parecer Jurídico SMMA/PGM nº 23/2023, que a fase de licenciamento ambiental de uma atividade de impacto, não há que se exigir o cumprimento de parâmetros urbanísticos de ocupação do solo, de forma disassociada do gerenciamento dos impactos dela decorrentes - como a Taxa de Permeabilidade (TP) - exigência que só é legítima caso consista em condição técnica diretamente relacionada aos impactos ambientais existentes em função da operação e do funcionamento da atividade licenciada, desde que motivadas pelo órgão licenciador, como apta a maximizar os impactos positivos, evitar, mitigar ou compensar os impactos negativos ao meio ambiente.

Nesse sentido, após o levantamento de todos os impactos decorrentes do exercício da atividade, deverão, no âmbito do licenciamento ambiental, ser determinadas todas condicionantes ambientais, como forma de medidas mitigatórias e compensatórias necessárias, proporcionais e correlatas aos impactos advindos daquela operação, de forma a atender à ordem de prioridade de maximização dos impactos positivos, evitar, mitigar e compensar os impactos ambientais negativos e garantir o cumprimento das compensações estabelecidas na legislação vigente, respectivamente, conforme previsto no art. 10 da referida DN COMAM nº 102/20.

Conforme expõe o PARECER TÉCNICO URBEL 009/2026, avalia-se os pedidos de exclusões que cita *“todos os argumentos se baseiam no entendimento de que as condicionantes à quais se refere não têm fato gerador na operação do empreendimento em si mesma”*. E ainda, *“o requerente apoia-se no que entende ser o teor do Parecer Jurídico AJU-SMMA/PGM nº 23/2023, da Lei nº 11.785/2024, e da recente e*

vinculante Deliberação do COMAM, de setembro de 2025, para sustentar a tese de se excluir da LOC 0280/22 as condicionantes que menciona por entender que se trata de medidas mitigadoras tratadas em tais dispositivos”.

Na mesma toada, a Lei nº 11.785/2024, de 06/12/2024, “*Disciplina a fixação de condicionantes nos processos de licenciamento de empreendimentos de impacto urbanístico e ambiental no Município*”. Nos quais prevê os seguintes princípios específicos:

Pertinência. Essas medidas devem ser relacionadas diretamente aos impactos do empreendimento, não se admitindo a sua exigência para solução de problemas sem nexo territorial com a atividade ou empreendimento licenciado ou que não se refira aos impactos por ela produzidos.

Previsibilidade. Devem ser disponibilizados parâmetros e metodologias para cálculo das condicionantes que possam vir a ser determinadas, permitindo ao interessado avaliar a viabilidade do projeto. Além disso, devem estimular o desenvolvimento econômico e a atração de investimentos, promovendo crescimento sustentável, redução de desigualdades e geração de empregos e renda.

Proporcionalidade. É essencial que as condicionantes sejam proporcionais aos impactos gerados, baseando-se em fundamentação técnica. Não se prestando a medidas planejadas pelo poder público antes da proposição do empreendimento, compensações de impactos que existiriam independente do empreendimento ou finalidades meramente arrecadatórias.

Tais disposições podem ser aplicadas aos processos de licenciamento em andamento, desde que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente pelo deferimento do pedido (art. 4º da Lei Municipal nº 11.785/2024).

Noutras palavras, trata-se do requisito de aplicabilidade condicionada, cuja incidência depende da análise técnica discricionária da autoridade licenciadora, não operando de forma automática. Assim, a extensão dos efeitos dessas disposições a processos em curso somente se legitima quando acompanhada de expressa anuência do órgão responsável pelo licenciamento, no exercício de sua competência técnica e decisória.

Partindo desta premissa, visando a legalidade e segurança jurídica do processo de licenciamento, impõe-se, observar não apenas os requisitos formais, mas também a compatibilidade técnica e ambiental com o caso concreto, preservando-se a coerência do processo e a integridade das decisões administrativas.

Dessa forma, qualquer flexibilização ou readequação de condicionantes no âmbito de licenciamento em andamento deve estar necessariamente amparada por fundamentação técnica idônea, regularmente formalizada nos autos, garantindo-se a transparência, a motivação dos atos administrativos e a estrita observância ao princípio da legalidade.

2.1. DA EXCLUSÃO DAS CONDICIONANTES 35, 54, 55, 57, 58, 59, 60 E 61, NA LOC 0280/2022:

2.1.1. Condicionantes 35 e 61

Para a melhor confecção desta Relatoria, constam as seguintes condicionantes na LOC em questão.

35	Apresentar plano de manutenção da Vila Nova Cachoeirinha I. Nota 24	Durante a operação do empreendimento
36	Aprovar Plano de Capacitação e Contratação de Mão de Obra (PCMO) junto a Urbel.	Durante a operação do empreendimento
37	Formalizar Termo de Compromisso com a Urbel para manutenção da Vila Nova Cachoeirinha I.	Durante a operação do empreendimento
38	Executar a manutenção da Vila Nova Cachoeirinha I, conforme o Termo de Compromisso firmado com a Urbel.	Durante a operação do empreendimento
39	Aprovar, junto à Urbel, os relatórios da realização das ações previstas no Plano de Capacitação e Contratação de Mão de Obra.	Durante a operação do empreendimento
40	Aprovar, junto à Urbel, os relatórios de comprovação da realização das ações previstas no plano de manutenção da Vila Nova Cachoeirinha I.	Durante a operação do empreendimento

Em análise da Condicionante 35, a nota 24, exige que o Plano de Manutenção da Vila Nova Cachoeirinha I deverá abordar, pelo menos, os seguintes conteúdos: a) Caracterização das áreas a serem a serem objeto das intervenções, com descrição detalhada a ser elaborada a partir de levantamento realizado in loco, bem como de informações disponibilizadas pela Urbel; b) Proposição das atividades de manutenção periódica das áreas objeto do plano, em conformidade com os equipamentos e a infraestrutura instalados, bem como com o projeto paisagístico específico quando houver; c) Proposição de ações de comunicação com a população local para a manutenção das áreas objeto do plano; d) Metodologia para elaboração e apresentação dos relatórios comprobatórios da realização das ações propostas; e) Cronograma de execução das ações planejadas, alinhando-as aos períodos de validade da LOC a ser concedida e dos ALF's a serem expedidos sob a sua regência.

Com base no PARECER TÉCNICO URBEL 009/2026 “as intervenções na Vila Cachoeirinha foram realizadas sem licenciamento do Município, e sem considerar os parâmetros legais aplicáveis”. Das quais, estão caracterizadas como medidas compensatórias (diferentemente de medidas mitigadoras) aos impactos diretos e irreversíveis causados pelo empreendimento sobre o meio físico. As condicionantes em análise possuem natureza compensatória, e não mitigadora, pois decorrem de impacto ambiental já consumado e irreversível — especialmente a impermeabilização do solo — sendo destinadas a compensar os danos causados. Tal qualificação encontra respaldo na própria Lei nº 11.785/2024.

Ressalta-se que essas medidas tiveram origem em proposta do próprio empreendedor no RCA/PCA, posteriormente, detalhadas no processo de licenciamento e ajustada ao longo da tramitação, incluindo readequações quanto à execução das intervenções na Vila Cachoeirinha.

Adicionalmente, no PARECER TÉCNICO URBEL 009/2026, menciona que a condicionante nº 35 e os dispositivos correlatos – Condicionantes nºs 37, 38 e 40 - **já foram previamente excluídos por deliberação do COMAM, razão pela qual o pedido de exclusão quanto a esses itens encontra-se prejudicado por perda de objeto.**

Neste diapasão, o Parecer Técnico (SMMA/SULCAM/DLAM/GELCP), manifestou-se quanto ao deferimento parcial da condicionante nº 61, cabendo ao COMAM deliberar pelo acatamento do recurso, com a seguinte nova redação:

“61 - Estimar os custos envolvidos para execução das condicionantes nº 34, 36 a 40 e 43 e apresentar proposta para seu atendimento acompanhada de cronograma.”

Desta forma, não há necessidade de rediscutir a deliberação realizada por este Conselho Municipal, em 30/10/2024, e já comunicada ao requerente por meio do Ofício COMAM/EXTER nº 1687/24, referente a Condicionante 35.

2.1.2. Das Condicionantes nº 36 e 39:

Quanto à aplicação e vigência das condicionantes nº 36 e 39, relativas ao Plano de Capacitação e Contratação de Mão de Obra (PCMO), citados no PARECER TÉCNICO URBEL 009/2026, aduz que “a inclusão dessas medidas constitui procedimento padrão adotado em licenciamentos de impacto relativos a empreendimentos não residenciais que gerem 100 ou mais empregos, e ainda, por serem consideradas medidas potencializadoras do impacto positivo decorrente da geração de postos de trabalho”.

Cumprir destacar que o PARECER TÉCNICO URBEL 009/2026, menciona que essas condicionantes já não produzem mais efeitos no âmbito da vigência da LOC nº 0280/2022, em razão dos seguintes pontos:

- Após análise do plano apresentado, verificou-se a necessidade de complementação para fins de atendimento da Condicionante 36 (aprovação do PCMO junto à URBEL). Ressalta-se que, à época da concessão da Licença de Operação, a exigência aplicava-se a empreendimentos com 50 ou mais empregados. Considerando que o empreendimento gerava 95 empregos naquele momento, houve o enquadramento para implementação do PCMO;
- Posteriormente, por meio do ticket nº 31.00383151/2024-19, foi apresentada solicitação de dispensa da implementação do PCMO, informando que o empreendimento passou a contar com apenas 33 empregados. Em razão dessa alteração fática, o pedido de dispensa do cumprimento da Condicionante 36 foi deferido em 15/07/2024;
- Ademais, conforme deliberação do COMAM, comunicada ao requerente por meio do Ofício COMAM/EXTER nº 1082/24, as condicionantes 36 e 39 foram formalmente excluídas da LOC nº 0280/22.

Assim, trouxe o PARECER TÉCNICO URBEL 009/2026, que o pedido de exclusão das referidas condicionantes da Licença de Operação não se mostra aplicável, uma vez que tais dispositivos já foram devidamente afastados, seja por cumprimento, dispensa ou exclusão formal.

Dessa forma, constata-se que **resta prejudicado eventual o referido pedido de exclusão dessas condicionantes (nº 36 e 39), tendo em vista que já não subsistem efeitos jurídicos a elas relacionados.** Haja vista que, houve a **desconsideração por inaplicabilidade** do pleito referente às Condicionantes 34, 35, 36 e 39, visto que estas já foram formalmente tratadas, atendidas ou excluídas em deliberações anteriores.

2.2. DAS CONDICIONANTES Nº 54 E 55 DA LOC 0280/2022:

Trata-se de exclusão das condicionantes nº 54 e nº 55 da LOC 0280/2022, emitida em 16/09/2022:

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

Em manifestação da Secretaria Municipal Adjunta de Regularização Urbana – SUREG, aduz que as obrigações descritas nas condicionantes nº 54 e nº 55 da LOC 0280/2022, se trata de exigências estritamente a regularização fundiária e ao desenho urbano do imóvel.

Salienta-se que, a época da emissão da LOC do empreendimento em tela, era pertinente a solicitação da regularização do parcelamento do solo no âmbito do Licenciamento Ambiental. Entretanto, com o avanço das discussões sobre o Direito Ambiental e Urbanístico, e as alterações legislativas, as matérias seguiram cursos distintos a respeito do processo de licenciamento/regularização de parcelamento do solo.

Foi informado ainda, que as discussões destas matérias estão sendo tratadas em processo específico de Parcelamento do Solo em tramitação na SUREG (Processo nº 31.00567972/2024-17). Vale salientar, que embora não tenha tido acesso ao conteúdo formalmente e completo aos autos supracitados, compreende-se que estas exigências na licença ambiental duplica o controle administrativo e viola o art. 2º, da Lei Municipal nº 11.785/2024, e de encontro ao AJU-SMMA/PGM nº 23, que separa as instâncias de ocupação e operação.

Posto isto, alinham-se os entendimentos da Secretaria Municipal Adjunta de Regularização Urbana – SUREG, ao fazer a menção ao Parecer AJU-SMMA/PGM nº 23 e a Lei nº 11.785/2024, manifestando-se sobre a incompatibilidade das obrigações impostas e admitindo exclusão das Condicionantes nº 54 e 55, bem como a emissão de novo Certificado de Licença Ambiental ou Ofício Consolidado, averbando as exclusões e alterações deferidas para fins de segurança jurídica e fiscalização.

2.3. DAS CONDICIONANTES Nº 56, 57, 58, 59 E 60:

Trata-se de solicitação para exclusão das Condicionantes nº 56, 57, 58, 59 e 60, com apresentação de argumentação de que “a Taxa de Permeabilidade constitui parâmetro de ocupação (passivo histórico) e não impacto da atividade, sendo vedada pela Lei n.º 11.785/2024 a imposição de compensações para impactos preexistentes ao funcionamento do empreendimento, bem como a transferência de encargos de manutenção de equipamentos públicos (Parque Ecológico) para o particular”. Vejamos a LOC:

56	Apresentar para aprovação, projeto de aproveitamento pluvial ou jardim a ser implantado preferencialmente no Parque Ecológico do Bairro Caiçara. Nota 31	Durante a operação do empreendimento
57	Implantar o projeto conforme aprovado.	Durante a operação do empreendimento
58	Apresentar relatório que ateste a manutenção do sistema de captação e uso das águas pluviais em operação no Parque Ecológico do Bairro Caiçara. Nota 32	Durante a operação do empreendimento
59	Realizar, sob diretrizes conjuntas da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Fundação de Parques Municipais e Fundação Zoobotânica, projeto de requalificação, implantação e manutenção, durante a vigência da Licença de Operação, do espaço correspondente a 3805,16 m², a ser adotado no Parque Ecológico do Bairro Caiçara. Notas 33 e 34	Durante a operação do empreendimento
60	Protocolizar documento anual, emitido pela Fundação de Parques/Direção do Parque Ecológico do Bairro Caiçaras, para informar o cumprimento do projeto aprovado. Nota 35	Durante a operação do empreendimento
61	Estimar os custos envolvidos para execução das condicionantes nº 34 a 40, 43 e 56 a 60 e apresentar proposta para seu atendimento acompanhada de cronograma.	365 dias

Inicialmente, foi enviada a Avaliação Técnica Nº 0385/2026 de 13/05/26, reconhecendo o caráter decisório e deliberativo do COMAM, cujo posicionamento será acatado, e se colocando disponível a discutir propostas de readequação das condicionantes. Posteriormente, foi apresentado novo Parecer Técnico (SMMA/SULCAM/DLAM/GELCP), encaminhado à GCOAM, que manifestou favoravelmente ao cancelamento das condicionantes nº 35, 54, 55, 56, 57, 58, 59 e 60, à luz dos pareceres da PGM e das decisões pretéritas do COMAM.

Ademais, reconhece-se o caráter decisório e deliberativo do COMAM, cujo posicionamento será acatado, colocando-se o órgão técnico à disposição para discutir eventuais propostas de readequação das condicionantes.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

À vista do exposto, a presente Relatoria manifesta-se favorável, com ressalvas, ao recurso do empreendedor EXPRESSO UNIR, que solicita a exclusão das condicionantes nº 35, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 e 61, estabelecidas na LO nº 0280/2022, nos seguintes termos:

I – Pela manutenção da decisão do COMAM/BH, considerando não haver necessidade de rediscussão de deliberação realizada em Reunião Ordinária, em 30/10/2024, já comunicada ao requerente por meio do Ofício COMAM/EXTER nº 1687/24, no que se refere à condicionante nº 35, a qual já foi excluída da LO nº 0280/2022;

II – Pela manifestação favorável, com fundamento nos pareceres da PGM citados, bem como nas decisões pretéritas do COMAM em casos análogos, ao cancelamento das condicionantes nº 54, 55, 56, 57, 58, 59 e 60;

III – Pela manifestação favorável, com ressalva, quanto à condicionante nº 61, para que seja conferida a seguinte redação: *“Estimar os custos envolvidos para execução das condicionantes nº 34, 36 a 40 e 43, bem como apresentar proposta para seu atendimento, acompanhada de respectivo cronograma.”*

Por fim, cumpre salientar que a presente Relatoria tem por objetivo assegurar a observância dos princípios da segurança jurídica, da coerência decisória e da razoabilidade administrativa, em consonância com os entendimentos consolidados no âmbito do COMAM, sem prejuízo de eventuais ajustes técnicos que se mostrem necessários ao adequado cumprimento das condicionantes ambientais.

É o Parecer e voto.

Belo Horizonte/MG, 30 de junho de 2026.

Monicke Sant’Anna Pinto de Arruda

Representante da Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais (Fiemg)