

**À GEXMA,**

Prezado Gerente,

Encaminhamos o presente processo com o parecer técnico nº 0158/21 para subsidiar análise e deliberação do COMAM, na reunião ordinária do dia 24/02/21, quanto à solicitação de revisão dos cálculos e de concessão de prazo para a reposição ambiental decorrente das supressões necessárias para a construção do empreendimento "MASB-19 - Jardim América".

Além do citado parecer, encaminhamos Ata de Reunião da Comissão de Interfaces ocorrida no dia 12/01/2021 que decidiu pela alteração nas diretrizes de parcelamento da área onde se localizará o empreendimento. Para tanto, será necessária a inclusão da seguinte Nota no Anexo I da LI nº 0353/20:

*"Nota 14 - Fica alterada a Diretriz nº 2 para "Reparcelamento e Loteamento", incluindo os lotes 010, 012, 014, 016, 018, 020, 022 e 025 do quarteirão 014A do bairro Jardim América, na composição da área a ser parcelada, perfazendo o total de 24.351,94 m<sup>2</sup>; e a manutenção da exigência do alargamento da Rua Sebastião de Barros."*

*Pedro Ribeiro de Oliveira Franzoni*  
**Diretor de Licenciamento Ambiental**

**18/02/2021**



### ATA DE REUNIÃO COM ÓRGÃOS DE INTERFACE

DADOS INICIAIS	
Data:	12/01/2021
Local:	Videoconferência – plataforma Chat Hangouts do Google Meet
Link:	<a href="https://meet.google.com/cgt-pvcj-bgd">https://meet.google.com/cgt-pvcj-bgd</a>
Horário inicial:	14:06 horas
Convocada por:	Paulo Freitas de Oliveira – DLAC

PAUTA	
Item	Descrição
01	<b>MASB 19 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b> Av. Barão Homem de Melo, s/nº, Bairro Jardim América, BH/MG. <b>SMMA/SUPLAN/SMOBI/SUREG/BHTRANS</b> Item incluído na pauta pela DLAC para discussões sobre revisão das Diretrizes de Parcelamento no âmbito no licenciamento ambiental do empreendimento.
02	<b>LMN EMP. E PART. LTDA – LOTEAMENTO GLEBAS 74.016 m² e 120.075,26 m²</b> Rua José Flausino, s/nº, Bairro Vitória, BH/MG. <b>SMMA/SUPLAN/SUREG/SMOBI/BHTRANS/URBEL</b> Item incluído na pauta, conforme encaminhamento da reunião do dia 07/10/2020, para consolidação do relatório preliminar de pendências.
03	<b>SESC – VENDA NOVA – PARCELAMENTO DO SOLO</b> Rua José Felix Martins, nº1.246 - Mantiqueira <b>SMMA/SUREG/SMOBI/SUPLAN/BHTRANS</b> Item incluído na pauta pela DLAC para notificação e deliberação pelos órgãos de interface sobre os encaminhamentos da reunião da Comissão de Diretrizes de Parcelamento do dia 21/12/2020.
04	<b>MRV ENGENHARIA E PART. S/A – RESIDENCIAL PARQUE CANOAS</b> Rua das Canoas, s/nº, Bairro Betânia, BH/MG <b>SMMA/SUPLAN/SUREG/SMOBI/BHTRANS</b> Item incluído na pauta por solicitação da SUREG para deliberação sobre revisão de diretrizes de parcelamento do solo.
05	<b>PRAZOS DECRETO 17.266/2020 E BH DIGITAL</b> Item incluído na pauta por solicitação a SMMA para discussões e esclarecimentos sobre os prazos do Decreto 17.266/20 e as funcionalidades do BH Digital.

PARTICIPANTES		
Nome	Órgão	E-mail
Paulo Freitas de Oliveira	DLAC	dlac@pbh.gov.br
Letícia Maria Resende Epaminondas	DLAC/GLEIU	gleiu@pbh.gov.br
Dayane Cristina Taveira	DLAC	dayane.taveira@pbh.gov.br
Ruthelis Pinhati Junior	SMMA/GELIN	gelin@pbh.gov.br
Reginaldo Magalhães de Almeida	SMMA/GELIN	reginaldoalmeida@pbh.gov.br
Daniely Deliberali	SMMA/GELIN	daniely.deliberali@pbh.gov.br
Luciano Campos Vieira	SMMA	lucianovieira@pbh.gov.br
Aline Garcias	SUREG	sureg-int@pbh.gov.br



Ayrton Hugo Andrade e Santos	SMOBI	ayrton.hugo@pbh.gov.br
Ana Maria Ferreira Saraiva	URBEL	saraiva@pbh.gov.br
Isaac Henriques de Medeiros	SUPLAN/DALU	isaac.medeiros@pbh.gov.br
Débora de Luces Sarlo Balisa	SUPLAN/GALIC	galic@pbh.gov.br
Sayonara Lopes de Souza	BHTRANS	sayonara@pbh.gov.br
Wania das Graças M. Ribeiro	BHTRANS	wania@pbh.gov.br
Pedro Freitas Maciel Pinto	SUREG/DLCP	dlcp@pbh.gov.br
Cassio Makys Cruz	SUREG/GEPSO	cassio.makys@pbh.gov.br
José Júlio Rodrigues Vieira	SUPLAN	suplan.smpu@pbh.gov.br

## DISCUSSÕES E ENCAMINHAMENTOS

### Item 01 – MASB-19 Empreendimento Imobiliário Ltda.

DLAC resgatou o encaminhamento da reunião do dia 22/12/2020, em que foi determinada à consulta ao Subsecretário José Júlio Rodrigues Vieira sobre a revisão das Diretrizes para Parcelamento do Solo interferir nos termos do Acordo Judicial do empreendimento e na condicionante do licenciamento. Assim sendo, a DLCP relatou os trâmites para aprovação do parcelamento do solo junto à SUREG e os ajustes necessários ao processo. Explicou que durante o exame de projeto verificou-se que a Rua Sebastião de Barros, confrontante a gleba, foi implantada deslocada da situação prevista na planta CP 067-002-J, incorporando à gleba em exame parte deste trecho projetado de via. O trecho da via implantado de fato, com o deslocamento, sobrepôs aos lotes 001, 008, 010, 012, 014, 016, 018, 020, 022 e 025 do quarteirão 014A. Desta forma, considerando a divergência de áreas entre CP e real, houve a necessidade de alteração da área a ser parcelada de 21.528,56 m<sup>2</sup> para 24.351,94 m<sup>2</sup> e incluir a figura do “Reparcelamento” nas Diretrizes para Parcelamento do Solo, mantendo-se inalterada a figura do “Loteamento”, nos termos do licenciamento ambiental. Além disso, no que tange a compensação de áreas públicas, a DLCP pesquisou internamente e constatou a possibilidade da aplicação na mesma planta, conforme disposto no § 3º, art. 20 do Decreto 16.208/16. Não obstante, foi exposto ainda, que os lotes 001 e 008 do quarteirão 014A, apesar de afetados pelo deslocamento da via, não pertencem aos requerentes/proprietários do empreendimento e, portanto, não serão incluídos na área a ser alterada do parcelamento. Diante disso, órgãos indagaram sobre a viabilidade do alargamento do passeio na Rua Sebastião de Barros, nos trechos dos lotes 001 e 008 do quarteirão 014A, vez que sua execução integra a condicionante da Licença Ambiental. Neste sentido, o Subsecretário José Júlio esclareceu que este nível de detalhe não consta no mérito do Acordo Judicial e entendeu que o fato não confronta os elementos fundamentais da sentença proferida. Ademais, expressou também, que a condicionante ambiental deve ser mantida, cabendo ao empreendedor a regularização da titularidade do terreno. Os órgãos debateram a questão e deliberaram favoráveis à proposta em tela tendo em vista que a área que sediará o empreendimento objeto do licenciamento ambiental mantém-se inalterada, tratando-se apenas de alteração formal na modalidade do parcelamento do solo. Deste modo, estabeleceu-se: a inclusão da figura do “Reparcelamento” no Item 2 da Diretrizes para Parcelamento do Solo; a inclusão dos lotes 010, 012, 014, 016, 018, 020, 022 e 025 do quarteirão 014A, na composição da área a ser parcelada, perfazendo o total de 24.351,94 m<sup>2</sup>; e a manutenção da exigência do alargamento da Rua Sebastião de Barros na condicionante da Licença Ambiental. Por fim, registrou-se que a SMMA formalizará esta deliberação como nota a ser inserida na Licença Ambiental e consultará internamente a necessidade de referendar a informação na pauta do COMAM.

### Item 02 – LMN Empreendimentos e Participações – Loteamento Glebas 74.016 m<sup>2</sup> e 120.075,26 m<sup>2</sup>

SMMA expôs sobre a análise dos loteamentos, demonstrando o conteúdo dos seus pareceres, nos quais constavam alguns ajustes dos itens da SUREG, SUPLAN e URBEL. Inicialmente, foi retificada a caracterização dos loteamentos que não se enquadram como de interesse social. SMMA ponderou sobre a simulação de área mínima de lote para viabilizar a ocupação futura, de acordo com os parâmetros urbanísticos da Lei 11.181/19. Dispôs sobre o resultado de 1000 m<sup>2</sup> como uma área razoável de terreno para condições de preservação. URBEL recomendou que seja dada como pendência o projeto de ocupação para o local, dando a oportunidade da realização do parcelamento vinculado. SUREG corroborou os posicionamentos da SMMA e URBEL sugerindo que o empreendedor apresente um estudo de viabilidade



de ocupação dos lotes, baseando-se nos parâmetros urbanísticos e zoneamento da Lei 11.181/19. A ideia foi acatada pelos órgãos, incluindo o estudo como um dos itens do relatório de pendências. Em seguida, foi promovida a revisão do parecer, conforme alinhamento das discussões pelos órgãos, especialmente nos itens da SUREG e SUPLAN. No que tange as áreas de EUC e ELUP, acordou-se que a gleba de 120.075,26 m<sup>2</sup> abarcará a proporção total de transferência como ELUP (15%), enquanto a gleba de 74.016 m<sup>2</sup> terá EUC com 10% e ELUP com 5%. Ademais a localização do EUC deverá ser contígua às duas glebas e com acesso pela Rua José Flausino. Outro ponto levantado pela SMMA diz respeito ao esgotamento sanitário do empreendimento, onde a COPASA possui uma ETE próxima ao local, no entanto, não se pode afirmar a capacidade de tratamento dos efluentes a serem gerados futuramente. Neste quesito, acertou-se que o empreendedor deverá apresentar documento da COPASA atestando a viabilidade da coleta, transporte e tratamento dos esgotos. Não obstante, verificou-se a ausência da BHTRANS no relatório de pendências, momento em que foi apurado o registro favorável no SIPI datado de março de 2020. Considerando o tempo decorrido, BHTRANS solicitou prazo para revisão do seu parecer. Por último, definiu-se que a BHTRANS e URBEL enviará seus conteúdos revisados para SMMA que consolidará o relatório, abarcando os entendimentos desta reunião.

### Item 03 – Sesc Venda Nova – Parcelamento do Solo

Em razão do tempo decorrido do item 02, o processo foi retirado de pauta para retomada na próxima reunião.

### Item 04 - MRV Engenharia e Part. S/A – Residencial Parque Canoas

SUREG projetou em tela a planta do empreendimento e relatou sobre as implicações da alteração da proposta urbanística nas Diretrizes Para Parcelamento do Solo. Descreveu que a diretriz 8 aponta a necessidade de alargar a Rua Canoas, de modo que esta tenha largura final de 18 metros. Já a diretriz 9 retrata esse alargamento em 9 metros a partir de seu eixo na direção da gleba em análise. Contudo, em decorrência da área à oeste da Rua Sargento Vilmar de Oliveira constar como indivisa no parcelamento, conforme a proposta do licenciamento ambiental em curso, sugeriu que a diretriz 8 seja excluída e a diretriz 9 seja mantida. Neste sentido, órgãos discutiram o caso e os impactos do adensamento populacional do empreendimento no sistema viário. Na ocasião, foi exibida a imagem aérea do local, onde observou-se a ocupação consolidada no terreno citado como indiviso à oeste da Rua Sargento Vilmar de Oliveira. Desta forma, restou-se incerto se haverá o alargamento futuro da Rua Canoas e em quanto tempo isso ocorrerá. BHTRANS manifestou pelo alargamento de 18 metros totalmente para dentro da gleba no trecho em estudo, sendo ressaltado pela SUREG que essa extensão alterará expressivamente o projeto. Por último, SUREG enfatizou que a conclusão do seu parecer requer o posicionamento da SUPLAN, BHTRANS e SMMA, e foi acordado que os órgãos avaliarão a questão e o item será retomado na próxima reunião.

### Item 05 - Prazos Decreto 17.266/2020 e BH Digital

Em razão do tempo decorrido do item 02, o assunto foi retirado de pauta.

## ENCERRAMENTO

<b>Horário de Término:</b>	18:10 horas
<b>Lavrada por:</b>	Dayane Cristina Taveira BM prcp 920044-5   Engenheira Ambiental   DLAC
<b>Páginas:</b>	03