

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

Matéria: Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança - REIV nº 2615/24 - Empreendimento JSS Empreendimentos e Administração Ltda - Novo Mater Dei

Localização: Avenida Barbacena, nº 1.033, Bairro Santo Agostinho - Regional Centro-Sul

Nº do Processo BHDIGITAL: 31.00752967/2024-70

Responsável Legal pelo processo: José Salvador Silva

Responsável Técnico pelo EIV: Andrea Michelini de Moura - CAU A31932-5

Relatoria: Pedro Valle Vargas Maia Portes

Objeto da Análise

O REIV em epígrafe refere-se ao licenciamento urbanístico do Novo Mater Dei, empreendimento hospitalar de responsabilidade da JSS Empreendimentos e Administração Ltda., localizado na Avenida Barbacena, nº 1.033, Bairro Santo Agostinho, Regional Centro-Sul.

O projeto prevê edificação hospitalar com dezoito pavimentos, dois subsolos e passarela no quarto pavimento, ligando a nova unidade ao hospital existente na quadra vizinha. A área total construída é de 25.683,59 m², em terreno de 3.025,62 m², com 76 vagas de estacionamento. O empreendimento está inserido em Zona de Ocupação Preferencial 3 – OP-3, Conexão Verde e ADE Avenida do Contorno, com acessos pela Avenida Barbacena e pelas ruas Araguari e Bernardo Guimarães.

Por possuir mais de 20.000 m² de área edificada, o empreendimento submete-se ao licenciamento urbanístico de empreendimento de impacto pelo COMPUR. O REIV consolida a manifestação da Câmara de Análise Integrada para Licenciamento de Empreendimentos de Impacto – CLI sobre as complementações ao EIV e estabelece 21 condicionantes.

As medidas abrangem relacionamento com a vizinhança, drenagem pluvial, efluentes, resíduos, impactos das obras, meio ambiente, patrimônio e circulação de pessoas e veículos. Incluem, entre outras exigências, Plano de Comunicação Social, mitigação dos impactos do bombeamento temporário do lençol freático, regularização de efluentes, implantação de PGRSS e PGRCC, monitoramento de ruídos, gestão ambiental das obras, compensações ambientais e paisagísticas, laudo geotécnico, aproveitamento de águas pluviais, dispositivos de sustentabilidade, melhorias em áreas públicas, concessão de uso do espaço público para a passarela e medidas de mitigação viária e operacional.

Dentre as condicionantes, cabe destacar aquelas relacionadas à circulação viária. A implantação da unidade Avenida Barbacena gerará impactos diretos na circulação viária da região, especialmente nos fluxos de entrada pela Avenida Barbacena e de saída pela Rua Araguari. O REIV ressalta que a interseção da Avenida Amazonas com a Rua Araguari já opera atualmente em condição crítica de desempenho, com elevados atrasos e formação de filas nos horários de pico. Os estudos complementares indicaram como solução viável a restrição do movimento de conversão à esquerda da Avenida Amazonas para a Rua Araguari para veículos em geral, mantendo-se tal conversão exclusivamente para o transporte coletivo. Também foram previstas intervenções voltadas à ampliação da capacidade operacional das rotas alternativas, bem como à otimização da programação semafórica.

Também merece atenção a condicionante relativa à demanda de estacionamento. Embora o projeto preveja 76 vagas, o próprio REIV considera insuficiente a oferta projetada em relação à demanda prevista para o empreendimento e exige a comprovação de medidas operacionais destinadas ao gerenciamento dessa demanda, de forma a compatibilizar a utilização das vagas internas disponíveis com a operação do hospital. O Anexo II reforça a necessidade de qualificação do projeto interno, com parâmetros para vagas, circulação, acessibilidade, embarque e desembarque, bicicletário, calçadas, acessos, vagas de carga e descarga e faixas de acumulação.

Outro ponto relevante é a logística hospitalar. O projeto prevê cinco vagas internas destinadas às operações de carga e descarga, sendo três vagas nas docas e duas vagas nos subsolos. Considerando que a operação hospitalar envolve abastecimento contínuo de materiais hospitalares, medicamentos, alimentos, lavanderia, resíduos, gases medicinais, equipamentos e suprimentos especializados, a SUOTRAN condiciona a operação à apresentação, aprovação e manutenção de Plano de Gestão das Operações de Carga e Descarga - PGOCD, de modo a absorver a demanda internamente e evitar retenções, filas ou acúmulo de caminhões nas vias do entorno, especialmente na Rua Bernardo Guimarães.

Em relação à logística hospitalar, estão previstas cinco vagas internas de carga e descarga, sendo três nas docas e duas nos subsolos. Considerando a intensidade e a diversidade das operações de abastecimento, a SUOTRAN condiciona o funcionamento à apresentação, aprovação e manutenção de Plano de Gestão das Operações de Carga e Descarga – PGOCD, de modo a absorver a demanda internamente e evitar filas ou retenções nas vias do entorno, especialmente na Rua Bernardo Guimarães.

A passarela sobre a Rua Araguari interligará a nova edificação ao Hospital Mater Dei Santo Agostinho. Por ocupar espaço sobre logradouro público, sua implantação depende da celebração de contrato de Concessão de Uso Remunerado de Espaço Público junto à Diretoria Central de Administração Patrimonial – DIRP, a ser comprovada até o Comunicado de Início de Obras. A área construída sobre o logradouro deverá ser computada no Coeficiente de Aproveitamento da nova edificação.

A passarela também possui função operacional relevante, pois será utilizada prioritariamente para a transferência de pacientes entre as unidades. Essa solução fundamentou a dispensa de área para permanência prolongada de ambulâncias na nova unidade, que não contará com pronto atendimento aberto ao público.

No campo ambiental e construtivo, destacam-se as exigências de mitigação dos impactos do bombeamento do lençol freático, revisão e aprovação do sistema de drenagem, gestão de ruídos e resíduos, mitigação das supressões arbóreas, implantação de dispositivos de sustentabilidade e apresentação de laudo geotécnico conclusivo. O laudo deverá contemplar sondagens complementares e avaliar a segurança das edificações adjacentes, especialmente do bem tombado situado na esquina das ruas Araguari e Bernardo Guimarães.

No tocante ao patrimônio, o projeto foi aprovado pelo CDPCM-BH, por estar inserido no Conjunto Urbano Avenida Barbacena Grandes Equipamentos, com recomendação de medidas adicionais de mitigação, sobretudo mediante ampliação do tratamento paisagístico e manutenção das áreas públicas próximas. O REIV incorporou essa diretriz ao exigir a reforma paisagística das quatro Praças José Miguel Arges e de parte do canteiro central da Avenida Barbacena.

O Plano de Comunicação Social deverá estabelecer canal direto com a vizinhança, prever ações antes, durante e após as obras, reuniões com a comunidade, placa informativa, registro das demandas recebidas e elaboração de relatórios semestrais e final.

Considerando a análise da CLI, entende-se que as condicionantes propostas enfrentam adequadamente os principais impactos identificados, especialmente os relacionados a trânsito, estacionamento, carga e descarga, drenagem, geotecnia, vizinhança, resíduos, ruídos, meio ambiente e patrimônio. A manutenção das condicionantes 18 a 21 mostra-se particularmente necessária para assegurar a avaliação, mitigação e o monitoramento dos impactos viários e operacionais do empreendimento.

Parecer do Relator

O relator acompanha a manifestação favorável da Câmara de Análise Integrada para Licenciamento de Empreendimentos de Impacto – CLI quanto à continuidade do processo de Licenciamento Urbanístico do Novo Mater Dei e endossa integralmente as 21 condicionantes constantes do REIV, incluindo os anexos relativos ao Plano de Comunicação Social, aos parâmetros internos do projeto arquitetônico para avaliação da SUOTRAN e ao Plano de Gestão das Operações de Carga e Descarga.

Belo Horizonte, 13 de julho de 2026.

Pedro Valle Vargas Maia Portes
Membro Substituto do COMPUR
Representante do Poder Executivo/Secretaria Municipal de Política Urbana