



## PARECER JURÍDICO

**Consultante:** Secretaria Municipal de Meio Ambiente

**Processo Administrativo:** 01-034.545/18-02

**Referência:** OF SMMA-PGM nº 1435-25

**Assunto:** Consulta sobre aplicação da Lei Municipal nº 11.785/2024 no licenciamento ambiental do empreendimento Arena MRV – Complexo Esportivo Multiuso - OLEI 202503452

**Interessado:** Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE LTDA.

LEI MUNICIPAL Nº 11.785/24. FIXAÇÃO DE CONDICIONANTES NOS PROCESSOS DE LICENCIAMENTO DE EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL NO MUNICÍPIO. APLICAÇÃO. MANIFESTAÇÃO COMAM.

A aplicação da Lei Municipal nº 11.785/24 condiciona-se à “manifestação favorável do órgão responsável pelo licenciamento”, exigida pelo seu art. 4º, segundo o qual *as presentes disposições poderão ser aplicadas aos processos de licenciamento de empreendimentos que se enquadrem nesta lei, inclusive os que ainda não tenham sido integralmente concluídos, mediante manifestação favorável do órgão responsável pelo licenciamento.* Do ponto de vista jurídico, desde a entrada em vigor do §2º do art. 2º da Lei nº 11.785/24 (28/12/2024), vige potencialmente o limite de 5% dos custos totais do empreendimento (exceto anuência expressa do empreendedor) para o valor das condicionantes, nas hipóteses de interesse social e de utilidade pública, que incidirá após a avaliação do órgão ambiental. Segundo §3º, caso as atividades licenciadas promovam a degradação da qualidade ambiental e, especialmente, afetem desfavoravelmente a biota ou as condições sanitárias do meio ambiente ou lancem matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais, não se aplica o referido limite às condicionantes compensatórias a serem estabelecidas, o que deverá ser analisado e auferido pelo órgão responsável pelo licenciamento (COMAM) e objeto de manifestação expressa, motivada e desfavorável à sua aplicação. Trata-se de imposições aplicáveis aos processos de licenciamento de empreendimentos de impacto (arts. 344 e 345 do Plano Diretor) que ainda não tenham sido integralmente concluídos por força do art. 4º da Lei nº 11.785/24, tais como o relativo ao empreendimento “Arena Multiuso”, objeto do Processo Administrativo nº 01-034.545/18-02. A definição, fixação e eventual reexame e revisão de condicionantes é matéria de competência do COMAM, conforme atribuições legais vigentes (Lei Municipal nº 4.253/85, Decreto Municipal nº 5.893/88 e Deliberação Normativa nº 102/20), responsável por conceder, em 20/12/2019, o Certificado de Licença Ambiental nº 0814/19 – Licença de Instalação à MRV Prime LII Incorporações SPE Ltda para o empreendimento “Arena Multiuso” de forma vinculada ao cumprimento integral das condicionantes, diretrizes, notas e dos seus Anexos I a VI. A exclusão de condicionante antes imposta, fundamentada no limite



estabelecido pelo §2º do art. 2º da Lei nº 11.785/24, além de ser competência do COMAM, pressupõe ainda a prévia manifestação deste órgão favorável à aplicação da Lei nº 11.785/24, na qualidade de órgão responsável pelo licenciamento, tal qual exigido pelo seu art. 4º, além da subsequente análise acerca da incidência ou não da hipótese excludente prevista pelo §3º do mesmo art. 2º da Lei.

## **I – Relatório**

Trata-se de consulta encaminhada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, por meio do Ofício SMMA-PGM nº 1435-25, através do qual submete a esta Procuradoria requerimento apresentado pelo particular afeto à Arena Multiuso, consubstanciado no “Relatório Técnico de Cumprimento das Condicionantes da Licença de Instalação nº 0814/19, protocolado em 14/08/2025, para a expedição de Licença de Operação, em continuidade ao processo de licenciamento ambiental e urbanístico iniciado com a concessão da Licença Prévia nº 0220/2019 e da Licença de Instalação nº 0814/2019”.

Para tanto, narra que “o empreendimento foi declarado de Interesse Social pelo Decreto Estadual nº 604/2018 e obteve Autorização Provisória de Funcionamento - APF nº 0241/2023, com fundamento na Lei Municipal nº 11.582/2023, mediante assinatura de termo de compromisso”.

Nesse sentido, informa que a Licença de Instalação estabeleceu originalmente oitenta e quatro condicionantes, acrescidas de outras seis pelo Ofício GEXMA/EXTERNO nº 1378/2022, totalizando noventa condicionantes, das quais sessenta já estariam cumpridas, restando trinta pendentes de implementação, com as ressalvas apresentadas pelo empreendedor, assim resumidas conforme destacado na Consulta anexa:

- a) Parte das condicionantes remanescentes refere-se a obrigações urbanísticas primárias, como a implantação de Espaço Livre de Uso Público - ELUP, que decorre diretamente da Lei Municipal nº 11.181/2019;
- b) Outras condicionantes dizem respeito a contrapartidas sociais. Dentre elas, a condicionante nº 44 (repasso financeiro para construção de Centro de Saúde) está sendo questionada por ausência de pertinência com os impactos diretos do empreendimento, considerando que a Arena não gera adensamento populacional permanente;



- c) O empreendedor destaca que algumas contrapartidas já foram entregues, em substituição às originalmente previstas, como o Centro de Línguas, Linguagens, Inovação e Criatividade - CLIC, o Núcleo Ampliado de Saúde da Família - NASF e a Academia da Cidade, em lugar da creche e da unidade básica de saúde inicialmente pactuadas;
- d) O valor já comprometido com condicionantes alcança R\$ 118,7 milhões, equivalentes a 16% do custo total da obra (R\$ 749 milhões);

Contudo, considerando a entrada em vigor da Lei Municipal nº 11.785/24 em dezembro de 2024, questiona o empreendedor a sua aplicação ao caso em tela, com a consequente “revisão, exclusão ou substituição de condicionantes remanescentes, especialmente as de natureza social e relativas ao parcelamento do solo”, nos seguintes termos:

Em situações específicas, solicita-se a exclusão da obrigatoriedade de cumprimento de determinadas condicionantes, considerando os critérios estabelecidos pela Lei Municipal nº 11.785/2024. A referida lei, ao estabelecer diretrizes para a definição e dimensionamento de condicionantes ambientais, prevê em seu art. 2º, § 2º que, nas hipóteses de interesse social e de utilidade pública, declarados nos termos da legislação federal (artigo 8º da Lei Federal 12.651/2012), o valor das condicionantes não poderá ultrapassar 5% dos custos totais do empreendimento, excetuados os casos em que houver anuência expressa do empreendedor. Ademais, o art. 4º da mesma Lei estabelece que suas disposições poderão ser aplicadas a empreendimentos que se enquadrem nos critérios legais, ainda que o processo de licenciamento não esteja integralmente concluído. Considerando que o empreendimento foi declarado de Interesse Social, nos termos do Decreto NE nº 604, de 23 de novembro de 2018, enquadra-se, portanto, na hipótese prevista no § 2º do art. 2º da Lei Municipal nº 11.785/24.

Ressalta-se, de forma expressa, o montante já investido pelo empreendedor na execução das contrapartidas e condicionantes estabelecidas no processo de licenciamento ambiental do empreendimento. As condicionantes de natureza social, ambiental e viária previstas no âmbito do processo de licenciamento da Arena MRV, demandariam, para sua integral implementação, aproximadamente R\$ 310 milhões.

**Deste total, conforme detalhado na planilha de custos apresentada a seguir, R\$ 118.786.842,87 milhões já foram efetivamente compromissados. De acordo com os valores registrados nas demonstrações financeiras encerradas em 31/12/2024, conforme pode ser comprovado no documento apresentado no ANEXO 4 “Balancete Anual – Data base: dez/2024”<sup>11</sup>, o valor global de construção do**



**empreendimento é de R\$ 749.670.685,00 milhões. Portanto, verifica-se que as contrapartidas já executadas correspondem a 16% do custo total da obra.**

Este percentual revela que o montante já destinado à implementação de condicionantes supera de forma significativa o novo limite legal de 5% estabelecido para tais obrigações, evidenciando o elevado grau de comprometimento financeiro do empreendedor com as medidas de mitigação e compensação exigidas.

Além da limitação orçamentária imposta por lei, parte das condicionantes que ainda não foram implementadas vão de encontro ao previsto no art. 2º, da Lei Municipal nº 11.785/2024, na medida em que não possuem pertinência direta com os impactos do empreendimento, não possuem nexo territorial com a atividade desenvolvida ou, ainda, são desproporcionais.

Diante do exposto, requer-se a reavaliação das obrigações remanescentes, com vistas à revisão das contrapartidas exigidas, à exclusão das condicionantes que extrapolam os limites legais, e ao reconhecimento do cumprimento integral das obrigações legais atribuídas ao empreendedor no âmbito do processo de licenciamento ambiental. (páginas 18 e 19 do Relatório Técnico de cumprimento das condicionantes da LI nº 0814/19)

**Negritamos**

Diante das questões ali expostas, após pesquisa e análise da legislação pertinente e aplicável ao caso, vigente à época da elaboração do presente parecer, emitem-se as seguintes considerações, circunscritas ao objeto constante da consulta apresentada.

## **II – Fundamentação**

Como dito, ao apresentar o **Relatório Técnico de Cumprimento das Condicionantes da LI nº 0814/19**, pleiteia o empreendedor, em suma, “a aplicação da Lei Municipal nº 11.785/2024 às condicionantes ambientais da Arena MRV, destacando que, por ter sido declarado de interesse social, o empreendimento se enquadra no limite legal que restringe tais obrigações a até 5% do custo total da obra, salvo anuência expressa do empreendedor”.

Para tanto, alega “que já foram destinados mais de 16% do valor do empreendimento às condicionantes, ultrapassando significativamente o percentual previsto em lei, além de apontar que parte das exigências remanescentes não possui pertinência direta, territorial ou proporcionalidade em relação aos impactos do projeto, o que justifica o pedido de reavaliação e exclusão de obrigações excedentes”.



Ressalva-se, desde logo, não ser possível nem de sua competência que a Procuradoria-Geral avalie a correção do alegado percentual já alcançado com as condicionantes, tratando-se de matéria técnica a ser avaliada pelo órgão ambiental competente.

Fato é que a **Lei Municipal nº 11.785/24** entrou em vigor na data de sua publicação (art. 5º), ocorrida em 07/12/2024, exceto em relação aos dispositivos constantes dos parágrafos 1º, 2º e 3º do seu art. 2º, posteriormente promulgados, cuja publicação ocorreria somente em 28/12/2024<sup>1</sup>.

Desde então, vigem tais normas que disciplinam a fixação de condicionantes nos processos de licenciamento de empreendimentos de impacto urbanístico e ambiental no Município, quais sejam, aqueles especificados pelos arts. 344 e 345 da Lei Municipal nº 11.181/19 como passíveis de licenciamento ambiental e urbanístico no Município de Belo Horizonte.

Ocorre que norma inserta em seu art. 4º assim dispõe: **“As presentes disposições poderão ser aplicadas aos processos de licenciamento de empreendimentos que se enquadrem nesta lei, inclusive os que ainda não tenham sido integralmente concluídos, mediante manifestação favorável do órgão responsável pelo licenciamento.”**

É a própria Lei nº 11.785/24, portanto, que, em seu art. 4º, exige uma **manifestação do órgão responsável pelo licenciamento** (COMAM ou COMPUR), o qual deverá se manifestar, em cada caso concreto, favoravelmente à aplicação dos princípios e normas trazidos pela Lei, ao definir as medidas condicionantes à implantação e operação de empreendimentos no Município.

De igual forma, por óbvio, deverá justificar e motivar sua manifestação, caso esta seja desfavorável à adoção, em determinado caso concreto, de algum dos seus dispositivos, tais como os princípios (pertinência, previsibilidade, estímulo ao desenvolvimento econômico e à atração de investimentos e proporcionalidade) impostos pelo *caput* do referido art. 2º da Lei ou mesmo a norma trazida por seu art. 3º (direcionamento das medidas para a área de influência do empreendimento).

Especificamente em relação à norma trazida pelo §2º do citado art. 2º (limite de 5% dos custos



totais do empreendimento para as condicionantes impostas nos casos de interesse social e utilidade pública), eventual manifestação desfavorável à sua aplicação, somente poder-se-ia restringir à hipótese tratada por seu §3º, admitindo a Lei nº 11.785/24 a sua não aplicação “às condicionantes necessárias à compensação relacionadas a atividades que promovam a degradação da qualidade ambiental e, em especial: a) afetem desfavoravelmente a biota; b) afetem as condições sanitárias do meio ambiente; c) lancem matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais”.

Desse modo, o valor das condicionantes pode ultrapassar o limite de 5% (cinco por cento) previsto no seu §2º se assim se mostrar necessário à devida e adequada compensação relacionada a atividades que promovam a degradação da qualidade ambiental, cuja análise e manifestação caberá ao órgão ambiental licenciador, tal qual previsto pelo art. 4º da Lei sob análise.

Nesse sentido, destaca-se o art. 2º da Lei Municipal nº 4.253/85, o qual apresenta os seguintes conceitos sobre a Política de Proteção do Controle e da Conservação do Meio Ambiente e da melhoria da qualidade de vida no Município de Belo Horizonte:

Art. 2º - Para os fins previstos nesta Lei entende-se por:

I - Meio Ambiente - o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química, biológica, social, cultural e política, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas;

II - degradação da qualidade ambiental - a alteração adversa das características do meio ambiente;

III - poluição - a degradação da qualidade ambiental resultante de atividades que, direta ou indiretamente:

- a) prejudique a saúde, o sossego, a segurança ou o bem estar da população;
- b) crie condições adversas às atividades sociais e econômicas;
- c) afete desfavoravelmente a fauna, a flora ou qualquer recurso ambiental;
- d) afete as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente;
- e) lance matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos;
- f) ocasione danos relevantes aos acervos histórico, cultural e paisagístico.

Veja que a Lei não criou um direito subjetivo de todo e qualquer empreendimento de ter suas condicionantes sujeitas ao limite percentual, mas previu que este limite seria aplicado, após a análise do órgão responsável pelo licenciamento, estabelecendo desde logo as balizas para que o órgão, quando for o caso, afaste este limite, como consta do art. 4º c/c art. 2º, §3º da Lei nº

---

<sup>1</sup> Vide <https://www.cmbh.mg.gov.br/> (acesso em 02/09/2025).



11.785/24. Essa avaliação e decisão deve ser motivada, como todo ato administrativo emanado dos órgãos e entidades da Administração Pública direta e indireta do Poder Executivo.

Com efeito, somente o órgão responsável pelo licenciamento possui competência técnica para avaliar os possíveis impactos produzidos pelo empreendimento, os parâmetros e a metodologia de cálculo das condicionantes, as atividades econômicas realizadas no âmbito do território, dentre outros, estando adstrito à sua análise a mensuração de tais parâmetros de forma a subsidiar a adequada fixação das condicionantes nos processos de licenciamento de empreendimentos de impacto urbanístico e ambiental no Município.

E, como dito, nas hipóteses de interesse social e de utilidade pública como a tratada no presente parecer, tal manifestação deverá, inclusive, exprimir os parâmetros de cálculo utilizados, definidos de modo que o valor das condicionantes não ultrapasse 5% (cinco por cento) dos custos totais do empreendimento, excetuados os casos em que houver anuência do empreendedor, conforme determinação constante do parágrafo segundo do art. 2º, ou, se entender pela incidência, no caso, do parágrafo 3º do mesmo artigo, a fim de excluir a sua aplicação às condicionantes necessárias à compensação relacionadas a atividades que promovam a degradação da qualidade ambiental, e, em especial, afetem desfavoravelmente a biota, afetem as condições sanitárias do meio ambiente e lancem matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais, o que reduz a discricionariedade da manifestação a cabo do órgão licenciador.

Isso equivale a dizer que deverá o órgão competente avaliar a degradação da qualidade ambiental promovida pelas atividades (dentre a qual se incluem as que afetem desfavoravelmente a biota ou as condições sanitárias do meio ambiente ou que lancem matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais), manifestando-se, se for o caso, no sentido de afastar o limite previsto no art. 2º, §2º da Lei nº 11.785/24, sempre que justificado. Antes de tal manifestação, portanto, não há que se falar em incidência automática do referido limite.

Logo, para que ocorra eventual revisão, exclusão ou substituição de condicionantes impostas em processos de licenciamento ainda em curso, com fundamento na Lei Municipal nº 11.785/24, há de ter expressa manifestação do COMAM favorável à adoção dos princípios e demais regras ali expostos, bem como à aplicação do limite de 5% (cinco por cento) imposto pelo §2º do citado art. 2º, afastável somente caso presente a hipótese descrita pelo seu §3º.



Destaca que a própria Lei nº 11.785/24 se incumbiu de especificar a situação legal em que tal limite não se aplica, vinculando o órgão responsável pelo licenciamento, detentor de expertise e conhecimento técnico apto a avaliá-la, o que deverá fazer mediante manifestação exigida pelo art. 4º, já transcrito.

### **III – Conclusão**

Em face do exposto, em resposta aos pedidos apresentados pela Consulente, conclui-se que:

***a) Considerando que a Arena foi declarada de interesse social pelo Decreto Estadual nº 604/2018 e ainda se encontra em processo de licenciamento, a Lei Municipal nº 11.785/2024 é plenamente aplicável ao caso concreto?***

A aplicação da Lei Municipal nº 11.785/24 condiciona-se à “manifestação favorável do órgão responsável pelo licenciamento”, exigida pelo seu art. 4º, segundo o qual *as presentes disposições poderão ser aplicadas aos processos de licenciamento de empreendimentos que se enquadrem nesta lei, inclusive os que ainda não tenham sido integralmente concluídos, mediante manifestação favorável do órgão responsável pelo licenciamento.*

***b) Diante da superação do limite de 5% do custo total do empreendimento com condicionantes, é juridicamente viável a desoneração parcial das obrigações ainda pendentes de cumprimento?***

Do ponto de vista jurídico, desde a entrada em vigor do §2º do art. 2º da Lei Municipal nº 11.785/24 (ocorrida em 28/12/2024), vige potencialmente o limite de 5% (cinco por cento) dos custos totais do empreendimento (excetuados os casos em que houver anuência do empreendedor) para o valor das condicionantes, nas hipóteses de interesse social e de utilidade pública, que incidirá após a avaliação do órgão ambiental.

Segundo parágrafo terceiro, caso as atividades licenciadas promovam a degradação da qualidade ambiental e, especialmente, afetem desfavoravelmente a biota ou as condições sanitárias do meio ambiente ou lancem matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais, não se aplica o referido limite às condicionantes compensatórias a serem estabelecidas, o que deverá ser analisado





e auferido pelo órgão responsável pelo licenciamento (no caso, COMAM) e objeto de manifestação expressa, motivada e desfavorável à sua aplicação.

Trata-se de imposições aplicáveis aos processos de licenciamento de empreendimentos de impacto (arts. 344 e 345 do Plano Diretor) que ainda não tenham sido integralmente concluídos por força do art. 4º da Lei nº 11.785/24, tais como o relativo ao empreendimento “Arena Multiuso”, parcelamento em área de ZP1 e de APP, vinculado ao uso não residencial, em especial Estádio e outras atividades afins, objeto do Processo Administrativo nº 01-034.545/18-02 em curso.

***c) As condicionantes 08 e 19, correspondentes à implantação de ELUP, desde que preservada a destinação pública, podem ser readequadas quanto à forma de execução, mediante transformação em parque público cercado e arborizado?***

A definição, fixação e eventual reexame e revisão de condicionantes é matéria de competência do Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM, conforme atribuições legais vigentes (Lei Municipal nº 4.253/85, Decreto Municipal nº 5.893/88 e Deliberações Normativas em vigor<sup>2</sup>), responsável por conceder, em 20/12/2019, o Certificado de Licença Ambiental nº 0814/19 – Licença de Instalação à MRV Prime LII Incorporações SPE Ltda para o empreendimento “Arena Multiuso” de forma vinculada ao cumprimento integral das condicionantes, diretrizes, notas e dos seus Anexos I a VI.

***d) Considerando a extrapolação do limite legal para condicionantes, é juridicamente admissível a exclusão da condicionante 46, especialmente no que se refere à obrigação de manutenção do ELUP pelo empreendedor?***

A exclusão de condicionante antes imposta, fundamentada no limite estabelecido pelo §2º do art. 2º da Lei nº 11.785/24, além de ser competência do COMAM, como acima respondido, pressupõe a prévia manifestação deste órgão favorável à aplicação da Lei nº 11.785/24, na qualidade de órgão responsável pelo licenciamento, tal qual exigido pelo seu art. 4º, além da subsequente análise

---

<sup>2</sup> Destaca-se o art. 11 da Deliberação Normativa nº 102/2020 do COMAM, segundo o qual “em razão de fato superveniente, o empreendedor poderá requerer a exclusão, a prorrogação do prazo para o cumprimento da condicionante ou a alteração de seu conteúdo” e seu parágrafo único: “a prorrogação de prazo para cumprimento de condicionante e eventual alteração de seu conteúdo serão decididas pela SMMA, desde que não modifique o seu objeto, sendo a exclusão de condicionante decidida pela autoridade responsável pela concessão da licença, nos termos estabelecidos na Seção I”.



acerca da incidência ou não da hipótese excludente prevista pelo §3º do mesmo art. 2º da Lei.

***e) A implantação do CLIC, do NASF e da Academia da Saúde pode ser considerada suficiente para atender ao escopo do interesse social inicialmente assumido, podendo-se afastar a exigência adicional de repasse financeiro para construção de Centro de Saúde prevista na condicionante 44, nota 18?***

Como dito, o reexame e eventual exclusão de condicionante estabelecida em regular processo de licenciamento ambiental, que resultou na concessão da Licença de Instalação nº 0814/19, constitui competência do Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM, conforme atribuições legais vigentes (Lei Municipal nº 4.253/85, Decreto Municipal nº 5.893/88 e Deliberações Normativas em vigor).

***f) É juridicamente possível a revisão, exclusão ou substituição das condicionantes relativas à mitigação de impactos na circulação de pessoas e veículos que ultrapassem o limite de 5% da Lei Municipal nº 11.785/2024 ou não guardem relação direta com o empreendimento?***

Como já respondido anteriormente, o art. 11 da Deliberação Normativa nº 102/2020 do COMAM prevê a possibilidade de o empreendedor, em razão de fato superveniente, “requerer a exclusão, a prorrogação do prazo para o cumprimento da condicionante ou a alteração de seu conteúdo”, sendo que “eventual alteração de seu conteúdo serão decididas pela SMMA, desde que não modifique o seu objeto, sendo a exclusão de condicionante decidida pela autoridade responsável pela concessão da licença, nos termos estabelecidos na Seção I”. Contudo, para que proceda à sua revisão, exclusão ou substituição com base na Lei Municipal nº 11.785/24, é necessária a prévia manifestação do Conselho favorável à aplicação da Lei nº 11.785/24 (art. 4º), além da subsequente análise acerca da incidência ou não do §3º do seu art. 2º.

Belo Horizonte, 03 de setembro de 2025.

BM 78.962-7  
Procuradora Municipal  
Assessoria Jurídica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente