



PARECER JURÍDICO

Consultante: Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Processo Administrativo: 01-034.545/18-02

Referência: OF. SMMA-PGM nº 1615-25

Assunto: Consulta sobre aplicabilidade da Lei Municipal nº 11.785/2024 às condicionantes de mobilidade e às medidas compensatórias ambientais no licenciamento do empreendimento Arena MRV – Complexo Esportivo Multiuso - OLEI 202503452.

LEI MUNICIPAL 11.785/24. CONDICIONANTES COMPENSATÓRIAS E MITIGATÓRIAS. LIMITES E INCIDÊNCIA. DELIBERAÇÕES NORMATIVAS 73/12 E 112/25 DO COMAM. INAPLICABILIDADE.

O art. 2º, §3º da Lei nº 11.785/24 refere-se expressamente “às condicionantes necessárias à compensação relacionadas a atividades que promovam a degradação da qualidade ambiental” de modo que não será aplicável caso as condicionantes estabelecidas na Licença de Instalação nº 0814/19 pela BHTRANS (Anexo II) tenham sido impostas unicamente para a mitigação dos referidos “*impactos ocasionados pela atração de pessoas e veículos decorrente do funcionamento do empreendimento sobre a mobilidade local*”. Tal análise deverá ser objeto de manifestação do COMAM (art. 4º da Lei nº 11.785/24), que ateste a natureza mitigatória e não compensatória das condicionantes estabelecidas na LI 0814/19 à *MRV Prime LII Incorporações SPE Ltda* para o empreendimento “Arena Multiuso” (objeto do Processo Administrativo nº 01-034.545/18-02), segundo art. 28 do Decreto Estadual nº 47.383/18 e art. 10 da DN nº 102/20 do COMAM.

A aplicação das disposições da Lei nº 11.785/24, incluindo o limite de 5% previsto no §2º do seu art. 2º, à *MRV Prime LII Incorporações SPE Ltda*, portadora da LP 0220/19, dependerá de manifestação do COMAM favorável à sua aplicação, tal como exigido pelo seu art. 4º, explicitando as razões técnicas pelas quais se manifesta pela não incidência, no caso concreto, da hipótese excludente prevista no §3º do mesmo art. 2º da Lei. A exceção ali prevista refere-se 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”, cujos conceitos, ainda que intencionalmente vagos e imprecisos constam da Lei Municipal nº 4.253/85 (art. 2º) 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. Nesse sentido, segundo a Teoria Geral do Direito, diante de *conceitos jurídicos indeterminados* (também chamados de *conceitos legais indeterminados* ou *cláusulas gerais* por possuírem um núcleo de significado claro, mas cujos limites de aplicação são propositalmente imprecisos, vagos ou fluidos), exige-se um necessário preenchimento de sentido no momento da aplicação ao caso concreto. Tal se dá justamente para permitir que a lei se adapte às realidades sociais, econômicas e tecnológicas dinâmicas, sem a necessidade de constante alteração legislativa, oferecendo ao aplicador do Direito uma margem para buscar a solução mais justa e adequada às particularidades de cada caso concreto, em detrimento à sua aplicação rígida e potencialmente injusta. A manifestação exigida pelo art. 4º da Lei nº 11.785/24 do COMAM, necessária para afastar o limite trazido pelo art. 2º, §2º, perpassa necessariamente pela análise da incidência da hipótese tratada pelo seu §3º e de todos os *conceitos jurídicos indeterminados* ali presentes (degradação da qualidade ambiental, meio



ambiente, poluição, dentre outros), exigindo daquele órgão uma valoração e concretização no momento da sua aplicação prática.

O mecanismo de compensação ambiental instituído pela Deliberação Normativa nº 73/12 do COMAM, para os efeitos de impactos ambientais não mitigáveis, não foi adotado no caso concreto e não se aplica *a posteriori* (art. 1º), sendo ainda cabível somente nas fases de Licença de Implantação – LI e Licença de Operação – LO (art. 4º) mediante prévio Relatório de Compensação Ambiental (art. 10) e assinatura de Termo de Compromisso de Cumprimento de Medida Compensatória (art. 11), devendo ser as compensações ambientais relativas às demais autorizações (como a Licença Prévia – LP nº 0220/19) definidas especificamente pelo órgão licenciador (parágrafo único do art. 4º), o que demonstra a inaplicabilidade e não adoção da referida DN quando da emissão da LP 0220/19, não estando a Condicionante nº 01 abrangida por sua metodologia de cálculo.

A definição das condicionantes ambientais impostas no âmbito do licenciamento ambiental de empreendimentos de impacto deve, por força do art. 28 do Decreto Estadual nº 47.383/18, ser acompanhada de fundamentação técnica por parte do órgão ambiental licenciador, que aponte “a relação direta com os impactos ambientais da atividade ou empreendimento, identificados nos estudos requeridos no processo de licenciamento ambiental, considerando os meios físico, biótico e socioeconômico, bem como ser proporcionais à magnitude desses impactos”, devendo prevalecer a avaliação feita à época pelo órgão competente.

A DN nº 112/25 foi publicada somente em 01/08/2025, data na qual entrou em vigor (art. 6º), não sendo aplicável às condicionantes impostas na Licença Prévia nº 0220/19, emitida em 22/04/2019.

I – Relatório

Trata-se de consulta encaminhada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, através da qual submete à análise desta Procuradoria demanda apresentada pela Diretoria de Licenciamento Ambiental/Subsecretaria de Licenciamento e Controle Ambiental – DLAM/SULCAM, com vistas a esclarecer questões afetas à “aplicabilidade da Lei Municipal nº 11.785/2024, no âmbito do processo de licenciamento do empreendimento Arena MRV – Complexo Esportivo Multiuso, especificamente em relação”:

- I. às condicionantes de mobilidade estabelecidas pela BHTRANS e pela SUPLAN na Licença de Instalação nº 0814/19; e
- II. às medidas compensatórias ambientais definidas na Licença Prévia nº 0220/19, à luz da Deliberação Normativa COMAM nº 73/12, posteriormente alterada pela DN nº 112/25.

Para tanto, narra a Consulente que:

A discussão em apreço recai sobre a possibilidade de enquadramento das condicionantes de mobilidade na exceção prevista no supracitado § 3º do art. 2º da Lei Municipal nº 11.785/2024, em especial, às



condicionantes estabelecidas na Licença de Instalação nº 0814/19, decorrentes de propostas da BHTRANS e da SUPLAN para a mitigação dos impactos ocasionados pela atração de pessoas e veículos decorrente do funcionamento do empreendimento sobre a mobilidade local. Nesse sentido, é essencial proceder a uma análise detida da legislação que rege a política municipal do meio ambiente quanto aos conceitos de “degradação da qualidade ambiental” e dos demais termos previstos no §3º, a fim de delimitar com precisão o alcance da exceção ali estabelecida.

2.2. Nos termos da Lei Municipal nº 4.253/1985, que dispõe 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, “meio ambiente” compreende não apenas fatores naturais, mas também aspectos sociais, culturais e políticos. A lei ainda considera “degradação da qualidade ambiental” toda alteração adversa dessas condições, incluindo a poluição atmosférica, sonora e a geração de riscos à saúde e segurança da população. (...)

Em princípio, pela abrangência dos conceitos de meio ambiente e degradação da qualidade ambiental, considerando que a concentração de pessoas e veículos pode impactar a ordem pública e contribuir para a poluição atmosférica, entre outros efeitos, numa interpretação extensiva, seria concebível que as medidas condicionantes destinadas à mitigação dos impactos na mobilidade fossem compreendidas, em última instância, como ações para mitigar a degradação da qualidade ambiental.

Assim, a concentração de veículos e pessoas associada ao funcionamento do empreendimento Arena seria caracterizada como forma de degradação da qualidade ambiental, admitindo-se, assim, o enquadramento de medidas de mobilidade como exceções ao limite de 5%. (...)

Conforme se infere, ao distinguir impactos ambientais, de competência do COMAM, de impactos urbanísticos, de competência do COMPUR, o Plano Diretor estabelece, em seu art. 341, II, que impactos de natureza preponderantemente urbanística, como a organização do trânsito, devem ser tratados nessa esfera, o que conduz à conclusão de que as condicionantes viárias não se caracterizam como medidas de compensação ambiental, mas como obrigações de natureza urbanística.

Vale observar que as condicionantes estabelecidas pelos órgãos responsáveis pela mobilidade urbana do município estão predominantemente vinculadas aos impactos urbanísticos, em detrimento dos ambientais. Tal entendimento se mostra mais adequado, uma vez que, organizar o trânsito e garantir sua maior fluidez, tem relação com a cidade, com o urbano. Além disso, caso fosse adotada uma interpretação ampla, fundamentada unicamente nos conceitos da Lei Municipal nº 4.253/85, o limite de 5% previsto no §2º do art. 2º da Lei Municipal 11.785/24 poderia ser afastado pelas exceções previstas no §3º.



Partindo de tais premissas, indaga a Consulente se **“as condicionantes de mobilidade são efetivamente compensações ambientais, aplicando-se o §3º do art. 2º da Lei Municipal nº 11.785/2024, ou se permanecem sujeitas ao limite de 5% contemplado no respectivo §2º”,** assim prosseguindo:

Considerando as determinações estabelecidas, há dúvida quanto à incidência do limite de 5% previsto no §2º, art. 2º, da Lei Municipal nº 11.185/24 no licenciamento em curso da Arena. Em virtude de serem decorrentes da compensação por impactos ambientais não mitigáveis, é possível entender que tais medidas enquadrar-se-iam na exceção prevista no §3º da referida lei. Ao contrário, caso se entenda que o limite de 5% não se aplica, mister refletir acerca das seguintes considerações:

- a) Apenas a medida compensatória nº 01 faz referência à DN COMAM nº 73/12, porém não foi adotada a metodologia de cálculo prevista no art. 9º da norma. Assim, o projeto de implantação do parque deve ser adequado ao valor que vier a ser estabelecido.
- b) Em relação às demais medidas compensatórias, é imprescindível verificar se possuem vínculo direto com impactos identificados e se há proporcionalidade frente à sua magnitude. Além disso, deve ser analisada a previsibilidade dessas medidas, conforme dispõe a Lei Municipal nº 11.181/19.
- c) Por último, em relação às previsões da DN 73/12, mister esclarecer se as alterações introduzidas pela DN nº 112/25, especialmente no que se refere aos parâmetros de pontuação estabelecidos nos Anexos I e II, são aplicáveis no licenciamento então em curso da Arena MRV, em especial, do limite de 5º.

Neste aspecto, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente indaga **“se as compensações previstas na LP nº 0220/19 se enquadram na exceção do §3º da Lei nº 11.785/2024, ficando excluídas do limite de 5%, se a medida compensatória nº 01 deve ser recalculada segundo o art. 9º da DN 73/12 e se as medidas compensatórias nº 02 a 04 observam os princípios da pertinência, proporcionalidade e previsibilidade exigidos pela legislação”**.

Diante das questões 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

Conforme já esclarecido no parecer jurídico anterior datado de 03/09/2025¹, é a própria Lei Municipal nº 11.785/24 que, em seu art. 4º, exige, em cada caso concreto, uma **manifestação do órgão responsável pelo licenciamento (COMAM ou COMPUR) favorável ou não à sua aplicação**, devendo, nos casos de interesse social e utilidade pública tratados pelo §2º do seu art. 2º, pronunciar-se acerca da incidência ou não da hipótese exceptiva prevista no §3º:

Art. 2º. (...)

§ 2º - Nas hipóteses de interesse social e de utilidade pública, declarados nos termos da legislação federal, os parâmetros de cálculo de que trata o inciso II do *caput* deste artigo deverão ser 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.

§ 3º - Não se aplica o limite percentual previsto no § 2º deste artigo 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

¹ Referido parecer jurídico restou assim ementado: “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.”.



ambientais.

Art. 4º - 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.

Logo o que a Lei prescreveu, como regra geral, foi, nas hipóteses de interesse social e de utilidade pública, limitar o valor das condicionantes a 5% (cinco por cento) dos custos totais do empreendimento, exceto quanto houver *anuência do empreendedor* ou se tratar de *condicionantes necessárias à compensação relacionadas a atividades que promovam a degradação da qualidade ambiental*, o que deverá ser objeto de análise e manifestação do órgão ambiental licenciador, justificando a sua adequação do ponto de vista técnico.

Em outras palavras, para afastar o limite de 5% (cinco por cento) previsto pelo referido art. 2º, §2º, exige a Lei nº 11.785/24 manifestação expressa do COMAM no sentido de restar configurada a hipótese exceptiva tratada pelo §3º, evidenciando, no caso concreto, a necessidade de compensação superior em virtude da degradação da qualidade ambiental promovida pelo empreendimento, especialmente por afetar desfavoravelmente a biota ou as condições sanitárias do meio ambiente ou por lançar matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais vigentes.

Veja, contudo, que a norma expressa no referido §3º do art. 2º em questão refere-se às **“condicionantes necessárias à compensação”**, assim consideradas as **medidas compensatórias** estabelecidas em virtude dos impactos ambientais negativos não mitigáveis, especialmente custos sociais e ambientais que não podem ser evitados, uso de recursos ambientais não renováveis, impactos ambientais irreversíveis, dentre outros, considerando sempre a necessidade de se assegurar que dita compensação ambiental ocorra de maneira justa, objetiva e transparente, levando-se em conta os princípios da igualdade, razoabilidade, segurança jurídica e sustentabilidade.

Tais medidas diferenciam-se das **medidas mitigadoras**, as quais, por sua vez, destinam-se a prevenir impactos negativos ou a reduzir a sua magnitude, assim tratadas pelo **Decreto Estadual nº 47.383 de 02/03/2018** (que *estabelece normas para licenciamento ambiental, tipifica e*



classifica infrações às normas de proteção ao meio ambiente e aos recursos hídricos e estabelece procedimentos administrativos de fiscalização e aplicação das penalidades):

Art. 28 - O gerenciamento dos impactos ambientais e o estabelecimento de condicionantes nas licenças ambientais deve atender à seguinte ordem de prioridade, aplicando-se em todos os casos a diretriz de maximização dos impactos positivos, bem como de evitar, minimizar ou compensar os impactos negativos da atividade ou empreendimento:

I - evitar os impactos ambientais negativos;

II - mitigar os impactos ambientais negativos;

III - compensar os impactos ambientais negativos não mitigáveis, na impossibilidade de evitá-los;

IV - garantir o cumprimento das compensações estabelecidas na legislação vigente.

§1º - Caberá ao órgão ambiental licenciador monitorar, acompanhar e fiscalizar os licenciamentos aprovados e suas condicionantes.

§2º - A fixação de condicionantes poderá estabelecer condições especiais para a implantação ou operação do empreendimento, bem como garantir a execução das medidas para gerenciamento dos impactos ambientais previstas neste artigo.

§3º - As condicionantes ambientais devem ser acompanhadas de fundamentação técnica por parte do órgão ambiental, que aponte a relação direta com os impactos ambientais da atividade ou empreendimento, identificados nos estudos requeridos no processo de licenciamento ambiental, considerando os meios físico, biótico e socioeconômico, bem como ser proporcionais à magnitude desses impactos.

Referida norma é, aliás, repetida pela legislação municipal vigente, dispondo a **Deliberação Normativa nº 102 de 25/11/2020 do COMAM** (que *delibera sobre o licenciamento ambiental de atividades e empreendimentos de impacto no município de Belo Horizonte*):

Art. 10 – O gerenciamento dos impactos ambientais e o estabelecimento de condicionantes nas licenças ambientais deve atender à seguinte ordem de prioridade:

I – maximizar os impactos positivos;

II - evitar os impactos ambientais negativos;

III – mitigar os impactos ambientais negativos;

IV – compensar os impactos ambientais negativos não mitigáveis, na impossibilidade de evitá-los;

V – garantir o cumprimento das compensações estabelecidas na legislação vigente.

§1º – A regularidade do exercício da atividade será vinculada à efetivação das medidas mitigadoras e compensatórias.



§2º – A fixação de condicionantes poderá estabelecer condições especiais para a instalação ou operação do empreendimento, bem como garantir a execução das medidas para gerenciamento dos impactos ambientais previstas neste artigo.

§3º – As condicionantes ambientais devem ser acompanhadas de fundamentação técnica por parte do órgão ambiental municipal, que aponte a relação direta com os impactos ambientais da atividade ou empreendimento, identificados nos estudos requeridos no processo de licenciamento ambiental, considerando os meios físico, biótico e socioeconômico, bem como ser proporcionais à magnitude desses impactos.

Para muitos, é como se a licença ambiental, regular e válida, retirasse do prejuízo causado ao meio ambiente o caráter de ilicitude do ato, mas sem afastar, em absoluto, o dever de indenizar, gerando, portanto, a necessidade de sua devida e adequada compensação.

Nesse sentido, a Lei Municipal nº 11.785/24 estabelece, em seu art. 2º, §3º que “não se aplica o limite percentual previsto no §2º deste artigo às **condicionantes necessárias à compensação** relacionadas a atividades que promovam a degradação da qualidade ambiental”, referindo-se expressamente às condicionantes impostas no licenciamento ambiental como medidas necessárias e aptas a compensar os impactos ambientais negativos não mitigáveis, diante da manifesta impossibilidade de evitá-los.

No caso objeto da presente Consulta, “a discussão em apreço recai sobre a possibilidade de enquadramento das condicionantes de mobilidade na exceção prevista no supracitado § 3º do art. 2º da Lei Municipal nº 11.785/2024, em especial, às condicionantes estabelecidas na Licença de Instalação nº 0814/19, decorrentes de propostas da BHTRANS e da SUPLAN para a mitigação dos impactos ocasionados pela atração de pessoas e veículos decorrente do funcionamento do empreendimento sobre a mobilidade local”.

Como se infere da **Licença de Instalação nº 0814/19** concedida em 20/12/2019 pelo COMAM à *MRV Prime LII Incorporações SPE Ltda* para o empreendimento “Arena Multiuso” (objeto do Processo Administrativo nº 01-034.545/18-02), as condicionantes então impostas encontram-se especificadas em seus Anexos I e II, constando deste último as “condicionantes da BHTRANS”.

Nesse sentido, caso tais condicionantes refiram-se a medidas compensatórias, necessárias a compensar os impactos ambientais negativos não mitigáveis, diante da manifesta impossibilidade



de evitá-los, e se relacionem a atividades que promovam a degradação da qualidade ambiental, segundo avaliação a ser feita pelo COMAM, nos moldes definidos pelo art. 2º, §3º da Lei nº 11.785/24 c/c Lei Municipal nº 4.253/85², não se aplicará o limite percentual de 5% (cinco por cento) previsto no §2º.

Por outro lado, compreendendo o COMAM que as condicionantes foram à época estabelecidas com vistas a evitar os impactos ambientais negativos ou reduzir a sua magnitude, mitigando-os, trata-se de **medidas mitigadoras e não compensatórias**, excluindo, por consequência, a incidência da norma prevista no parágrafo terceiro do art. 2º da Lei nº 11.785/24.

Tal análise e definição deverão estar expressas e justificadas na **“manifestação favorável do órgão responsável pelo licenciamento”**, exigida pelo art. 4º da Lei, responsável, inclusive, pela definição das condicionantes constantes do licenciamento, na qualidade de detentor do conhecimento técnico e expertise para tanto.

Como dito, a Lei nº 11.785/24 não criou um direito subjetivo de todo e qualquer empreendimento de ter suas condicionantes sujeitas ao limite percentual nela estabelecido, 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 11.785/24. Vale dizer: nas hipóteses de interesse social e de utilidade pública como a tratada no presente parecer, a não aplicação do limite percentual de 5% depende de

² “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.

IV) - agente poluidor - pessoa física ou jurídica de direito público ou privado, responsável direta ou indiretamente por atividade causadora de degradação ambiental;

V - recursos ambientais - a atmosfera, as águas superficiais e subterrâneas, o solo, o subsolo e os elementos da biosfera;

VI - poluente - toda e qualquer forma de matéria ou energia que provoque poluição nos termos deste artigo, em quantidade, em concentração ou com característica em desacordo com as que forem estabelecidas em decorrência desta Lei, respeitadas as legislações federal e estadual,



manifestação do COMAM em tal sentido, a qual deverá, inclusive, abarcar a exigida análise da natureza das condicionantes impostas, necessariamente compensatórias caso se configure a hipótese exceptiva tratada pelo §3º.

Isso equivale a dizer que o órgão competente deverá avaliar a natureza das condicionantes impostas, além da degradação da qualidade ambiental promovida pelas atividades, à luz do §3º do art. 2º da Lei nº 11.785/24, manifestando-se, se for o caso, no sentido de afastar o limite previsto no art. 2º, §2º, sempre que justificado.

Caso contrário, não estando presente a situação legal descrita pelo §3º (quer por se tratar de medidas mitigadoras tão somente, quer por não se relacionar a atividade promotora de degradação da qualidade ambiental), deverá o órgão responsável pelo licenciamento, por força legal (art. 2º, §2º), definir os parâmetros de cálculo das condicionantes de modo que o seu valor não ultrapasse 5% (cinco por cento) dos custos totais do empreendimento.

No tocante especificamente à **Licença Prévia nº 0220/19** concedida em 22/04/2019 pelo COMAM ao empreendimento em questão, verifica-se que a mesma também encontra-se vinculada ao cumprimento integral das condicionantes, medidas compensatórias e notas dos Anexos I, II e III.

Contudo, a natureza de tais condicionantes e medidas já estão discriminadas e especificadas na própria Licença, constando do seu Anexo I as “**condicionantes do licenciamento ambiental**” e do seu Anexo II as “**medidas compensatórias do licenciamento ambiental**”.

Logo, as medidas dispostas em seu Anexo II são inquestionavelmente condicionantes necessárias à **compensação** (e não mitigação dos impactos ambientais negativos), passíveis, portanto, de se enquadrarem na exceção prevista pelo §3º do art. 2º da Lei nº 11.785/24. Isso quer dizer que a elas não se aplica automaticamente o limite, mas dependerá da análise e manifestação do COMAM, nos termos do seu art. 4º aqui já referido: “*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*”.



Referida manifestação, como dito, deverá 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, motivadamente.

Sendo assim, 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.

Já no que se refere à aplicação da metodologia de cálculo prevista na **Deliberação Normativa nº 73 de 11/07/2012 do COMAM** (que *estabelece critérios e procedimentos para a definição de compensação ambiental nos licenciamentos de empreendimentos de impacto no município*), trata-se, com efeito, de “mecanismo da compensação ambiental para os efeitos de impactos ambientais não mitigáveis, com ônus para o empreendedor”, contudo, a ser definido, conforme art. 1º, “**por ocasião do licenciamento ambiental dos empreendimentos que causem significativo impacto no meio ambiente**, bem como para a efetiva reparação de prejuízo ambiental específico causado por atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida”.

Soma-se a isso norma inserta em seu art. 4º, segundo a qual “a compensação ambiental definida nesta deliberação será adotada nas fases de **Licença de Implantação - LI e Licença de Operação - LO**, do licenciamento ambiental de empreendimentos de impacto, bem como nos pareceres ambientais elaborados para subsidiar o licenciamento urbanístico realizado por meio de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV”, sendo que “as compensações ambientais relativas às autorizações não previstas nesta deliberação serão definidas especificamente pelo órgão licenciador”.

Ainda conforme a Deliberação Normativa nº 73/12:



Art. 5º – A Medida Compensatória (MC) devida será a diferença entre o potencial do benefício ambiental correspondente à somatória da pontuação das Medidas de Sustentabilidade Ambiental (MSA) propostas e/ou adotadas pelo empreendimento, constantes do anexo II desta Deliberação e o potencial do impacto a ser compensado, correspondente à somatória da pontuação dos Impactos Ambientais Negativos (IAN) causados pelo empreendimento, constantes do anexo I desta DN.

Art. 6º – Para efeito de compensação ambiental serão considerados os seguintes Impactos Ambientais Negativos (IAN), podendo outros impactos ser indicados em parecer técnico emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente:

I – interferência em recursos hídricos;

II – impermeabilização do terreno;

III – perdas de vegetação;

IV – movimentação de terra;

V – atração de número significativo de veículos no caso de empreendimentos não residenciais;

§1º – O potencial do impacto a ser compensado será calculado através da somatória da pontuação referente aos Impactos Ambientais Negativos (IAN) definidos no *caput* deste artigo, obedecendo aos critérios estabelecidos no anexo I, conforme previsto no artigo 4º desta deliberação;

§2º - No caso de outro impacto a ser considerado, o parecer técnico de que trata o *caput* deste artigo deverá definir, também, a respectiva pontuação, que deverá apresentar valoração compatível com as demais pontuações definidas por esta deliberação.

Art. 7º – Para efeito de compensação ambiental, serão consideradas as seguintes Medidas de Sustentabilidade Ambiental (MSA) propostas e/ou adotadas pelo empreendedor, podendo ser aceitas outras medidas ou ações, com base em parecer técnico emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente:

I – Índice de permeabilidade adicional em relação ao exigido pela LPOUS;

II – Índice de permeabilidade exigido na LPOUS atendido em terreno natural vegetado;

III – Preservação e ou introdução de vegetação;

IV – Medidas de economia de consumo energético;

V – Medidas de economia de consumo e ou reuso de água;

VI – Sistema de captação e uso de água pluvial;

VII – Coleta e adequada destinação de óleo e gordura usado de origem vegetal ou animal;

VIII – Bicicletário;

IX – Medidas que gerem melhoria na ambiência do entorno do empreendimento;

X – Oferta de número de vagas de garagem para os empreendimentos residenciais além do exigido pela LPOUS.



§1º – O potencial do(s) benefício(s) ambiental(is) a ser(em) gerado(s) referente(s) às Medidas de Sustentabilidade Ambiental (MSA) definidas no *caput* deste artigo obedecerá aos critérios estabelecidos no anexo II, assumindo a soma das referidas pontuações valores positivos a serem computados no somatório citado no artigo 4º desta deliberação.

§2º - No caso de outra medida de sustentabilidade a ser considerada, o parecer técnico de que trata o *caput* deste artigo deverá definir, também, a respectiva pontuação, que deverá apresentar valoração compatível com as demais pontuações definidas por esta deliberação.

§ 3º – Caso o empreendedor não adote no seu empreendimento e nem proponha nenhuma das Medidas de Sustentabilidade Ambiental (MAS) constantes da anexo II, estas poderão ser recomendadas sem prejuízo da compensação ambiental devida.

Art. 8º – Para efeito de compensação ambiental serão consideradas as Medidas Compensatórias (MC) relacionadas abaixo, podendo outras ser indicadas em parecer técnico emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente:

I – revitalização parcial ou total de área verde pública já implantada (praça, canteiro central de avenida, jardim ou parque);

II – adoção parcial ou total de área verde pública já implantada (praça, canteiro central de avenida, jardim ou parque);

III – revegetação de área verde pública;

IV – cercamento de área verde pública;

V – pavimentação de passeios de área verde pública;

VI – recuperação de área verde pública degradada;

VII – plantio de árvore em via pública;

VIII – elaboração de projeto relativo a melhoria de área verde pública;

IX – execução de serviço específico relativo a melhoria de área verde pública;

X – fornecimento de mudas, insumos, materiais, mobiliários, maquinários ou equipamentos necessários a melhoria de área verde pública ou da arborização de logradouros públicos;

XI – execução de outros tipos de atividades inerentes ao funcionamento ou manutenção de área verde pública.

Parágrafo único. A definição das Medidas Compensatórias (MC) obedecerá aos critérios estabelecidos no anexo III e seus valores serão calculados considerando a tabela de referência de preços padrão da Superintendência de Desenvolvimento da Capital - SUDECAP.

Art. 9º - O potencial do Impacto Ambiental Negativo (IAN) a ser compensado será igual a 0,5% (meio por cento) do Valor Monetário do Empreendimento (VE).

§1º - O Valor Monetário do Empreendimento (VE) será informado pelo empreendedor e deverá ser calculado com base no índice de custo do setor da construção civil – CUB, fornecido pelo Sindicato da



Indústria da Construção Civil - SINDUSCON, vigente no mês da concessão da licença.

§2º - O valor das Medidas Compensatórias (MC) a ser imposto ao empreendedor será igual ao resultado negativo da somatória do Impacto Ambiental Negativo (IAN) e das Medidas de Sustentabilidade Ambiental (MSA), correspondendo a um percentual do Valor Monetário do Empreendimento (VE).

Tais são, pois, as diretrizes atinentes à identificação dos impactos negativos e das medidas positivas de sustentabilidade, à indicação dos seus respectivos graus de magnitude ou amplitude, assim como à definição da compensação devida, visando a garantia da sustentabilidade ambiental, a serem, todavia, definidos “**por ocasião do licenciamento ambiental**” (art. 1º), aplicável “**nas fases de Licença de Implantação - LI e Licença de Operação – LO**”, bem como “*nos pareceres ambientais elaborados para subsidiar o licenciamento urbanístico realizado por meio de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV*” (art. 4º).

Para tanto, **deverá o empreendedor “apresentar Relatório de Compensação Ambiental, objetivando apurar o valor da compensação devida, o qual deverá compor os estudos ambientais para fins de licenciamento de empreendimentos de impacto”** (art. 10), **devendo tal compensação ser “formalizada por meio de Termo de Compromisso de Cumprimento de Medida Compensatória celebrado entre a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, o órgão beneficiário da compensação e o empreendedor”** (art. 11), o qual estabelecerá, inclusive, o prazo para implementação da medida compensatória definida.

Isso posto, a par das disposições constantes da própria DN nº 73/12, não há que se falar agora em aplicação obrigatória do mecanismo de compensação ambiental instituído por esta Deliberação do COMAM, vez que não previamente definido por ocasião do licenciamento ambiental do empreendimento em tela (quando da concessão da LP nº 0220/19), tendo transcorridos mais de 05 (cinco) anos desde 22/04/2019, por se tratar de Licença Prévia – LP e não Licença de Implantação – LI ou Licença de Operação – LO, inexistindo, ainda, *Relatório de Compensação Ambiental* que tivesse apurado o valor da compensação devida, compondo os estudos ambientais para fins do licenciamento à época ocorrido. De igual forma, verifica-se que não foi assinado qualquer *Termo de Compromisso de Cumprimento de Medida Compensatória* entre a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, o órgão beneficiário da compensação e o empreendedor, tal qual exigido expressamente, não havendo que se falar em necessário recálculo segundo art. 9º da DN nº 73/12.



A simples e mera menção aos “*termos da DN COMAM 73/12*”, tal qual constante da Condicionante nº 01 do Anexo II da Licença Prévia nº 0220/19, não supre a necessária formalização então necessária, segundo rito e procedimento próprio traçado pela DN nº 73/12, não a definindo como *Medida Compensatória (MC)*, obtida a partir da diferença entre o potencial do benefício ambiental correspondente à somatória da pontuação das Medidas de Sustentabilidade Ambiental (MSA) – sequer propostas ou apresentadas pelo empreendimento – e o potencial do impacto a ser compensado, correspondente à somatória da pontuação dos Impactos Ambientais Negativos (IAN) causados pelo empreendimento, tal qual constantes dos Anexos da Deliberação à época não aplicada.

Está claro, inclusive, que o licenciamento em questão, ao estabelecer medidas mitigadoras e compensatórias, não se guiou por mecanismos que pudessem presumir ou pré-determinar a expressão econômica dessas medidas; muito ao contrário, priorizou-se o estabelecimento de medidas aptas a mitigar e compensar os impactos do empreendimento, na medida necessária para o alcance de sua finalidade, lógica que a nova Lei nº 11.785/2024 preservou em relação às compensações relacionadas à degradação da qualidade ambiental, conforme definição do §3º do seu art. 2º.

O que se examina, portanto, é a possibilidade de aplicação retroativa deste novo regramento por força de expressa disposição da nova Lei e não a revisão indiscriminada do licenciamento ou a aposição de qualquer reparo aos atos regularmente praticados pelo órgão competente à época.

Por fim, quanto às medidas compensatórias nº 02, 03 e 04 da LP nº 0220/19, questiona a Consulente acerca da observância aos ***princípios da pertinência, proporcionalidade e previsibilidade*** exigidos pela legislação.

Ainda que tais princípios estejam especificados nos incisos I, II e IV do art. 2º da Lei Municipal nº 11.785/24, cuja aplicação demanda manifestação expressa do órgão licenciador, tem-se que eles não constituem inovação no regramento municipal pertinente às medidas condicionantes à implantação e operação de empreendimentos de impacto no Município.

Isso porque, segundo Decreto Estadual nº 47.383 de 02/03/2018, aqui já citado, o gerenciamento



dos impactos ambientais e o estabelecimento de condicionantes nas licenças ambientais, maximizando os impactos positivos, evitando, minimizando ou compensando os impactos negativos da atividade ou empreendimento, devem sempre ser acompanhados de fundamentação técnica por parte do órgão ambiental licenciador que aponte a relação direta com os impactos ambientais da atividade ou empreendimento, identificados nos estudos requeridos no processo de licenciamento ambiental, considerando os meios físico, biótico e socioeconômico, bem como ser proporcionais à magnitude desses impactos (art. 28, §3º).

Logo, à época da concessão da referida Licença Prévia, não por força da Lei Municipal nº 11.785/24, sequer ainda em vigor, já estava o COMAM adstrito à sua observância, de modo que a implantação do *parque linear ao longo da área verde pública lindeira à Rua José Cláudio Sanches, conforme projeto aprovado pela SMMA (Condicionante nº 02), a assinatura de Termo de Compromisso junto à FPMZB para implantação de projeto de recuperação / recomposição de APP em área de Parque Municipal nos termos do art. 5º, § 2º, da Resolução CONAMA nº 369/06 (Condicionante nº 03) bem como a gestão e manutenção, durante prazo mínimo de 30 anos, renovável por outros iguais períodos, do conjunto das áreas formadas pelo parque público citado na Condicionante 04, a ser implantado na ELUP na área da Mata do Morcego, e pelo parque linear ao longo da Rua José Cláudio Sanches, citado nas Medidas Compensatórias 01 e 02 (Condicionante nº 04)* devem sim estar relacionados diretamente aos impactos ambientais do empreendimento, conforme previamente identificados nos estudos requeridos no curso do processo de licenciamento ambiental em questão, considerando os meios físico, biótico e socioeconômico, bem como ser proporcionais à magnitude desses impactos (art. 28, §3º do Decreto Estadual nº 47.383 de 02/03/2018). Prevalece, a esse respeito, a avaliação feita pelo órgão licenciador à época.

III – Conclusão

Em face do exposto, respondendo aos questionamentos apresentados pela Consulente, conclui-se que:

1. A exceção prevista no parágrafo 3º do artigo 2º da Lei Municipal nº 11.785/24 é aplicável às condicionantes estabelecidas na Licença de Instalação nº 0814/19 pela BHTRANS e SUPLAN, para a mitigação dos impactos ocasionados pela atração de pessoas e veículos decorrente do funcionamento do empreendimento sobre a mobilidade local?



A regra disposta no parágrafo terceiro do artigo 2º da Lei Municipal nº 11.785/24 refere-se expressamente “às **condicionantes necessárias à compensação relacionadas a atividades que promovam a degradação da qualidade ambiental**” de modo que não será aplicável caso as condicionantes estabelecidas na Licença de Instalação nº 0814/19 pela BHTRANS (Anexo II) tenham sido impostas unicamente para a **mitigação** dos referidos “*impactos ocasionados pela atração de pessoas e veículos decorrente do funcionamento do empreendimento sobre a mobilidade local*”.

Tal análise deverá ser objeto de manifestação do COMAM, órgão responsável pelo licenciamento (art. 4º da Lei Municipal nº 11.785/24), que ateste a **natureza mitigatória**³ e não **compensatória**⁴ das condicionantes estabelecidas na **Licença de Instalação nº 0814/19 à MRV Prime LII Incorporações SPE Ltda** para o empreendimento “Arena Multiuso” (objeto do Processo Administrativo nº 01-034.545/18-02), segundo art. 28 do Decreto Estadual nº 47.383/18 e art. 10 da Deliberação Normativa nº 102/20 do COMAM.

2. O limite de 5% do §2º do art. 2º da Lei nº 11.785/2024 é aplicável às medidas compensatórias ambientais definidas na Licença Prévia nº 0220/19?

A aplicação das disposições da Lei Municipal nº 11.785/24, incluindo o limite de 5% previsto no §2º do seu art. 2º, à **MRV Prime LII Incorporações SPE Ltda**, portadora da LP nº 0220/19, dependerá de manifestação do COMAM favorável à sua aplicação, tal como exigido pelo seu art. 4º, explicitando as razões técnicas pelas quais se manifesta pela não incidência, no caso concreto, da hipótese excludente prevista no §3º do mesmo art. 2º da Lei em questão.

A exceção ali prevista refere-se 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”, cujos conceitos, ainda que intencionalmente vagos e imprecisos constam da Lei Municipal nº 4.253/85 (art. 2º⁵) sobre a Política de Proteção do

³ Evitar ou mitigar os impactos ambientais negativos constatados.

⁴ Compensar os impactos ambientais negativos não mitigáveis e que não podem ser evitados.

⁵ “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;



Controle e da Conservação do Meio Ambiente e da melhoria da qualidade de vida no Município de Belo Horizonte.

Nesse sentido, segundo a Teoria Geral do Direito, diante de *conceitos jurídicos indeterminados* (também chamados de *conceitos legais indeterminados* ou *cláusulas gerais* por possuírem um núcleo de significado claro, mas cujos limites de aplicação são propositalmente imprecisos, vagos ou fluidos), exige-se um necessário preenchimento de sentido no momento da aplicação ao caso concreto. Tal se dá justamente para permitir que a lei se adapte às realidades sociais, econômicas e tecnológicas dinâmicas, sem a necessidade de constante alteração legislativa, oferecendo ao aplicador do Direito uma margem para buscar a solução mais justa e adequada às particularidades de cada caso concreto, em detrimento à sua aplicação rígida e potencialmente injusta.

A manifestação exigida pelo art. 4º da Lei nº 11.785/24 do COMAM, necessária para afastar o limite trazido pelo art. 2º, §2º, perpassa necessariamente pela análise da incidência da hipótese tratada pelo seu §3º e de todos os *conceitos jurídicos indeterminados* ali presentes (degradação da qualidade ambiental, meio ambiente, poluição, dentre outros), exigindo daquele órgão uma valoração e concretização no momento da sua aplicação prática.

3. A medida compensatória nº 01 deve observar o valor calculado e correspondente resultado financeiro estabelecido pela metodologia prevista na DN nº 73/12?

O mecanismo de compensação ambiental instituído pela Deliberação Normativa nº 73/12 do COMAM, para os efeitos de impactos ambientais não mitigáveis, não foi adotado no caso concreto e não se aplica *a posteriori* (art. 1º), sendo ainda cabível somente nas fases de Licença de Implantação – LI e Licença de Operação – LO (art. 4º) mediante prévio *Relatório de Compensação Ambiental* (art. 10) e assinatura de *Termo de Compromisso de Cumprimento de Medida Compensatória* (art. 11), devendo ser as compensações ambientais relativas às demais autorizações (como a Licença Prévia – LP nº 0220/19) definidas especificamente pelo órgão licenciador (parágrafo único do art. 4º), o que demonstra a inaplicabilidade e não adoção da referida DN quando da emissão da Licença Prévia nº 0220/19, não estando a Condicionante nº 01 abrangida por sua metodologia de cálculo.

-
- b) crie condições adversas às atividades sociais e econômicas;
 - e) 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.”



4. Para a validade das medidas compensatórias nº 02 a 04, é necessário comprovar sua previsibilidade, o vínculo direto com os impactos identificados e sua proporcionalidade frente à magnitude desses impactos?

A definição das condicionantes ambientais impostas no âmbito do licenciamento ambiental de empreendimentos de impacto deve, por força do art. 28 do Decreto Estadual nº 47.383/18, ser acompanhada de fundamentação técnica por parte do órgão ambiental licenciador, que aponte “a relação direta com os impactos ambientais da atividade ou empreendimento, identificados nos estudos requeridos no processo de licenciamento ambiental, considerando os meios físico, biótico e socioeconômico, bem como ser proporcionais à magnitude desses impactos”, devendo prevalecer a avaliação feita à época pelo órgão competente.

5. As alterações introduzidas pela DN nº 112/25, que modificaram os Anexos I e II da DN nº 73/12, aplicam-se ao licenciamento da Arena MRV ou deve prevalecer a norma vigente à época da concessão da LP nº 0220/19?

A Deliberação Normativa nº 112/25 (que altera dispositivos da Deliberação Normativa nº 73, de 11 de julho de 2012, que estabelece critérios e procedimentos para definição da compensação ambiental no licenciamento de empreendimentos de impacto no Município de Belo Horizonte, e dá outras providências) foi publicada somente em **01/08/2025, data na qual entrou em vigor (art. 6º)**, não sendo aplicável às condicionantes impostas na Licença Prévia nº 0220/19, emitida em **22/04/2019**.

Estas são, pois, as considerações jurídicas que entendo pertinentes, em resposta aos quesitos apresentados na Consulta, colocando-me, desde já, à disposição para quaisquer novos esclarecimentos que porventura se façam necessários.

Belo Horizonte, 02 de outubro de 2025.

Camila Maia Pyramo Costa

Procuradora Municipal

BM 78.962-7

Assessoria Jurídica da Secretaria Municipal de Política Urbana / Meio Ambiente