

PARECER JURÍDICO AJU-MA Nº 2286-26

REF.: Autorização para Ocupação de Terrenos em Área de Relevância Ambiental

Imóvel: Lote 046 – Quadra 083A – Zona fiscal 112, localizado à rua Alcides Pereira Lima, 130, bairro Mangabeiras, inserido na regional Centro-Sul

Processo Administrativo: 31.00431582/2025-36

EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. PROJETO ESPECIFICAMENTE APROVADO E ALVARÁ VIGENTE. TERMO DE COMPROMISSO HOMOLOGADO. COMPETÊNCIA AMBIENTAL MUNICIPAL (LC Nº 140/2011). ARA DE NATUREZA COMPLEMENTAR. DISTINÇÃO FRENTE À SÚMULA 613/STJ. SEGURANÇA JURÍDICA COMO DEVER DE MOTIVAÇÃO QUALIFICADA. AUSÊNCIA DE ÔBICE INSUPERÁVEL À CONTINUIDADE DO EMPREENDIMENTO, MEDIANTE IMPOSIÇÃO DE CONDICIONANTES AMBIENTAIS CABÍVEIS.

I – RELATÓRIO

Trata-se de consulta relativa à viabilidade jurídica do prosseguimento do empreendimento residencial unifamiliar de propriedade de Bernard Anício Caldeira Duarte, situado à Rua Alcides Pereira Lima, nº 130, Bairro Comiteco/Mangabeiras, Lote 046, Quarteirão 083A, especialmente quanto às autorizações ambientais ainda necessárias à execução do projeto já aprovado e amparado por Alvará de Construção vigente.

Em 17/02/2016, o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM-BH aprovou especificamente o projeto por meio da Deliberação nº 005/2016, vedando alteração da proposta e determinando que a inalterabilidade das características da edificação fosse gravada no registro imobiliário.

Em 28/03/2018, foi expedido o Alvará de Construção nº 20180024, nos autos do processo 01-105.232/17-17. Posteriormente, o empreendimento integrou a controvérsia objeto da Ação Civil Pública nº 5169581-81.2021.8.13.0024, circunstância que ensejou a suspensão dos efeitos do Alvará em 09/12/2021. Após procedimento de mediação desenvolvido no âmbito do COMPOR/MPMG, foi celebrado Termo de Compromisso entre o Ministério Público e os compromissários, destinado à solução consensual da demanda relativamente ao lote 046, posteriormente homologado judicialmente. Em decorrência da solução alcançada, a suspensão do Alvará foi retirada em 24/04/2026. O Alvará nº 201800241, revalidado em 18/02/2025, encontra-se vigente até 11/08/2027.

Dentre as obrigações assumidas pelos compromissários, destaca-se a de restringir as construções e intervenções no imóvel ao projeto anteriormente aprovado pelo Município, sem prejuízo do exercício das competências dos órgãos administrativos e da obtenção das autorizações ambientais e do cumprimento das condicionantes legalmente exigíveis.

Em 2026, foram promovidas novas manifestações dos órgãos de proteção do patrimônio cultural sobre o mesmo projeto. A Diretoria de Patrimônio Cultural – DIPC/FMC, mediante Ofício

DIPC/EXTER nº 0625/2026, reconheceu a correspondência entre a proposta atualmente apresentada e aquela anteriormente aprovada pelo CDPCM-BH e manifestou-se favoravelmente à manutenção da anuência anteriormente concedida, condicionada à manutenção integral das características do projeto, com validade de quatro anos.

No âmbito federal, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN procedeu a nova análise da proposta. O Parecer Técnico nº 549/2026/COTEC comparou a versão do projeto aprovada em 2017 com aquela reapresentada em 2026 e registrou expressamente que ambas são idênticas, esclarecendo que a divergência encontrada nas informações relativas à área permeável decorreu de critério de cálculo e apresentação, e não de alteração da proposta arquitetônica. A Decisão da Chefia nº 611/2026/COTEC deferiu o projeto e autorizou o requerente a executar a intervenção solicitada.

O Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais – IEPHA/MG informou que o imóvel se situa fora do perímetro de proteção provisória estadual da Serra do Curral previsto na Portaria IEPHA nº 22/2022, não se inserindo a análise da proposta no âmbito de atuação daquele Instituto.

A questão submetida à apreciação jurídica consiste em definir os efeitos desse conjunto de atos sobre o procedimento ambiental em curso e, especialmente, se existe impedimento jurídico à continuidade do empreendimento ou se as intervenções ambientais ainda necessárias podem ser autorizadas e disciplinadas mediante as condições legalmente cabíveis.

II – FUNDAMENTAÇÃO

II.1 – Delimitação do objeto: situação jurídica preexistente e autorização ambiental pendente

A análise deve partir de uma distinção que condiciona toda a fundamentação subsequente. Não se está diante de pedido originário de implantação de empreendimento: existe projeto especificamente aprovado pelo CDPCM-BH e pelo IPHAN, Alvará de Construção vigente, composição judicial homologada que impõe aos compromissários a manutenção desse projeto, e manifestações patrimoniais atuais que confirmam sua admissibilidade sob a ótica cultural e paisagística.

O objeto do procedimento ora em curso reside nas intervenções ambientais que, por força de lei e do próprio Alvará, permaneceram reservadas a autorização específica e ainda pendente – movimentação de terra, intervenção em Área de Preservação Permanente, supressão vegetal e flexibilização de índice de permeabilidade. A precisão dessa distinção não é retórica: dela decorre que a competência ambiental deve incidir sobre as intervenções ambientais que permanecem sujeitas a autorização específica, e não ser empregada, sob rótulo ambiental, para reabrir aspectos arquitetônicos, urbanísticos ou patrimoniais já resolvidos por atos vigentes de outros órgãos, cada qual dentro de sua própria esfera de atribuição.

II.2 – Da competência ambiental municipal: fundamento na Lei Complementar nº 140/2011

A competência da SMMA e do COMAM para a matéria não decorre apenas do dever genérico de proteção ambiental previsto no art. 225 da Constituição da República, mas de atribuição legal específica. A Lei Complementar nº 140/2011, que fixa normas de cooperação entre os entes

federativos em matéria ambiental, estabelece, no art. 9º, XIV, “a”, competir aos Municípios promover o licenciamento ambiental das atividades e empreendimentos que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito local. O inciso XIII do mesmo artigo atribui aos Municípios, ainda, o exercício do controle e da fiscalização das atividades cuja atribuição licenciatória lhes seja cometida.

Essa base normativa é relevante por dois motivos. Primeiro, confirma que a competência ora exercida pela SMMA e pelo COMAM decorre de atribuição própria e específica do ente municipal, num sistema de repartição de competências que não admite renúncia. Segundo, e por isso mesmo, deixa claro que nenhum ato de outro ente federativo ou de outro órgão municipal – patrimonial ou urbanístico – têm o condão de substituir esse licenciamento, tal como corretamente reconhece o próprio Superior Tribunal de Justiça ao afirmar que a competência para licenciar não se confunde com a competência para fiscalizar, e que a existência de outorga de outro órgão público não afasta o dever-poder de atuação do órgão ambientalmente competente. A recíproca também é verdadeira: a competência ambiental não autoriza a SMMA ou o COMAM a substituir-se às autoridades responsáveis por matérias inseridas em esferas próprias de atribuição, devendo a articulação entre esses regimes preservar, simultaneamente, a competência de cada órgão e a eficácia dos atos administrativos que não tenham sido desconstituídos pela autoridade competente.

II.3 – Dos efeitos e dos limites do Termo de Compromisso homologado

A Lei nº 7.347/1985, que disciplina a ação civil pública, prevê, no art. 5º, § 6º, a celebração de compromisso de ajustamento de conduta às exigências legais, com eficácia de título executivo. No caso concreto, o Termo foi submetido à homologação judicial, nos termos do art. 487, III, “b”, do Código de Processo Civil, produzindo os efeitos próprios da autocomposição nos limites objetivos e subjetivos em que celebrada.

A natureza consensual desse instrumento, destinado ao ajustamento da conduta às exigências legais no âmbito da tutela coletiva, não lhe confere aptidão para substituir o exercício de competências legalmente atribuídas a outros órgãos. Por essa razão, seus efeitos devem ser compreendidos nos limites objetivos e subjetivos da composição celebrada. É exatamente essa a lógica da Cláusula 6ª do Termo de Compromisso, que preserva as ações de controle, fiscalização e monitoramento pelos órgãos competentes, os procedimentos de autorização ambiental, suas condicionantes, e o exercício das competências legalmente atribuídas à Administração.

O acordo, portanto, não constitui e não poderia constituir autorização ambiental. Adotou, contudo, como elemento da própria solução consensual, a manutenção do projeto anteriormente aprovado, impondo aos compromissários a obrigação de restringir a ele as construções e intervenções no imóvel. Essas duas disposições – preservação da competência ambiental e obrigação de manutenção do projeto – não se excluem: a primeira define o que ainda depende de autorização; a segunda define os limites materiais dentro dos quais essa autorização deve ser buscada. A apreciação ambiental deve, assim, considerar o projeto aprovado como dado jurídico preexistente, concentrando-se nas intervenções que ainda dependam de autorização específica.

II.4 – Das manifestações dos órgãos de patrimônio cultural e da identidade do projeto

As manifestações produzidas em 2026 assumem relevância porque demonstram que a compatibilidade do empreendimento com a tutela patrimonial foi objeto de nova apreciação pelas autoridades competentes, e não decorre apenas de aprovações históricas. A DIPC/FMC reconheceu a correspondência entre o projeto reapresentado e o anteriormente aprovado e manteve sua anuência. O IPHAN, ao comparar as versões de 2017 e 2026, constatou identidade entre elas e, após examinar os parâmetros de proteção então vigentes – inclusive a Portaria IPHAN nº 437/2018, superveniente à aprovação original – concluiu que a proposta não compromete a visibilidade ou a ambiência do conjunto protegido, autorizando sua execução.

Tais manifestações não substituem a competência ambiental municipal, tratada nos itens II.1 e II.2. Produzem, contudo, efeito relevante na delimitação do objeto da análise ora em curso: não se mostra juridicamente adequado que aspectos de natureza paisagística ou patrimonial, já especificamente examinados por quem detém competência própria e específica sobre eles, sejam reavaliados no procedimento ambiental sob fundamento genérico de proteção à Serra do Curral. A competência ambiental deve concentrar-se nos impactos e intervenções inseridos em sua própria esfera, sem prejuízo da necessária articulação entre os diferentes regimes de proteção incidentes sobre o imóvel.

Cumprir registrar, ainda, questão jurídica específica relacionada à proteção federal da Serra do Curral, identificada em pesquisa desta Assessoria. Em decisão proferida em 05/03/2026, no Processo nº 1013555-21.2018.4.01.3800, a 9ª Vara Federal Cível da Subseção Judiciária de Belo Horizonte reconheceu a ilegalidade da redução promovida pela Portaria IPHAN nº 444/2016, determinando a observância da poligonal de proteção correspondente à Portaria IPHAN nº 198/2016.

O Parecer Técnico nº 549/2026/COTEC e a Decisão da Chefia nº 611/2026/COTEC, ambos do IPHAN, não fazem referência expressa à mencionada decisão judicial nem esclarecem se a localização do imóvel foi examinada à luz da poligonal por ela restabelecida, tendo o Parecer Técnico identificado o imóvel como situado em “entorno de bem tombado”. Não se mostra juridicamente possível, portanto, presumir, exclusivamente em razão da posterioridade temporal desses atos, que a controvérsia relativa à incidência territorial da decisão judicial tenha sido expressamente enfrentada pelo Instituto.

Essa circunstância, entretanto, também não autoriza conclusão inversa, no sentido de que a aprovação federal de 2026 seria inválida ou ineficaz. A Decisão da Chefia nº 611/2026 constitui ato administrativo expedido pelo órgão federal competente para a tutela do bem tombado e autorizou expressamente a execução da intervenção. Enquanto não revogada, anulada, suspensa ou afastada pela autoridade competente, deve ser considerada pela Administração Municipal como ato administrativo eficaz, sem prejuízo de eventual esclarecimento ou revisão pelo próprio IPHAN.

A divergência existente nos autos quanto ao enquadramento territorial do imóvel pode justificar consulta específica ao IPHAN, mas não cabe à SMMA, no âmbito do procedimento de autorização ambiental municipal, substituir-se à autoridade federal para declarar incidentalmente a invalidade ou a ineficácia da autorização patrimonial por ela expedida. Isso não afasta, evidentemente, a competência municipal para examinar, com autonomia, os impactos ambientais

submetidos à sua atribuição e, se identificado impedimento ambiental próprio, decidir de forma motivada nos limites da legislação aplicável.

II.5 – Distinção necessária frente à Súmula 613 do STJ e à vedação ao retrocesso ambiental

Um exame juridicamente rigoroso da matéria não pode deixar de enfrentar o precedente mais direto em sentido aparentemente contrário à argumentação até aqui desenvolvida. Dispõe a Súmula 613 do Superior Tribunal de Justiça:

“Não se admite a aplicação da teoria do fato consumado em tema de Direito Ambiental.”

O enunciado consolida jurisprudência formada em casos nos quais se pretendia legitimar dano ou risco ambiental em curso pela simples alegação de que a situação já se consolidara no tempo – tipicamente, construções ou ocupações irregulares em áreas ambientalmente protegidas, cuja regularização se buscava obter apenas pelo decurso do prazo, sem base em ato administrativo válido ou em autorização ambiental específica.

Esse não é o caso presente, por duas razões que precisam ficar expressas. Primeira: o presente parecer não propõe que qualquer impacto ambiental atual ou pendente de exame – movimentação de terra, intervenção em APP, supressão de vegetação, flexibilização de permeabilidade – se torne imune ao controle da SMMA e do COMAM pela simples passagem do tempo ou pela existência do Alvará. Ao contrário: reafirma-se que essas matérias permanecem integralmente sujeitas a autorização específica, a ser decidida nos seus próprios méritos técnicos. Segunda: o que se sustenta é proposição distinta – a de que matérias já decididas por outros órgãos, no exercício de suas próprias e específicas competências (adequação patrimonial pelo CDPCM-BH e pelo IPHAN; parâmetros urbanísticos pela SUREG, por meio do Alvará), não podem ser reabertas sob rótulo ambiental como se fossem, elas próprias, objeto da autorização ora em exame – sem prejuízo da ressalva específica, exposta no item II.4, quanto aos efeitos territoriais da decisão federal de 05/03/2026. Trata-se de repartição de competências entre órgãos, e não de imunização de impacto ambiental pelo decurso do tempo – hipótese à qual, e apenas a ela, se dirige a Súmula 613.

A mesma distinção se aplica à invocação da vedação ao retrocesso ambiental. Esse princípio, de matriz constitucional e desenvolvimento predominantemente doutrinário, opera como vedação a que o legislador ou o regulador suprimam ou reduzam, no plano normativo abstrato, o nível de proteção ambiental já alcançado por norma vigente. Não se confunde com a aplicação, a um caso concreto, de normas de segurança jurídica e de motivação qualificada – arts. 20, 21, 24 e 30 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – que em nada reduzem o padrão de proteção ambiental legalmente exigível, mas apenas condicionam a forma pela qual a Administração deve fundamentar decisão capaz de inviabilizar situação administrativa regularmente constituída. Não há, portanto, retrocesso de norma protetiva alguma: há, isto sim, exigência de que o exercício da competência ambiental – íntegra e preservada – se dê com a fundamentação específica que o próprio ordenamento exige.

II.6 – Da segurança jurídica e da coerência administrativa como dever de motivação qualificada

Fixada essa distinção, cabe precisar o conteúdo normativo dos dispositivos da LINDB aplicáveis ao caso. Dispõe o art. 20:

“Nas esferas administrativa, controladora e judicial, não se decidirá com base em valores jurídicos abstratos sem que sejam consideradas as consequências práticas da decisão.”

O art. 21 estabelece:

“A decisão que, nas esferas administrativa, controladora ou judicial, decretar a invalidação de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa deverá indicar de modo expresse suas consequências jurídicas e administrativas.”

O art. 24 determina:

“A revisão, nas esferas administrativa, controladora ou judicial, quanto à validade de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa cuja produção já se houver completado levará em conta as orientações gerais da época, sendo vedado que, com base em mudança posterior de orientação geral, se declarem inválidas situações plenamente constituídas.”

E o art. 30 prescreve que “as autoridades públicas devem atuar para aumentar a segurança jurídica na aplicação das normas [...]”.

Esses dispositivos não instituem direito subjetivo à manutenção de qualquer situação de fato, tampouco imunizam o particular contra o exercício regular do poder de polícia ambiental; impõem à Administração um ônus argumentativo qualificado sempre que sua decisão for capaz de desconstituir, na prática, situação jurídica formada por atos ainda eficazes. É esse o efeito que se reconhece no caso concreto: considerada a coerência do conjunto de atos estatais vigentes – Alvará válido, anuência patrimonial mantida, aprovação federal renovada, com a ressalva registrada no item II.4, e composição judicial estruturada sobre a manutenção do projeto – eventual decisão que inviabilize integralmente a execução do empreendimento deverá fundar-se em impedimento ambiental concreto e atual, e não em invocação genérica da sensibilidade da área ou em mera preferência por solução distinta daquela já sancionada.

Havendo medidas de prevenção, mitigação, compensação, recuperação ou condicionamento tecnicamente aptas a compatibilizar a intervenção com a proteção ambiental, eventual decisão de indeferimento deverá demonstrar, de forma concreta e motivada, por que tais medidas se mostram insuficientes no caso específico, sem prejuízo do dever do interessado de fornecer, no curso da instrução, os estudos, informações e elementos técnicos legalmente exigíveis para a apreciação da autorização pretendida.

II.7 – Da Taxa de Permeabilidade e do direito intertemporal

A análise da Taxa de Permeabilidade deve considerar a situação jurídico-administrativa constituída pela aprovação do projeto e pela expedição do Alvará de Construção, sem prejuízo da incidência das normas aplicáveis às intervenções que ainda dependam de autorização específica. A superveniência de nova disciplina urbanística ou ambiental não implica, por si só, a reabertura dos parâmetros que fundamentaram a aprovação do empreendimento.

A incidência de disciplina superveniente deve, portanto, distinguir as intervenções ambientais ainda pendentes de autorização – às quais se aplicam as normas ambientais pertinentes – da revisão dos parâmetros urbanísticos incorporados a ato administrativo cuja formação já se completou. Quanto a estes últimos, incide a diretriz do art. 24 da LINDB, que impede a invalidação de situação plenamente constituída com fundamento exclusivo em mudança posterior de orientação geral, sem prejuízo, evidentemente, do cumprimento das exigências ambientais próprias das intervenções ainda não autorizadas.

O IPHAN, em sua análise de 2026, examinou a aparente divergência relativa à área permeável e consignou que ela decorre de diferença na base utilizada para o cálculo e para a apresentação dos documentos, e não de alteração da proposta arquitetônica ou modificação da área permeável efetivamente prevista, registrando a correspondência entre os dados do projeto aprovado e os considerados para a emissão do Alvará. A divergência identificada, portanto, não caracteriza modificação do projeto apta a submetê-lo a nova aprovação global.

Caso a análise ambiental demande deliberação específica do COMAM sobre o índice de permeabilidade, essa competência permanece íntegra, devendo ser exercida a partir do projeto regularmente aprovado, mediante soluções técnicas e condicionantes voltadas à preservação da função ecológica e hidrológica das áreas permeáveis, sem que isso importe revisão indireta da aprovação urbanística vigente.

II.8 – Da supressão dos exemplares de ipê-amarelo

A Lei Estadual nº 9.743/1988 declarou o ipê-amarelo de preservação permanente, de interesse comum e imune de corte, estabelecendo, contudo, hipóteses expressas de supressão. Nos termos do art. 2º, II, da referida Lei, em área urbana a supressão poderá ser autorizada pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente, o que submete a matéria a regime jurídico especial de controle, e não a vedação absoluta.

Compete ao COMAM, assim, deliberar sobre a supressão pretendida e, sendo o caso, fixar as medidas compensatórias e demais condições legalmente exigíveis, nos termos do § 1º do mesmo artigo. Sob a perspectiva estritamente jurídica, a presença de exemplares protegidos no imóvel não configura, por si só, impedimento à continuidade do empreendimento, devendo eventual decisão desfavorável apoiar-se nas circunstâncias concretas da intervenção e nos elementos técnicos pertinentes – não na premissa de proibição legal absoluta, que o próprio diploma estadual expressamente afasta.

II.9 – Do regime jurídico da Área de Preservação Permanente

Quando existente, no imóvel, Área de Preservação Permanente por declividade, incide o regime especial dos arts. 3º, II, e 4º, V, da Lei Federal nº 12.651/2012 – Código Florestal, que protege essas áreas em razão de sua função de preservar a estabilidade geológica, os recursos hídricos e a biodiversidade.

Nos termos do art. 7º do referido diploma, a vegetação situada em APP deve ser mantida pelo proprietário, possuidor ou ocupante, impondo-se sua recomposição quando tenha ocorrido supressão não autorizada, ressalvados os usos admitidos pela própria Lei.

O art. 8º estabelece, por sua vez:

“A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta Lei.”

Desse modo, a existência de projeto aprovado e de Alvará de Construção vigente não afasta o regime jurídico próprio da APP, nem autoriza, por si só, intervenção futura em área protegida. Eventual intervenção deverá ser previamente identificada e examinada à luz das hipóteses legalmente admitidas, não sendo suficiente sua necessidade para a execução do projeto residencial.

Compete à área técnica identificar precisamente se alguma das obras necessárias à execução do projeto – inclusive contenções, drenagem ou outras estruturas – incide sobre eventual APP existente no imóvel e, em caso positivo, indicar sua natureza e extensão, para que se possa verificar seu enquadramento nas hipóteses admitidas pela Lei nº 12.651/2012. A mera necessidade construtiva do empreendimento residencial não constitui, isoladamente, fundamento suficiente para autorizar intervenção em APP. De outro lado, a simples existência de área protegida no imóvel não equivale, por si só, à demonstração de que o empreendimento nela intervirá, exigindo-se identificação concreta da intervenção submetida à autorização ambiental.

Eventual intervenção pretérita realizada sem autorização permanece sujeita às medidas de responsabilização e recuperação ambiental cabíveis, nos termos examinados no item seguinte, não constituindo fundamento para presumir a admissibilidade de novas intervenções na área protegida.

II.10 – Das intervenções pretéritas e da autonomia do procedimento sancionador

Eventuais intervenções realizadas sem prévia autorização ambiental devem ser apuradas no procedimento próprio, com aplicação, quando cabível, das sanções e medidas de reparação previstas em lei. Essa dimensão sancionatória não se confunde com o procedimento de apreciação prospectiva das intervenções ainda dependentes de autorização, embora os fatos apurados possam ser considerados quando ambientalmente relevantes para a decisão atual.

A existência de infração pretérita não impede o exercício do poder de polícia ambiental, mas também não constitui, por si só, causa automática de indeferimento da autorização pretendida, salvo quando os efeitos da intervenção realizada revelem impedimento concreto ou imponham medidas específicas de recuperação, prevenção ou controle a serem incorporadas como condicionantes da própria ARA. Entendimento diverso implicaria utilizar o procedimento autorizativo como sucedâneo do regime sancionador, atribuindo-lhe efeito punitivo autônomo sem fundamento legal específico.

II.11 – Síntese: proporcionalidade como critério decisório

O conjunto dos itens anteriores converge para um único critério decisório. A competência ambiental da SMMA e do COMAM é plena, indisponível e fundada em atribuição legal específica; opera sobre matérias que, distintamente das já resolvidas por outros órgãos, permanecem efetivamente pendentes; não pode ser utilizada como via de reabertura de decisões alheias à sua competência, nem imunizada por decurso de tempo em sentido contrário ao que protege a Súmula 613 do STJ; e deve ser exercida com a motivação qualificada que a LINDB exige sempre que capaz de frustrar situação regularmente constituída. Onde a proteção ambiental puder ser

alcançada por prevenção, mitigação, compensação, recuperação ou condicionamento, essa é a solução proporcional; o indeferimento integral permanece possível, mas pressupõe demonstração específica de que tais instrumentos são insuficientes no caso concreto.

A presente manifestação não substitui a avaliação técnica nem antecipa o juízo do COMAM sobre as intervenções submetidas à sua competência. Delimita, contudo, os pressupostos jurídicos dentro dos quais essa avaliação deve ser realizada. Eventual conclusão técnica desfavorável deverá identificar concretamente a intervenção ambiental inviável, o fundamento normativo incidente e as razões pelas quais as medidas de prevenção, mitigação, compensação, recuperação ou condicionamento disponíveis não se mostram suficientes, não bastando, para tanto, a invocação genérica da sensibilidade ambiental da área ou a mera reapreciação, sob fundamento diverso, de matérias já decididas pelas autoridades competentes.

III – CONCLUSÃO

Ante o exposto, considerando que:

- a) o empreendimento do lote 046 encontra-se amparado por projeto especificamente aprovado e Alvará de Construção vigente, situação jurídico-administrativa eficaz que deve ser considerada no procedimento ambiental, sem que disso resulte qualquer restrição à competência ambiental sobre as matérias efetivamente pendentes;
- b) a competência da SMMA e do COMAM funda-se em atribuição legal específica – art. 9º, XIII e XIV, “a”, da Lei Complementar nº 140/2011 – e não em mera decorrência do dever constitucional genérico de proteção ambiental, o que reforça sua indisponibilidade e, ao mesmo tempo, delimita seu objeto às intervenções ainda não autorizadas;
- c) o Termo de Compromisso homologado judicialmente não substitui as autorizações ambientais legalmente exigíveis, mas adotou o projeto aprovado como referência da execução, obrigação que a Administração deve compatibilizar com as exigências ambientais remanescentes;
- d) as manifestações patrimoniais supervenientes de 2026 constituem atos administrativos atuais e eficazes a serem considerados no exame do empreendimento: a DIPC/FMC reconheceu a correspondência do projeto com a proposta anteriormente aprovada e manteve sua anuência; o IPHAN reconheceu a identidade entre os projetos examinados e autorizou expressamente a execução da intervenção; e o IEPHA informou a não incidência da proteção provisória estadual examinada, ressaltando-se, quanto ao IPHAN, que os documentos juntados aos autos não explicitam o exame dos efeitos territoriais da decisão proferida em 05/03/2026 no Processo nº 1013555-21.2018.4.01.3800, circunstância que não autoriza esta Administração Municipal, por si só, a desconsiderar a eficácia da autorização federal expedida;
- e) a invocação da segurança jurídica e da coerência administrativa não se confunde com a teoria do fato consumado vedada pela Súmula 613 do STJ, nem com retrocesso de proteção ambiental: nenhum impacto ambiental pendente de exame é dado como imune ao controle da SMMA e do COMAM; o que se reconhece é a impossibilidade de reabrir, sob rótulo ambiental, matérias já decididas por outros órgãos no exercício de suas próprias competências;

- f) quanto à Taxa de Permeabilidade, a legislação superveniente não deve ser utilizada para promover, por via indireta, revisão retroativa dos parâmetros incorporados ao projeto licenciado, permanecendo íntegra a competência do COMAM para fixar condicionantes voltadas à função ecológica e hidrológica das áreas permeáveis;
- g) a proteção jurídica dos exemplares de ipê-amarelo não constitui óbice à continuidade do empreendimento, uma vez que a Lei Estadual nº 9.743/1988 contempla expressamente hipótese de autorização de supressão em área urbana, cabendo ao COMAM examinar os pressupostos técnicos e fixar as medidas compensatórias legalmente exigíveis;
- h) eventual intervenção em Área de Preservação Permanente permanece submetida ao regime dos arts. 7º e 8º da Lei Federal nº 12.651/2012, devendo ser concretamente identificada e enquadrada em hipótese legal autorizativa; a existência de APP no imóvel não equivale, por si só, à demonstração de intervenção do empreendimento na área protegida, nem a necessidade construtiva do projeto constitui, isoladamente, fundamento suficiente para autorizar tal intervenção;
- i) eventual infração ambiental pretérita permanece submetida ao regime sancionatório e reparatório próprio, podendo repercutir na fixação de condicionantes da ARA quando tecnicamente pertinente, sem constituir, isoladamente, fundamento para o indeferimento da autorização prospectiva;
- j) não se identifica impedimento jurídico à continuidade do empreendimento, devendo-se viabilizar seu prosseguimento nos limites do projeto aprovado, mediante as autorizações ambientais e condicionantes técnica e juridicamente cabíveis; eventual indeferimento integral deverá estar fundado na demonstração concreta e tecnicamente motivada de impedimento legal ou ambiental que não possa ser adequadamente equacionado pelos instrumentos de controle disponíveis.

Recomendamos, assim, o regular prosseguimento do Processo Administrativo nº 31.00431582/2025-36, com submissão ao COMAM das matérias de sua competência, orientando-se a análise pela busca de solução que compatibilize a continuidade do empreendimento, nos limites do projeto aprovado, com a proteção ambiental, mediante a imposição das condicionantes e medidas de controle cabíveis, sempre que os impactos identificados se mostrarem tecnicamente passíveis de prevenção, mitigação, compensação ou recuperação.

Este é o parecer, que submetemos à apreciação superior.

Belo Horizonte, 15 de setembro de 2026.

Liliane Ferreira Santos
Assessora Jurídica – OAB-MG 67.992
Assessoria Jurídica – AJU-MA
Doc. assinado digitalmente

Portal da Assinatura - PBH

11 página(s) assinada(s) - Datas e horários baseados em Brasília, BR

Certificado de assinaturas gerado em terça-feira, 15 de setembro de 2026 às 12:01

Documento assinado eletronicamente, de acordo com Decreto 17.710 de 13 de Setembro de 2021

PARECER JURIDICO AJU-MA 2286-26_ARA_Lote_046.pdf

Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em terça-feira, 15 de setembro de 2026 às 12:01

Assinante: LILIANE FERREIRA SANTOS Matrícula: PR118483

Hash da assinatura: B36BDED885478238AA5CA396C9360A5C07CD0241 Para validar utilize o QR Code ao lado

