Relato de vistas sobre o empreendimento HAUZ na Serra do Curral

Ao Senhor Presidente e aos demais Conselheiros do Conselho Municipal de Meio Ambiente de Belo Horizonte — COMAM/BH

Processo administrativo	nº 31.00431582/2025-36
Imóvel	Rua Alcides Pereira Lima, nº 130, Lote 046, Quadra 083A, Bairro Mangabeiras
Interessados	Bernard Anício Caldeira Duarte / HAUZ Construções Personalizadas Ltda.
Assunto	Autorização para Ocupação de Terrenos em Área de Relevância Ambiental — ARA
Conselheira	Kelyane Paganini Gori — Associação Pro-Civitas — Sociedade Civil

1 OBJETO E ENCAMINHAMENTO PROPOSTO

Apresento relato de vistas consolidado relativo ao pedido de ocupação em Área de Relevância Ambiental, incorporando o registro da visita técnica de 15 de outubro de 2026 e o histórico administrativo, judicial e patrimonial constante dos pareceres do processo. Voto pela não autorização da intervenção na área no estado atual dos autos e, por não se encontrar o processo apto para deliberação de mérito, pela conversão do julgamento em diligência, com suspensão da decisão até a complementação da instrução, e pelo encaminhamento urgente à fiscalização competente para apuração das intervenções existentes e adoção das medidas legalmente cabíveis.

A análise deve esclarecer a situação das obras, a segurança geotécnica, as restrições ambientais e patrimoniais e o alcance das decisões proferidas na ACP nº 5169581-81.2021.8.13.0024. A existência de estruturas no local não constitui, por si, fundamento para autorizar novas intervenções ou dispensar a avaliação ambiental exigível.

2 VISITA TÉCNICA E REGISTRO DAS OBSERVAÇÕES

Conforme o registro da visita, participaram técnicos da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, vinculados à GELIN/SMMA, representantes da 3 Pontos Gerenciamento, consultores da Ecominas, prepostos e advogados da HAUZ. A identificação completa dos participantes e os esclarecimentos prestados deverão integrar a ata ou memória técnica da vistoria.

As fotografias anexas registram estruturas de concreto, armaduras expostas, superfícies pavimentadas ou concretadas, materiais de construção e trechos de terreno com vegetação e solo aparente junto à encosta. Esses elementos justificam inspeção fiscal e comparação com a implantação aprovada, sem permitir, isoladamente, datar as intervenções, determinar sua autoria ou concluir sobre sua regularidade.

3 QUESTÕES TÉCNICAS QUE EXIGEM COMPLEMENTAÇÃO

3.1 Situação das estruturas e autorizações

É necessário delimitar, em planta georreferenciada, o lote 046 e os imóveis contíguos, identificando a localização de cada estrutura fotografada. Devem ser apresentados os alvarás, autorizações ambientais, projetos aprovados, eventuais embargos e respectivos períodos de vigência, acompanhados de cronologia das obras. A fiscalização deverá distinguir intervenções anteriores, intervenções recentes e serviços eventualmente autorizados de conservação ou segurança.

3.2 Movimentação de terra e estabilidade da encosta

A área residencial informada é de 1.373,18 m². Os documentos apresentam quantitativos distintos de terraplenagem: há referência a 4.550 m³ de corte e 3.920 m³ de aterro, enquanto a discussão do PT nº 1830/26 indica aproximadamente 3.500 m³ de corte geométrico e 3.300 m³ de aterro geométrico. Solicito quadro consolidado que discrimine projeto, versão, método de cálculo e volumes efetivos, sem equiparar quantitativos de bases distintas. O porte da intervenção recomenda avaliação integrada de estabilidade, drenagem e efeitos sobre os terrenos vizinhos e a vertente potencialmente afetada.

Durante a vistoria, segundo o registro da conselheira, foram solicitados aos representantes Lucas e Jonas, da HAUZ, e Sabrina, da Ecominas, o projeto geotécnico de contenção e o projeto de solo grampeado, sem apresentação naquele momento. A SMMA deverá certificar se tais documentos já integram os autos; se não, deverá exigi-los, com memoriais, sondagens, cálculos, drenagem, sequência executiva, monitoramento e responsabilidade técnica.

Registra-se, ainda, a preocupação atribuída ao analista Flávio quanto à insuficiência de avaliação limitada à poligonal do lote, bem como a preocupação atribuída ao analista Luiz Guilherme com os efeitos de novas ocupações na serra. Solicito confirmação desses apontamentos em manifestação técnica escrita, com definição fundamentada da área de influência geotécnica.

3.3 Vegetação e risco de incêndio

Foi discutida a proximidade entre a edificação e a vegetação da encosta, com manifestações atribuídas à representante Isabela, da 3 Pontos Gerenciamento, e à consultoria Ecominas. Solicito avaliação formal do risco de incêndio na interface entre ocupação e

vegetação, com medidas de prevenção, acesso de emergência e contingência, submetidas aos órgãos competentes quando exigível. As fotografias, por si, não permitem afirmar risco iminente.

3.4 APP e proteção do patrimônio

O PT nº 1830/26 identifica aproximadamente 3.277,19 m² de APP por declividade. Esse enquadramento deverá ser demonstrado por levantamento topográfico, mapa de declividades e delimitação técnica: o art. 4º, V, da Lei nº 12.651/2012 refere-se a encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive. A identificação da APP e das obras que nela incidam deve ser expressa, abrangendo contenções, drenagem e intervenções auxiliares.

Solicito sobreposição georreferenciada do empreendimento às poligonais de proteção da Serra do Curral, com indicação dos atos de tombamento aplicáveis, setores e graus de proteção, áreas de entorno, restrições de volumetria e movimentação de terra e manifestações dos órgãos de patrimônio competentes. A abrangência de cada restrição sobre o imóvel deve ser expressamente demonstrada.

4 EXAME JURÍDICO E ALCANCE DA AÇÃO CIVIL PÚBLICA

A ACP nº 5169581-81.2021.8.13.0024 é indicada como relacionada ao empreendimento, com referência à 3ª Vara dos Feitos da Fazenda Pública Municipal. Para definir seus efeitos, é indispensável juntar o compromisso integral, a decisão homologatória, os anexos e as decisões posteriores pertinentes, identificando imóveis, obrigações, partes vinculadas e eventuais restrições vigentes.

Não se deve presumir que o ajuste substitua a autorização ambiental, nem que seja juridicamente irrelevante. A assessoria jurídica deverá esclarecer seu alcance e a margem de decisão do COMAM, respeitados o comando judicial, a coisa julgada e as competências administrativas efetivamente preservadas. Eventual dúvida deverá ser submetida ao juízo pelos canais institucionais adequados.

A notícia de tratamento distinto de lote contíguo demanda comparação dos processos e das características ambientais, urbanísticas e jurídicas de cada imóvel. A proximidade espacial, isoladamente, não comprova identidade de situações ou violação à isonomia. Solicito identificação do lote, da decisão e dos fundamentos técnicos que permitam a comparação.

O art. 20 da LINDB exige consideração das consequências práticas e motivação da necessidade e adequação da medida, inclusive diante de alternativas. O art. 24 trata da revisão de situações cuja produção já se completou à luz das orientações gerais da época. A aplicação de cada dispositivo exige identificar concretamente os atos existentes, sua validade, seu

alcance e as normas pertinentes, sem transformar segurança jurídica em dispensa genérica de avaliação ambiental.

A eventual irregularidade deve ser apurada pela autoridade competente, com enquadramento específico e observância do devido processo. Não antecipo classificação da infração como gravíssima, imputação criminal ou responsabilidade pessoal de agentes ou conselheiros sem a correspondente base fática e normativa.

4.1 Documentos do processo e pontos de divergência

O Parecer Técnico GELIN/SMMA nº 1830/26, de 24 de setembro de 2026, conclui expressamente pela não recomendação da concessão da ARA (item 11, p. 54). Fundamenta essa conclusão na sensibilidade ambiental do imóvel, na APP por declividade, na vegetação nativa, na supressão pretendida de 166 indivíduos, nos cortes e aterros e na intervenção não autorizada em APP. As condicionantes do Anexo I são apresentadas para a hipótese de decisão favorável do COMAM e não equivalem a recomendação técnica de aprovação.

O Parecer Jurídico AJU-MA nº 2286/26, de 15 de setembro de 2026, não identifica impedimento jurídico ao prosseguimento, dentro dos limites do projeto aprovado e mediante autorizações e condicionantes cabíveis. Ressalva que eventual indeferimento integral deve demonstrar, concretamente, impedimento legal ou ambiental que não possa ser equacionado pelos instrumentos de controle disponíveis (conclusão, pp. 9–11). Solicito manifestação técnica que confronte essa orientação com os fundamentos ambientais desfavoráveis, identificando quais impactos podem ser controlados e quais permanecem incompatíveis com a ocupação.

O relato de vistas juntado ao processo, datado de 29 de setembro de 2026, propõe aprovação condicionada da ARA e da supressão vegetal. Trata-se de manifestação distinta deste relato. Sua leitura das condicionantes não afasta a conclusão desfavorável expressa da equipe técnica, que deve ser enfrentada na motivação da decisão colegiada.

O parecer técnico registra 377 indivíduos arbóreos vivos, além de 9 mortos, e pedido de supressão de 165 indivíduos nativos e 1 morto, incluindo 4 ipês-amarelos-do-cerrado. Prevê compensação de 444 mudas, das quais 20 da espécie Handroanthus ochraceus. Solicito avaliação dos efeitos da perda de vegetação sobre o solo, a drenagem, a fauna e a conectividade, sem reduzir a análise ao número de mudas compensatórias.

O parecer técnico informa APP por declividade de aproximadamente 3.277,19 m² e área permeável em terreno natural de 7.921,70 m². Há divergências internas de quantitativos: o corpo do parecer utiliza 77,97%, enquanto o Anexo I apresenta 77,79%; os volumes de aterro também variam entre os documentos e seções examinados. Solicito quadro único de áreas e balanço de terraplenagem, com memória de cálculo, versão do projeto e correção das divergências. Não se deve adotar o volume aproximado indicado na apresentação como substituto do balanço executivo.

O item 6.3.4 do parecer técnico (p. 29) já registra laudo geotécnico da Solida Engenharia de Projeto Geotécnico Ltda., contenções e cortes com até 10 metros. Assim, a falta de apresentação de projetos durante a visita não permite afirmar que inexistam estudos nos autos. A diligência deve verificar a integralidade e a suficiência dos projetos executivos, simulações e fatores de segurança, além da abrangência da análise sobre a vertente e os imóveis vizinhos.

O item 7 do PT nº 1830/26 (pp. 39–40) registra que, na vistoria de 8 de julho de 2026, foram constatadas obras de implantação de pilares e muro de gabião, associadas à movimentação de terra, sem apresentação das autorizações ambientais exigíveis. Registra, ainda, deposição de expressivo volume de pedra de mão em APP por declividade e os documentos SUFIS nº 20260007728RO, 20260029075AN e 20260060597AI. Solicito a juntada integral desses registros, com descrição das condutas, enquadramentos, sanções, eventual multa e embargo e sua situação atual. A ocorrência deve ser confrontada com o registro de 15 de outubro e com o PRADA exigível, sem presumir que todas as estruturas fotografadas pertençam ao mesmo evento ou lote.

4.2 Proteção patrimonial e esclarecimento ao IPHAN

Na esfera municipal, o Ofício DIPC/EXTER nº 0625/2026, de 4 de setembro de 2026, manteve a anuência anteriormente concedida ao projeto pela Deliberação CDPCM-BH nº 005/2016, condicionada à manutenção integral de suas características. Trata-se de manifestação da DIPC/FMC sobre a continuidade da anuência, e não de nova deliberação colegiada demonstrada nos documentos examinados. O próprio PT nº 1830/26 registra a inserção do imóvel no limite da área tombada municipal, Subárea 3 Serra Acaba Mundo (pp. 42–43). Portanto, a anuência não significa exclusão do lote do perímetro protegido.

Na esfera federal, o Parecer Técnico IPHAN nº 549/2026/COTEC e a Decisão nº 611/2026/COTEC, de 31 de agosto de 2026, são relatados como favoráveis à proposta. Contudo, a GELIN afirma que o lote integra a poligonal federal de tombamento (PT nº 1830/26, p. 46), enquanto o parecer jurídico informa que o IPHAN o qualificou como entorno de bem tombado (item II.4). A divergência exige esclarecimento cartográfico específico, sem presumir invalidade da autorização federal ou substituir a competência do Instituto.

O parecer jurídico também menciona decisão de 5 de março de 2026 na ACP federal nº 1013555-21.2018.4.01.3800, relativa às Portarias IPHAN nº 198/2016 e nº 444/2016. A instrução deverá conter essa decisão e as posteriores, inclusive eventual retratação e decisões recursais, certificando-se quais comandos e poligonais permanecem eficazes. A manifestação jurídica deverá ser atualizada antes da deliberação, sem tratar a decisão de março como definição territorial definitiva. Esse processo federal não se confunde com a ACP estadual nº 5169581-81.2021.8.13.0024.

Na esfera estadual, o Ofício IEPHA/GAB nº 1369/2026, de 24 de julho de 2026, informa que o imóvel estaria fora do perímetro de proteção provisória da Portaria IEPHA nº

22/2022. Essa manifestação é de não incidência da proteção examinada, não de aprovação técnica do projeto. O PT nº 1830/26, entretanto, afirma que parte do lote coincide com área de proteção estadual, no trecho de APP, sem sobreposição à edificação (p. 45). A divergência deverá ser esclarecida pelo IEPHA em conjunto com a equipe municipal, distinguindo lote integral, área edificada e todas as intervenções auxiliares.

Solicito mapa único georreferenciado, com indicação das bases, escalas, atos e datas de vigência, sobrepondo o lote, APPs, vegetação, edificação, cortes, aterros, contenções e drenagem às poligonais municipal, estadual e federal e às respectivas áreas de entorno. As manifestações patrimoniais devem ser consideradas em seu objeto e alcance, preservada a análise ambiental autônoma da SMMA e do COMAM.

4.3 Histórico administrativo e alteração da titularidade

O PT nº 1830/26 registra antecedentes de análise entre 2017 e 2018, com alvará relativo à área construída de 1.373,18 m² e à movimentação de terra, inicialmente em nome de Rodrigo Campos Pace Lasmar, e posterior alteração da titularidade para Bernard Anício Caldeira Duarte, mantendo-se essencialmente o mesmo projeto (p. 1). O Parecer Jurídico AJU-MA nº 2286/26 informa expedição de alvará em 28 de março de 2018 no processo nº 01-105.232/17-17. Solicito cópia dos atos de aprovação, alvarás, revalidações e alteração da titularidade, com identificação dos respectivos objetos e condições.

A solicitação de autorização para intervenção em ARA foi apresentada em 2021, no processo nº 01-058286/21-56. Seu indeferimento foi comunicado em 22 de abril de 2025 pelo Ofício SMMA/EXTER nº 0571/25, conforme o histórico do PT nº 1830/26 (pp. 2–4). Deve-se distinguir, portanto, o ano de apresentação do requerimento da data de seu indeferimento. O novo procedimento não afasta a necessidade de juntar a decisão anterior e esclarecer seus fundamentos, as pendências persistentes e os elementos que justificariam conclusão diversa.

A identidade do projeto e a alteração da titularidade são relevantes para a reconstrução dos atos administrativos, mas não comprovam o atendimento das exigências ambientais pendentes. Tampouco permitem presumir a transferência de autorização que não tenha sido expedida ou dispensar a análise dos impactos atuais. A instrução deverá identificar os responsáveis e os períodos de execução, sem imputação automática de autoria de intervenções apenas com base na titularidade atual.

4.4 Suspensão judicial e compromisso homologado

Segundo o parecer jurídico, a ACP nº 5169581-81.2021.8.13.0024 ensejou a suspensão dos efeitos do alvará em 9 de dezembro de 2021. Após mediação no COMPOR/MPMG, foi celebrado Termo de Compromisso, referido pelo parecer técnico como firmado em dezembro de 2025, posteriormente homologado judicialmente. O parecer jurídico informa a retirada da suspensão em 24 de abril de 2026 e a vigência do alvará revalidado até

11 de agosto de 2027. Esses dados deverão ser confirmados pelos atos e decisões integrais, inclusive diante das grafias distintas do número do alvará no próprio parecer.

O ajuste relatado restringe as construções e intervenções ao projeto aprovado pela Deliberação nº 005/2016 e veda outras intervenções prejudiciais à visibilidade ou ambiência da Serra do Curral ou dependentes de prévia autorização patrimonial não obtida. Prevê **compensação ambiental de R$ 491.660,00** destinada ao fortalecimento da Brigada de Incêndio do Hospital da Baleia. Uma obrigação descrita como compensação pactuada. O termo preserva a exigência de licenças e autorizações ambientais e as competências de fiscalização e controle. A retirada da suspensão do alvará não equivale, por si, à concessão da ARA. Solicito certidão ou informação atualizada sobre o alcance do compromisso, seu cumprimento, as obrigações ainda exigíveis e as restrições judiciais incidentes sobre o lote, com manifestação jurídica específica sobre a relação entre o ajuste e a vistoria de julho de 2026.

4.5 Contexto de proteção da Serra do Curral

O histórico de proteção da Serra do Curral deve ser considerado a partir dos atos e decisões efetivamente aplicáveis ao imóvel. O PT nº 1830/26 invoca as Deliberações CDPCM nº 25/2002 e nº 147/2003 e registra controvérsias sobre a classificação de áreas como aptas à ocupação ou destinadas à preservação do monumento natural. Essa distinção exige demonstração cartográfica e normativa, não podendo ser resolvida apenas pela existência de cadastro imobiliário, parcelamento aprovado ou alvará.

Notícia institucional do MPMG de 6 de dezembro de 2021 registra liminar suspendendo autorizações de três outras áreas no Mangabeiras e a controvérsia entre enquadramento em APA 1 e Área de Preservação da Subárea 3 Serra Acaba Mundo. Esse registro serve como contexto da atuação protetiva, sem comprovar identidade entre aqueles imóveis e o lote 046 ou estender automaticamente os efeitos de decisões alheias ao presente pedido.

Para apurar a regularidade originária do parcelamento e eventual incidência de decisões judiciais pretéritas, solicito o histórico da planta CP nº 041086M, indicada no PT nº 1830/26 como aprovada em 17 de fevereiro de 1997, sua correspondência com a matrícula e as peças judiciais que eventualmente tenham questionado esse parcelamento. Eventual decisão sobre ilegalidade de loteamento somente poderá fundamentar conclusão sobre o lote 046 após identificação do processo, imóveis abrangidos, dispositivo e eficácia atual.

A avaliação deve considerar a integridade ambiental da vertente, a proteção da vegetação e das APPs, o escoamento superficial, a estabilidade e os efeitos cumulativos das intervenções. O exame deve identificar os impactos concretos que possam ser evitados, mitigados, compensados ou recuperados e aqueles para os quais haja impedimento legal ou insuficiência demonstrada das medidas disponíveis, sem antecipar conclusão baseada exclusivamente no caráter sensível da região.

4.6 Fundamentos técnicos e normativos empregados pela GELIN

Adoto como fundamentos técnicos deste voto as análises dos itens 9.1 a 9.4 e 10 do PT GELIN/SMMA nº 1830/26, com atribuição expressa de suas conclusões à equipe municipal. **O parecer vai além da indicação de estudos incompletos:** identifica incompatibilidade ambiental das escavações e insuficiência das medidas mitigadoras e compensatórias para os impactos descritos. Esses fundamentos devem ser enfrentados de modo individualizado, e não afastados apenas pela existência de alvará ou anuência patrimonial.

Quanto à adaptação ao relevo, a GELIN invoca o art. 91-C da Lei Municipal nº 7.166/1996, com a diretriz de taludes de novos cortes limitados a 3,00 m, ressalvada a comprovada inviabilidade técnica, e de adaptação das edificações ao perfil natural. O PT registra cortes entre 8,70 m e 10,00 m e afirma que a integração visual da arquitetura não elimina os efeitos físicos da escavação (pp. 47–49). Solicito à assessoria jurídica a conferência da redação e do inciso aplicáveis e do regime temporal em relação à Lei nº 11.181/2019, e à área técnica a demonstração de eventual hipótese excepcional. Não se deve tratar o limite como proibição absoluta sem examinar sua ressalva, nem presumir a exceção pelo simples interesse em executar o projeto.

No item 9.3, a GELIN invoca o art. 86 da Lei Municipal nº 7.166/1996 quanto à orientação ambiental prévia na ADE de Interesse Ambiental, abrangendo áreas permeáveis, APPs, movimentação de terra e supressão vegetal. Essa referência deve ser compatibilizada com o regime urbanístico aplicável, preservada a exigência de apreciação ambiental das intervenções ainda pendentes.

A proteção da APP por declividade deve observar a Lei Federal nº 12.651/2012, especialmente os arts. 4º, V, 7º e 8º, também examinados no conjunto dos pareceres. A autorização patrimonial e o alvará não dispensam a identificação de eventual intervenção em APP nem o enquadramento em hipótese legal autorizativa. A GELIN ressalta que efeitos sobre drenagem e estabilidade podem alcançar APPs mesmo quando a edificação esteja formalmente fora de seus limites.

O Decreto Municipal nº 17.986/2022, instituidor do Corredor Ecológico Espinhaço–Serra do Curral, é empregado no item 9.4.3 para fundamentar a análise de conectividade na COR-Z2. A GELIN relaciona a supressão concentrada de vegetação nativa e a terraplenagem à fragmentação local e registra que o plantio compensatório de mudas em outras áreas não recompõe, no curto e médio prazo, a conectividade afetada.

Nos itens 9.4.1 a 9.4.4, a equipe enfrenta o dever de motivação referido nos arts. 20 e 24 da LINDB. Afirma que as 444 mudas não restauram a dinâmica hídrica e o substrato alterados pelas escavações; que a estabilidade mecânica das contenções não resolve o barramento dos fluxos subsuperficiais; e que o PRADA recupera o passivo pretérito, sem eliminar os riscos permanentes atribuídos às novas alterações topográficas. São razões

concretas do parecer desfavorável que exigem resposta técnica específica, inclusive quanto à possibilidade de prevenção, reversibilidade e suficiência de alternativas.

5 FUNDAMENTAÇÃO DA DILIGÊNCIA

Os pontos pendentes são relevantes para a própria viabilidade da ocupação e não devem ser remetidos integralmente a condicionantes posteriores à autorização. A diligência permite avaliar alternativas de implantação e redução de impactos, esclarecer o alcance do ajuste judicial e verificar se as intervenções existentes possuem respaldo administrativo.

A medida deve ter objeto definido, prazo fixado pela autoridade competente e oportunidade de manifestação dos interessados. A análise poderá ser retomada após o atendimento das exigências e a emissão de pareceres técnicos e jurídicos conclusivos. Se forem constatados impedimentos insuperáveis, caberá apreciar o indeferimento mediante motivação específica.

6 CONCLUSÃO E VOTO FUNDAMENTADO

Senhor Presidente, senhoras e senhores conselheiros, voto pela não autorização, neste momento, da ARA e da supressão vegetal pretendidas e pela conversão do julgamento em diligência. As razões, todas documentadas nos autos, são cinco:

1. **Parecer técnico desfavorável.** O PT nº 1830/26 (GELIN/SMMA, de 24/09/2026) não recomenda a concessão da ARA (item 11, p. 54), por causa da sensibilidade ambiental do imóvel, da APP por declividade (cerca de 3.277,19 m²), da vegetação nativa e dos cortes e aterros. As condicionantes do Anexo I só valem se o COMAM decidir favoravelmente; não são recomendação de aprovação. Esse parecer ainda não foi confrontado pela AJU-MA (Parecer nº 2286/26), e o pedido anterior foi indeferido em abril de 2025, sem esclarecimento do que justificaria conclusão diversa.

2. **Obras sem autorização já constatadas.** Na vistoria de 08/07/2026, a fiscalização registrou pilares, muro de gabião, movimentação de terra e depósito de pedra em APP por declividade, sem as autorizações ambientais exigíveis (PT, item 7, pp. 39–40, com registros SUFIS). Na visita de 15/10/2026, registrei estruturas de concreto com armaduras expostas e solo aparente na encosta. Essas intervenções ainda não foram apuradas nem datadas.

3. **Intervenção de grande porte em encosta.** São cortes de 8,70 m a 10,00 m, enquanto a Lei nº 7.166/1996 (art. 91-C) fixa 3,00 m, salvo inviabilidade técnica demonstrada; supressão de 165 indivíduos nativos, incluindo 4 ipês-amarelos; e volumes de terraplenagem divergentes entre os documentos (4.550 m³ de corte e 3.920 m³ de aterro, contra cerca de 3.500 m³ e 3.300 m³). Os projetos geotécnicos não foram apresentados na visita, e a estabilidade da vertente e os efeitos sobre os vizinhos precisam ser

verificados. Segundo a GELIN, o plantio compensatório não recompõe a conectividade no curto e médio prazo.

4. **Proteção patrimonial sobreposta e não esclarecida.** A Serra do Curral é protegida pelo tombamento federal (IPHAN, 1960, Portaria nº 198/2016), pela proteção estadual (Decreto nº 48.443/2022 e Portaria IEPHA nº 22/2022) e pelo tombamento municipal. Os órgãos divergem sobre a situação do lote: a GELIN o coloca na poligonal federal, o parecer jurídico no entorno, e o IEPHA informa que está fora do perímetro provisório, enquanto o PT aponta coincidência parcial no trecho de APP. O art. 18 do Decreto-Lei nº 25/1937 proíbe, sem autorização do órgão de patrimônio, construção na vizinhança que reduza a visibilidade do bem, e não consta dos autos examinados análise conclusiva de visibilidade.

5. **Alcance do alvará e da ação judicial.** A ACP nº 5169581-81.2021.8.13.0024 suspendeu o alvará em 2021; a suspensão foi retirada em 24/04/2026, após termo de compromisso homologado que preserva a exigência de licenças e autorizações ambientais. Alvará válido não equivale à ARA. Faltam nos autos os documentos integrais do ajuste e a decisão na ACP federal sobre as Portarias IPHAN nº 198/2016 e nº 444/2016.

Esses pontos atingem a própria viabilidade do pedido e não podem ser transferidos para condicionantes posteriores. Por isso o processo não está apto para votação de mérito. Em área especialmente protegida, a decisão deve observar a prevenção e a precaução (CF, arts. 216, § 1º, e 225), e a existência de obras já executadas não gera direito à sua manutenção (Súmula nº 613 do STJ). A apuração de eventual infração (Lei nº 9.605/1998, arts. 62 a 64) cabe à autoridade competente, não a este Conselho.

A não autorização decorre do estado atual da instrução: não invalida anuências existentes, não tem caráter punitivo e permite retomar a análise após as diligências. Aprovar agora criaria um precedente perigoso para a Serra do Curral, pois a motivação poderia ser invocada em outros pedidos. Peço, assim, as seguintes diligências, com prazo fixado pela Presidência:

1. **Fiscalização urgente:** inspeção do lote, cronologia das obras, juntada integral dos registros SUFIS e, se cabível, embargo e autuação.

2. **Quadro único de áreas e terraplenagem,** com memória de cálculo e correção das divergências.

3. **Projetos geotécnicos e de contenção completos,** com análise de estabilidade da vertente e dos imóveis vizinhos.

4. **Mapa georreferenciado único e manifestação conclusiva** do IPHAN, do IEPHA e da DIPC/FMC sobre tombamento, proteção provisória, entorno e visibilidade.

5. **Documentos integrais** das ACPs estadual e federal, do termo de compromisso e do indeferimento de 2025.

6. **Parecer jurídico complementar (AJU-MA)** que enfrente o parecer técnico desfavorável, os arts. 17 e 18 do Decreto-Lei nº 25/1937, o Decreto nº 48.443/2022, a Portaria IEPHA nº 22/2022 e a margem de decisão do COMAM.

7. **Parecer técnico consolidado da SMMA,** com avaliação de risco de incêndio e PRADA, e retorno ao colegiado com ciência e manifestação dos interessados.

É como voto.

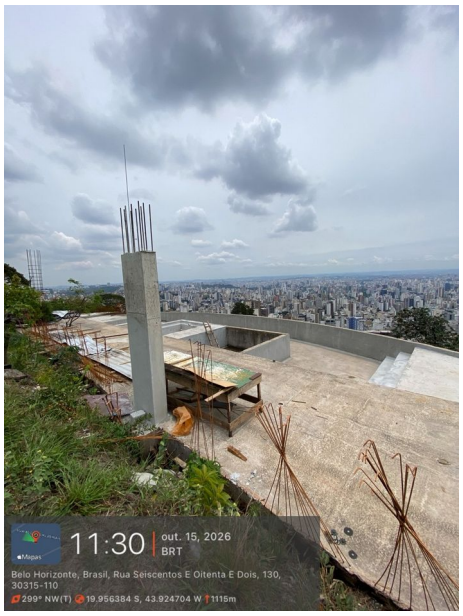
Belo Horizonte, 27 de outubro de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
KELYANE PAGANINI GORI
Data: 27/10/2026 16:52:53-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

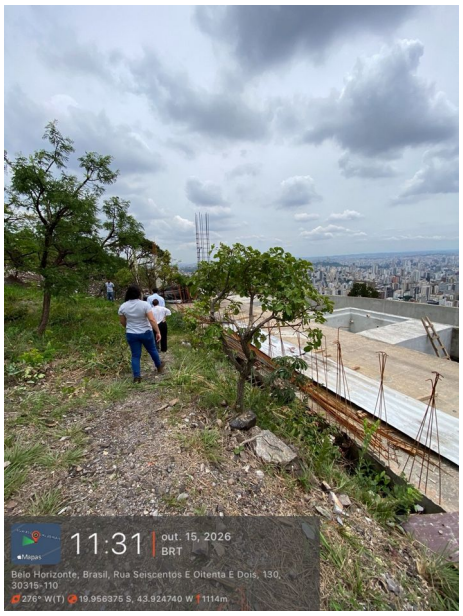
Kelyane Paganini Gori
Conselheira representante da Associação
Pro-Civitas
Sociedade Civil — COMAM/BH

7 REGISTRO FOTOGRÁFICO DA VISITA TÉCNICA

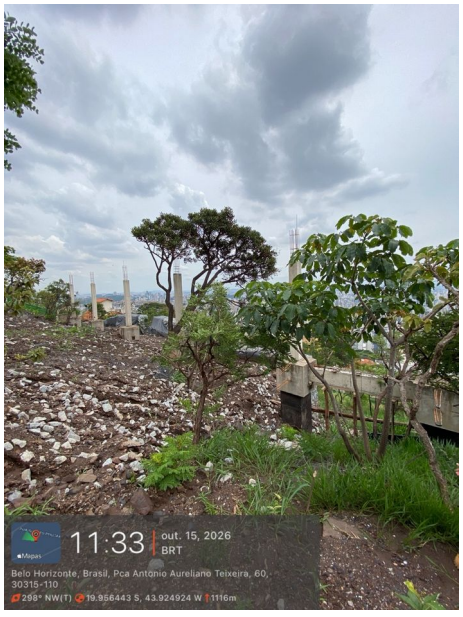
Visita de 15 de outubro de 2026. As legendas descrevem elementos visíveis; a correspondência com os limites cadastrais e com os projetos deverá ser validada pela equipe técnica e pela fiscalização. Fotografias fornecidas pela conselheira, preservadas sem recorte do conteúdo.



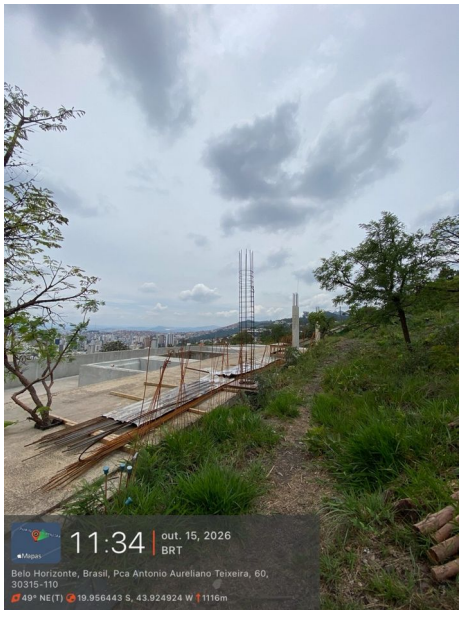
Fotografia 01 — Estrutura de concreto com armaduras expostas e vista da área urbanizada ao fundo.
Arquivo original: IMG_4263.jpeg



Fotografia 02 — Faixa de terreno com vegetação junto às estruturas construídas e presença de participantes da visita.
Arquivo original: IMG_4264.jpeg



Fotografia 03 — Trecho de terreno com vegetação, fragmentos rochosos aparentes e estruturas ao fundo.
Arquivo original: IMG_4268.jpeg



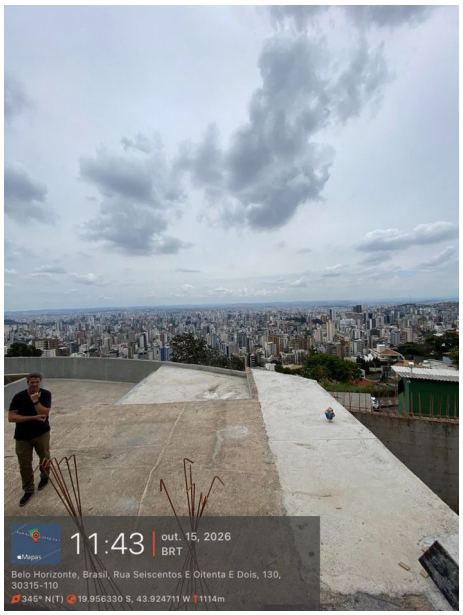
Fotografia 04 — Vista lateral de estrutura construída junto ao terreno com vegetação.
Arquivo original: IMG_4269.jpeg



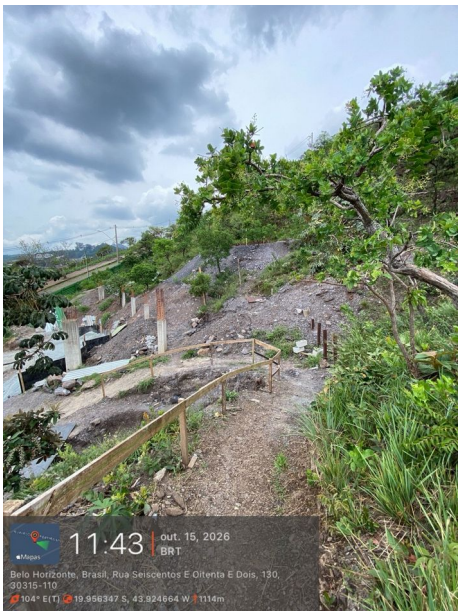
Fotografia 05 — Vegetação, solo aparente e peças de madeira depositadas no terreno.
Arquivo original: IMG_4270.jpeg



Fotografia 06 — Detalhe de elemento vertical de concreto com armaduras expostas, junto à superfície construída.
Arquivo original: IMG_4272.jpeg



Fotografia 07 — Vista de superfície construída, com armaduras aparentes e área urbanizada ao fundo.
Arquivo original: IMG_4273.jpeg



Fotografia 08 — Vista da encosta com vegetação e solo aparente junto às estruturas e materiais.
Arquivo original: IMG_4274.jpeg



Fotografia 09 — Trecho de acesso com agregado mineral depositado e estruturas ao longo da encosta.
Arquivo original: IMG_4275.jpeg



Fotografia 10 — Vista de acesso e vegetação na encosta, com áreas urbanizadas ao fundo.
Arquivo original: IMG_4279.jpeg

8 IMAGENS DO PROJETO CONSTANTES DOS AUTOS

Reprodução da apresentação COMAM HAUZ PT 1830/26 DLAM, páginas 5 a 7. As perspectivas representam a proposta arquitetônica e não comprovam o estado atual da obra, a regularidade das intervenções ou a suficiência das medidas de controle.



Figura 1 — Perspectiva arquitetônica da proposta. Fonte: apresentação DLAM, p. 5; imagem atribuída ao PT 1830/26.



Figura 2 — Perspectiva da edificação e da implantação na encosta. Fonte: apresentação DLAM, p. 6; imagem atribuída ao PT 1830/26.



Figura 3 — Representação do projeto e da APP por declividade. Fonte: apresentação DLAM, p. 7. A sobreposição deve ser conferida em planta georreferenciada.

Documentos do Processo Administrativo nº 31.00431582/2025-36: Parecer Técnico GELIN/SMMA nº 1830/26, de 24/09/2026, com anexos; Parecer Jurídico AJU-MA nº 2286/26, de 15/09/2026; relato de vistas datado de 29/09/2026; apresentação COMAM HAUZ PT 1830/26 DLAM. A paginação citada corresponde às páginas dos respectivos arquivos PDF fornecidos.

9 REFERÊNCIAS DOCUMENTAIS E NORMATIVAS

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Art. 4º, V. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Consulta em 15 de outubro de 2026.

BRASIL. Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942. Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. Arts. 20 e 24. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm. Consulta em 15 de outubro de 2026.

MINISTÉRIO PÚBLICO DE MINAS GERAIS. Autorizações para construir em área tombada da Serra do Curral, no Mangabeiras, são suspensas a pedido do MPMG. Publicado em 6 de dezembro de 2021. Disponível em: https://www.mpmg.mp.br/portal/menu/comunicacao/noticias/autorizacoes-para-construir-em-area-tombada-da-serra-do-curral-no-mangabeiras-sao-suspensas-a-pedido-do-mpmg.shtml. Consulta em 21 de outubro de 2026.