

RETORNO DE VISTAS PARECER MARCOS RIGHI

Processo	31.00431582/2025-36
Interessado	Bernard Anício Caldeira Duarte
Responsável legal	HAUZ Construções Personalizadas Ltda.
Imóvel	Rua Alcides Pereira Lima, nº 130, Lote 046, Quadra 083A, Mangabeiras, Belo Horizonte
Assunto	Autorização para ocupação em Área de Relevância Ambiental e supressão vegetal

I RELATÓRIO

O objeto deste relatório é o pedido de Autorização para Ocupação em Área de Relevância Ambiental, com supressão vegetal, destinado à implantação de edificação residencial unifamiliar no imóvel acima identificado. O lote, com aproximadamente 10.172,44 m², está inserido em território de elevada sensibilidade ambiental e paisagística da Serra do Curral.

A análise ambiental foi consolidada no Parecer Técnico GELIN SMMA nº 1830/26, de 24 de setembro de 2026. O documento considerou os estudos apresentados pelo empreendedor, as manifestações dos órgãos de proteção do patrimônio, as características do terreno, a vegetação, as Áreas de Preservação Permanente, a movimentação de terra, as estruturas de contenção, a drenagem e os impactos cumulativos da intervenção.

Em 15 de outubro de 2026, foi realizada vistoria no imóvel com a presença de conselheiros, representantes da SMMA, do empreendedor e de sua assessoria. A inspeção permitiu observar diretamente a elevada declividade, a proximidade das intervenções com a APP, a vegetação existente, a área atingida por intervenção anterior e as condições gerais de implantação do projeto.

II FUNDAMENTAÇÃO

1 Sensibilidade ambiental e intervenção pretendida

O imóvel está inserido na ADE de Interesse Ambiental, ADE Mangabeiras, ADE Mirantes, ADE Serra do Curral, Setor 2 da ADE Mirantes, no Corredor Ecológico Espinhaço Serra do Curral e no perímetro de proteção do Conjunto Paisagístico da Serra do Curral. Incide ainda APP por declividade com aproximadamente 3.277,19 m².

O projeto prevê cerca de 4.550 m³ de cortes e 3.960 m³ de aterros, com cortes superiores a 3 metros e trechos que podem atingir entre 8,70 e 10 metros. Também prevê a supressão de 165 indivíduos arbóreos nativos, pertencentes a espécies representativas da fitofisionomia do Cerrado, além de um exemplar morto, totalizando 166 supressões. Entre os indivíduos vivos estão quatro exemplares de ipê amarelo do cerrado, espécie especialmente protegida pela legislação estadual.

A análise também deve considerar os efeitos cumulativos e a integridade ambiental da Serra do Curral. A proteção desse patrimônio natural não pode ficar limitada à manutenção de sua imagem ou de sua visada. Autorizações sucessivas para retirada de parcelas de vegetação, ainda que individualmente justificadas como intervenções pontuais, podem produzir perda progressiva de

cobertura nativa, conectividade ecológica e estabilidade da paisagem. A decisão deste processo exige, portanto, cautela compatível com a relevância ambiental e simbólica da crista da Serra do Curral.

A manutenção projetada de 77,97 por cento de área permeável e o plantio compensatório de 444 mudas constituem medidas relevantes, mas não equivalem à preservação dos indivíduos existentes no próprio terreno e não recompõem imediatamente sua função ecológica, a proteção do solo, a infiltração das águas, a conectividade e a paisagem. Conforme a equipe técnica, essas medidas não neutralizam os impactos decorrentes da retirada do substrato, da alteração do relevo, da fragmentação da cobertura vegetal e da possível modificação dos fluxos hídricos superficiais e subsuperficiais.

2 Relevo drenagem e contenções

O Parecer Técnico nº 1830/26 registra que os estudos geotécnicos apresentados avaliam a estabilidade das estruturas e das contenções, mas não demonstram, de forma suficiente, a segurança ambiental das intervenções no contexto mais amplo da ADE Serra do Curral. A preocupação não se limita à estabilidade da edificação. Abrange a alteração do perfil natural do solo e da rocha, a recarga hídrica, as linhas de percolação, a drenagem da vertente, a APP e os possíveis efeitos a montante e a jusante.

Durante a vistoria, foi informado que as sondagens não identificaram nível de água até aproximadamente 9 metros de profundidade. Esse dado, contudo, não afasta a necessidade de avaliação integrada da dinâmica hídrica, uma vez que a área exerce função de recarga e que cortes profundos e estruturas enterradas podem desviar, bloquear ou redirecionar fluxos subsuperficiais, inclusive com repercussões sobre o solo e as contenções.

O projeto detalhado de contenções foi apresentado durante a vistoria e posteriormente encaminhado à SMMA para juntada aos autos e análise pelos setores técnicos competentes. A vistoria realizada depois da emissão do Parecer Técnico nº 1830/26 também permitiu à equipe observar diretamente as condições atuais do terreno, a proximidade das intervenções com a APP, as estruturas existentes e os vestígios da intervenção anterior. Esses elementos são posteriores à conclusão escrita e devem ser apreciados pela própria equipe técnica ambiental.

Durante a inspeção, a equipe técnica da SMMA também destacou a proximidade das obras e dos cortes com a APP, bem como a necessidade de proteção adequada da área durante eventual execução do empreendimento.

3 Vegetação nativa do Cerrado, APP e conservação da Serra do Curral

Os 165 indivíduos arbóreos vivos cuja supressão foi requerida são nativos e pertencem a espécies representativas da fitofisionomia do Cerrado. Não se trata, portanto, de vegetação meramente ornamental ou de exemplares isolados sem relação com o território. É um remanescente vegetal integrado à paisagem, ao solo, à fauna e à conectividade ecológica da Serra do Curral, incluindo quatro exemplares de ipê amarelo do cerrado submetidos a regime especial de proteção.

A preservação da Serra do Curral não pode ser compreendida apenas como proteção de sua imagem externa, de sua silhueta ou de sua visada. O patrimônio ambiental, paisagístico e cultural depende da conservação de sua base material, formada pelo relevo, pelas rochas, pelo solo, pela vegetação nativa, pela dinâmica das águas e pelas relações ecológicas existentes. Preservar a

paisagem exige preservar, na medida definida pela legislação e pela avaliação técnica, os elementos naturais que lhe dão existência e sustentação.

O parecer técnico registra terreno de elevada declividade, presença de afloramentos rochosos e solo raso e pedregoso, além de cortes profundos, aterros e estruturas de contenção. Nesse contexto, a vegetação deve ser analisada em conjunto com a geologia e a conformação da encosta. Sua cobertura contribui para a proteção superficial do solo, a redução de processos erosivos, a infiltração das águas, a moderação do escoamento e a manutenção de habitats. A estabilidade geotécnica depende de diversos fatores, mas não é tecnicamente adequado separar a retirada da vegetação das alterações previstas no solo, na rocha, no relevo e na drenagem.

A supressão proposta também deve ser considerada em sua dimensão cumulativa. A retirada sucessiva de parcelas da cobertura nativa, lote a lote, pode comprometer progressivamente a conectividade ecológica, a proteção do solo, a dinâmica hídrica e a integridade da paisagem protegida. Em território que integra corredor ecológico e possui elevada relevância ambiental, a análise não pode limitar cada autorização aos efeitos internos do respectivo imóvel.

O plantio compensatório futuro não representa equivalência imediata com os indivíduos existentes e com as funções já desempenhadas no local. A compensação pode integrar eventual autorização, mas não substitui o exame prévio da necessidade, da adequação e da viabilidade da supressão, nem transforma em disponível um patrimônio natural que deve ser avaliado segundo os princípios da prevenção e da precaução.

O Parecer Técnico registrou intervenção sem as autorizações ambientais devidas, com movimentação de terra, implantação de pilares e execução de muro de gabião. Na APP por declividade, situada na porção superior do terreno, foi constatada a deposição de expressivo volume de pedras destinadas ao muro, com soterramento de vegetação. A equipe da SMMA determinou a remoção exclusivamente manual das pedras, vedada a utilização de máquinas ou equipamentos capazes de causar novos impactos. A área permanece sujeita à recuperação mediante PRADA. Caso o Conselho delibere pela autorização, deverá ser tecnicamente avaliada a conveniência de antecipar a apresentação e a execução das medidas de recuperação antes de novas intervenções.

4 Manifestações patrimoniais e análise jurídica

As manifestações favoráveis dos órgãos de proteção do patrimônio foram emitidas no âmbito de suas competências próprias, voltadas à preservação do bem tombado, de seus atributos culturais e paisagísticos e da respectiva visada. Conforme esclarecido durante a vistoria, essas manifestações não analisam nem esgotam o conteúdo ambiental específico da intervenção, especialmente quanto à vegetação, à APP, ao relevo, à drenagem, à hidrogeologia, à estabilidade da encosta e à conectividade ecológica.

A anuência patrimonial, portanto, não equivale a uma autorização ambiental nem constitui pronunciamento técnico sobre a segurança ambiental do empreendimento. A análise desses impactos compete aos setores ambientais da SMMA e, no âmbito deliberativo, ao COMAM. Do mesmo modo, a ausência de impedimento jurídico apontada pela Assessoria Jurídica integra a instrução, mas não substitui nem afasta a conclusão da equipe técnica ambiental.

A existência de alvará, aprovações patrimoniais ou compromisso judicial anterior não dispensa a autorização ambiental exigida pela legislação vigente. O próprio Parecer Técnico nº

1830/26 ressalta que a análise jurídica não substitui a avaliação técnica ambiental. Não se identificou, na vistoria, elemento técnico conclusivo capaz de superar essa fundamentação.

5 Aplicação da LINDB e fundamentação técnica e científica

Os artigos 20, 21, 22, 24 e 30 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro devem ser aplicados em harmonia com a Constituição, a legislação ambiental e os princípios da prevenção e da precaução. Esses dispositivos não estabelecem presunção de aprovação de empreendimentos, não flexibilizam padrões de proteção ambiental e não autorizam a substituição da análise técnica por ponderações jurídicas genéricas.

O artigo 20 exige que a decisão administrativa considere suas consequências práticas e não se fundamente exclusivamente em valores jurídicos abstratos. No caso, a conclusão desfavorável da SMMA não decorre de abstrações. Está apoiada em dados concretos relativos à declividade, à APP, à vegetação nativa, ao volume de cortes e aterros, à profundidade das escavações, à drenagem, à recarga hídrica, às contenções, ao passivo ambiental e à inserção do imóvel na Serra do Curral. As consequências ambientais apontadas pela equipe técnica também são consequências práticas e devem integrar a decisão do Conselho.

O artigo 21 disciplina decisões que invalidem atos, contratos, ajustes, processos ou normas administrativas. O indeferimento de uma autorização ambiental autônoma ainda não concedida não invalida o alvará, as anuências patrimoniais ou o compromisso judicial anteriormente celebrados. Apenas reconhece que tais atos, expedidos em outras esferas de competência, não substituem a autorização ambiental exigida para a intervenção pretendida.

O artigo 22 determina que sejam consideradas as dificuldades reais do gestor e as circunstâncias práticas da atuação administrativa. Não confere, contudo, autorização para reduzir o nível de proteção ambiental ou afastar conclusão técnica consistente. Neste processo, que trata de empreendimento residencial privado, não se identifica situação excepcional de execução de política pública habitacional ou outra circunstância de interesse público que justifique conferir às dificuldades administrativas ou econômicas peso capaz de superar os riscos ambientais concretamente apontados.

O artigo 24 protege a estabilidade de atos já consumados diante de mudança posterior de orientação geral. Não transforma aprovações anteriores e setoriais em autorização ambiental nem estende seus efeitos a uma licença que ainda depende de deliberação própria. Também não impede que o órgão ambiental aplique a legislação vigente e examine tecnicamente os impactos atuais do projeto.

A segurança jurídica prevista no artigo 30 não se resume à preservação das expectativas econômicas do proprietário. Abrange a observância das competências institucionais, dos procedimentos, da legislação ambiental, dos critérios técnicos e da confiança da coletividade na atuação do Poder Público. Em área ambientalmente sensível, não há decisão juridicamente segura sem base técnica e científica suficiente sobre a estabilidade do terreno, a proteção da APP, a dinâmica hídrica, a vegetação e os efeitos cumulativos da intervenção.

6 Ônus de demonstração da viabilidade ambiental

A intervenção ambiental constitui exceção submetida a controle prévio. Cabe ao interessado demonstrar, mediante estudos adequados e suficientes, a conformidade legal do projeto, a

viabilidade ambiental da intervenção, a identificação dos impactos, o controle dos riscos e a eficácia das medidas de prevenção, mitigação e compensação propostas.

À SMMA compete examinar os documentos apresentados, realizar as diligências necessárias e motivar tecnicamente sua conclusão. Esse dever não se confunde com a obrigação de conceber alternativas para o empreendedor, provar a impossibilidade de toda e qualquer solução imaginável ou demonstrar, por prova absoluta, que nenhuma medida futura seria capaz de reduzir os impactos. A insuficiência dos elementos apresentados para afastar riscos relevantes impede que a dúvida seja convertida em presunção favorável ao empreendimento.

Medidas compensatórias tampouco antecedem ou substituem o exame da viabilidade. A compensação somente pode incidir sobre impactos juridicamente admissíveis e tecnicamente avaliados, depois de priorizadas a prevenção e a mitigação. A previsão legal de autorização excepcional para supressão do ipê amarelo do cerrado em área urbana não estabelece direito ao corte e não vincula o COMAM à aprovação. O plantio compensatório proposto, embora relevante, não neutraliza automaticamente a retirada dos 165 indivíduos nativos, inclusive dos quatro ipês especialmente protegidos, nem a alteração do relevo, os cortes profundos, os possíveis efeitos sobre a dinâmica hídrica e a proximidade da intervenção com a APP.

7 Direito de propriedade e função socioambiental

Não procede a tentativa de apresentar a proteção ambiental como violação ao direito de propriedade. A propriedade é constitucionalmente assegurada, mas não se confunde com um direito irrestrito de construir, suprimir vegetação ou modificar as condições geológicas, hídricas e ecológicas do imóvel. Seu conteúdo é conformado pela função social e ambiental da propriedade e pelo direito difuso da coletividade ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, nos termos dos artigos 5º, incisos XXII e XXIII, 170, incisos III e VI, e 225 da Constituição da República, bem como do artigo 1.228, parágrafo 1º, do Código Civil.

A aquisição do imóvel não elimina as limitações ambientais, urbanísticas, paisagísticas e patrimoniais incidentes sobre a área, nem converte a expectativa de aproveitamento econômico no direito automático à aprovação do projeto tal como concebido. A existência de lote regularmente constituído assegura o direito de propriedade dentro dos limites legais, mas não garante o aproveitamento construtivo máximo nem afasta a necessidade de demonstração da viabilidade ambiental.

Especialmente em área ambientalmente sensível e integrante da paisagem da Serra do Curral, cabe ao proprietário compatibilizar o uso pretendido com as características físicas e ecológicas do terreno. Eventual indeferimento da autorização, quando amparado em parecer técnico consistente, não constitui, por si só, afronta à propriedade. Representa o exercício regular do dever constitucional de proteção ambiental pelo Poder Público.

8 Manifestação da equipe técnica sobre os elementos posteriores

A vistoria de 15 de outubro de 2026 e o posterior encaminhamento do projeto detalhado de contenções acrescentaram elementos que não integravam, da mesma forma, o conjunto examinado na data da emissão do Parecer Técnico nº 1830/26. Por respeito à competência e à autonomia da equipe técnica da SMMA, considero pertinente que seus profissionais sejam novamente ouvidos para informar se esses elementos confirmam a conclusão já emitida ou se revelam a necessidade de complementação técnica específica.

Essa nova oitiva não decorre das premissas adotadas pelo parecer jurídico e não transfere à SMMA o encargo de demonstrar a impossibilidade de toda medida de prevenção, mitigação, compensação ou condicionamento que possa ser hipoteticamente concebida. Também não significa que a equipe técnica deva desenvolver alternativas para o empreendedor ou suprir insuficiências dos estudos de sua responsabilidade.

A finalidade é mais restrita e objetiva, permitir que a própria equipe técnica, diante do que observou em campo e dos documentos posteriormente apresentados, indique se dispõe de subsídios suficientes para manter sua conclusão ou se entende indispensável alguma complementação claramente delimitada. Somente uma nova manifestação técnica expressa e fundamentada poderá alterar a conclusão ambiental atualmente constante dos autos.

III CONCLUSÃO E VOTO

Diante do conjunto de elementos técnicos, jurídicos e das observações realizadas em campo, acompanho a conclusão do Parecer Técnico GELIN SMMA nº 1830/26 e voto pela não concessão da Autorização para Intervenção em Área de Relevância Ambiental para o empreendimento, bem como pela não autorização das supressões submetidas à deliberação do COMAM, inclusive dos quatro exemplares de ipê amarelo do cerrado.

A conclusão decorre da incidência simultânea de APP por declividade, vegetação nativa do Cerrado, corredor ecológico, supressão de 165 indivíduos arbóreos nativos, entre eles quatro ipês especialmente protegidos, elevada movimentação de terra, cortes profundos, proximidade das intervenções com área protegida, intervenção anterior sem autorização, passivo ambiental a ser recuperado e riscos associados à alteração da dinâmica hídrica e da conformação natural da encosta. A conservação da Serra do Curral não se limita à preservação de sua visada, pois depende também da integridade conjunta do relevo, do solo, da vegetação e das águas. Os fundamentos jurídicos apresentados nos autos não afastam esses elementos nem transferem à Administração o ônus de demonstrar a impossibilidade de toda medida mitigadora ou compensatória hipoteticamente concebível.

Antes da deliberação, considero adequado assegurar à equipe técnica da SMMA a oportunidade de se manifestar sobre os fatos observados na vistoria e sobre o projeto de contenções posteriormente encaminhado, inclusive para indicar, por iniciativa e critério estritamente técnicos, se existe necessidade de complementação específica. Enquanto não houver manifestação técnica expressa em sentido diverso, permanece íntegra a conclusão desfavorável do Parecer Técnico nº 1830/26.

Na hipótese de deliberação majoritária favorável, deverão ser integralmente observadas as condicionantes, diretrizes e medidas de controle constantes do Parecer Técnico nº 1830/26, inclusive aquelas relacionadas à proteção da APP e à recuperação ambiental da área mediante PRADA.

Belo Horizonte, 23 de outubro de 2026.


Marcos Righi