

PARECER JURÍDICO AJU-MA Nº 1992-25

Assunto: Instituição de Reserva Particular Ecológica – RPE

Interessada: Arena Vencer – Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.

Processo: 01-102.313/19-72

I – RELATÓRIO

Trata-se de solicitação formulada pela empresa Arena Vencer – Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda., visando a instituição de Reserva Particular Ecológica – RPE - em área de 26.357,33 m², correspondente a 22,08% do terreno de propriedade da requerente, localizado na porção norte do lote 001, quarteirão 073A, Bairro Califórnia.

A medida tem por objetivo atender à condicionante nº 47 da Licença de Instalação nº 0814/19 do COMAM, a qual determinou a comprovação da instituição da RPE como requisito para futura concessão da Licença de Operação do empreendimento Arena MRV.

Em resumo, a demanda central é a conclusão sobre a regularidade, a fim de permitir a apreciação do processo pelo COMAM para efetiva instituição da RPE da Arena MRV.

A tramitação seguiu os seguintes marcos:

- 1- O Ofício ARE-OF-LIC-0127-00, de 21/06/2023, doc. 07893/23 – SIGESP 55-065581-23-40**, protocolado no processo nº 01-102.313/19-72 pela Arena Vencer – Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda., solicita a instituição de Reserva Particular Ecológica em parte do terreno da Arena MRV, assim como a isenção de IPTU correspondente. A empresa reconhece o valor ecológico da área situada na porção norte do imóvel e requer que seja destinada, em caráter perpétuo, para preservação ambiental, nos termos da Lei Municipal nº 6.314/1993.

O requerimento enfatiza que a medida atende diretamente à condicionante nº 47 da Licença de Instalação nº 0814/19, que determinou a instituição da RPE como condição para a obtenção da futura Licença de Operação. Além disso, apresenta fundamentação legal e técnica, destacando que a área indicada possui atributos ambientais relevantes e está plenamente inserida em terreno de propriedade da requerente.



- 2- O relatório de **caracterização ambiental** descreve os atributos ecológicos do fragmento indicado para RPE. A área contém nascentes, curso d'água (Córrego do Tejuco), brejos e significativa cobertura vegetal, com espécies nativas da Mata Atlântica e do Cerrado, algumas delas protegidas por legislação estadual. Essa diversidade ecológica justifica plenamente a sua preservação e reforça o caráter estratégico da destinação da área.

O diagnóstico aponta ainda que a região sofre forte pressão antrópica devido à urbanização e impermeabilização do solo, mas que a manutenção do fragmento contribuirá para o equilíbrio hidrológico e a conservação da biodiversidade local. Dessa forma, o documento sustenta tecnicamente que a instituição da RPE representa um ganho ambiental relevante para Belo Horizonte.

- 3- A **planta planialtimétrica georreferenciada** e o **memorial descritivo** detalham os limites, confrontações e área exata destinada à RPE, correspondente a 26.357,33 m². Esses elementos técnicos são indispensáveis para assegurar a precisão da averbação no Cartório de Registro de Imóveis e para o monitoramento posterior do cumprimento da destinação ecológica da área.

A documentação técnica é acompanhada de croquis e mapas gerados pelo BHMap, indicando a localização da área dentro do lote total da Arena MRV, especialmente a porção norte, em zona de maior permeabilidade e de presença de APP hídrica. O memorial descritivo apresenta as coordenadas geográficas e especifica os marcos que delimitam o perímetro da RPE.

- 4- A **Anotação de Responsabilidade Técnica – ART** - vincula formalmente o responsável técnico pela elaboração da planta planialtimétrica e pela caracterização da área. Trata-se de documento emitido pelo CREA, que assegura a responsabilidade profissional sobre a precisão dos dados e dos estudos que embasam a solicitação da RPE. O registro confere validade técnica aos levantamentos realizados, permitindo que o poder público se baseie em informações fidedignas para tomar sua decisão. Além disso, resguarda a administração de eventuais inconsistências ou falhas técnicas, garantindo a responsabilização do profissional habilitado em caso de divergências.

- 5- A **Matrícula nº 143.931 do 3º Ofício de Registro de Imóveis** demonstra a titularidade da Arena Vencer SPE sobre o lote 001, quarteirão 073A, Bairro Califórnia, com área total de 119.363,54 m², onde se encontra instalado o



empreendimento Arena MRV. O registro descreve a localização, confrontações e dimensões do imóvel. Além da descrição física, a matrícula também detalha a cadeia dominial e atos registrais que garantem a legalidade da posse e da propriedade. Uma vez que somente o proprietário legal do imóvel pode solicitar a instituição de uma Reserva Particular Ecológica, o documento é essencial para atestar a propriedade da área. Sua apresentação buscou sanar questionamentos da Assessoria Jurídica quanto à regularidade da propriedade.

- 6- A Certidão negativa de ônus reais**, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, atesta que sobre o lote em questão não recaem quaisquer ônus, gravames, hipotecas ou restrições que possam comprometer sua destinação, comprovando que a propriedade se encontra livre e desembaraçada. Sua relevância jurídica é elevada por garantir a plena disponibilidade jurídica da área, resguardando a integridade da área destinada à preservação e evitando conflitos futuros relacionados a credores ou terceiros. Assim, a certidão negativa reforça a viabilidade legal da instituição da RPE, afastando questionamentos sobre possíveis impedimentos à averbação no registro imobiliário.
- 7- O Comprovante de pagamento do IPTU** apresentado demonstra a regularidade fiscal do proprietário, condição necessária para a solicitação de isenção do imposto, caso a RPE seja instituída e averbada no Cartório de Registro de Imóveis. Sua finalidade é evitar pendências tributárias que possam impedir o reconhecimento do benefício fiscal vinculado à instituição da reserva. Assim, ele garante que, ao ser efetivada a RPE, não haja obstáculos administrativos quanto à concessão da isenção do IPTU.

Todos os documentos foram analisados e considerados suficientes para subsidiar a instituição da RPE, nos termos da legislação municipal.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Do Marco Legal

- 1- A Lei Municipal nº 6.314**, de 12 de janeiro de 1993, institui a possibilidade de criação de Reservas Particulares Ecológicas (RPEs), estabelecendo que qualquer pessoa, física ou jurídica, pode requerer que imóvel de sua propriedade seja reconhecido como RPE, desde que apresente características ambientais relevantes para a proteção da fauna, flora ou da paisagem. O art. 7º da referida lei assegura que as RPEs recebem a mesma proteção legal



conferida às Áreas de Preservação Permanente – APP, vedadas alterações antrópicas e usos incompatíveis com a preservação.

- 2- Já a **Lei Municipal nº 6.491/1993** autorizou a concessão de isenção total ou parcial do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU ao imóvel reconhecido como RPE, desde que haja requerimento do proprietário e comprovação da averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis. A concessão da isenção está condicionada à aprovação do Conselho Municipal de Meio Ambiente, que deve deliberar favoravelmente com pelo menos dois terços de seus membros. A isenção é válida enquanto durar o termo de compromisso firmado entre o proprietário e o município e é automaticamente encerrada ao fim da vigência do termo ou em caso de cancelamento.

Essa legislação tem como objetivo estimular a proteção voluntária de áreas verdes em propriedades privadas, oferecendo benefícios fiscais como contrapartida à preservação ambiental. Além disso, a instituição da RPE guarda consonância com o art. 225 da Constituição Federal e com a Política Nacional do Meio Ambiente, Lei Federal nº 6.938/1981, que atribuem ao poder público e à coletividade o dever de defender e preservar o meio ambiente para as presentes e futuras gerações.

Das Conclusões Técnicas

- 3- O **Parecer Técnico nº 1.610/23**, emitido pela GEAVA em 13 de julho de 2023, analisou a solicitação de instituição de Reserva Particular Ecológica pela Arena MRV. No documento, a equipe técnica avaliou a área indicada, situada na porção norte do terreno do empreendimento, e concluiu que ela reúne atributos ambientais relevantes, como fragmentos de vegetação nativa e presença de área de preservação permanente hídrica.

O parecer confirmou a viabilidade da proposta, reconheceu a pertinência da destinação da área à preservação e atestou a conformidade da solicitação com a legislação municipal que rege as RPEs, entendendo que o pedido atende aos requisitos exigidos para encaminhamento às etapas seguintes do processo administrativo.

- 4- O **Parecer Técnico nº 2.029/23**, emitido pela GEAVA em 30 de agosto de 2023, deu continuidade à análise do pedido de instituição da Reserva Particular Ecológica, em resposta ao Parecer nº 1.610/23, mediante exame da documentação complementar apresentada e detalhamento dos aspectos ambientais da área de 26.357,33 m² indicada para preservação.



Na análise, a GEAVA destacou que o terreno abriga nascentes, trecho do Córrego do Tejuco, áreas brejosas e fragmentos florestais representativos dos biomas Cerrado e Mata Atlântica, com espécies nativas de relevância ecológica. O parecer entende que a área cumpre os requisitos legais para ser instituída como RPE, reforçando a importância de sua preservação para a manutenção do patrimônio hídrico e da biodiversidade local, além de atender à condicionante da Licença de Instalação nº 0814/19. Assim conclui nos seguintes termos:

Em conformidade com o acima exposto, consideramos viável, pertinente e passível de aprovação a criação da Reserva Particular Ecológica, em caráter perpétuo, na área proposta pela Arena Vencer - Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda, de índice cadastral nº 531.073A.001.001-2, com 26.357,33 m2, conforme delimitação definida na planta planialtimétrica georreferenciada anexada (Protocolo SIGESP nº 55-076.375/23-10 e SGCE nº 10363/23), nos moldes do disposto pela Lei nº 6.314, de 12/01/1993, assim como a respectiva isenção proporcional de IPTU, conforme preceito na Lei nº 6.491, de 29/12/1993.

- 5- O Parecer Jurídico da AJU-SMMA**, emitido em 21 de novembro de 2023, concentrou-se na análise da regularidade da propriedade da área indicada para preservação. O documento examinou a legislação aplicável, especialmente as Leis Municipais nº 6.314/1993 e nº 6.491/1993, que tratam da criação de Reservas Particulares Ecológicas em Belo Horizonte e da possibilidade de isenção do IPTU.

No exame, a AJU-MA verificou a documentação apresentada pela interessada, como a matrícula nº 143.931 do 3º Ofício de Registro de Imóveis, a certidão negativa de ônus reais, o requerimento formal e demais anexos técnicos. O parecer reconheceu que a empresa atendeu às exigências documentais acerca do domínio da área e que, em tese, estão presentes os requisitos legais para a instituição da RPE.

Da Regularidade Jurídica

- 6-** Conforme pareceres técnicos e manifestação jurídica, a interessada apresentou documentação completa e adequada, conforme exigido pela legislação. A documentação comprova a legítima propriedade da área, a inexistência de ônus ou gravames e a adequação ambiental da porção do terreno destinada à reserva.

- 7- Assim, encontram-se presentes os requisitos legais para que o COMAM aprecie e delibere pela instituição da área como Reserva Particular Ecológica, em caráter perpétuo e impedimento de visitação pública, devendo o ato administrativo ser formalizado mediante celebração de termo de compromisso, publicação de decreto e posterior averbação na matrícula do imóvel, conforme determina o art. 6º da Lei Municipal nº 6.314/1993.

A concessão de isenção do IPTU dependerá da comprovação da averbação da RPE no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 11 da Lei nº 6.491/1993.

III – CONCLUSÃO

Ante o exposto, a solicitação de instituição da Reserva Particular Ecológica pela empresa Arena Vencer – Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. apresenta regularidade jurídica, uma vez que atende aos requisitos previstos na legislação municipal e está acompanhada da documentação necessária. Diante disso, recomenda-se a submissão do pedido à deliberação do Conselho Municipal de Meio Ambiente para reconhecimento da RPE, com celebração do termo de compromisso, posterior formalização do decreto municipal homologando a reserva e respectiva averbação no Cartório de Registro de Imóveis, etapas indispensáveis para a concessão da isenção de IPTU prevista em lei, bem como viabilização da LO do empreendimento.

Por oportuno, observamos que, caso o COMAM delibere pela instituição da RPE, a formalização dos instrumentos jurídicos dependerá da atualização da Certidão de ônus reais sobre o imóvel, bem como do comprovante de quitação do IPTU.

Belo Horizonte, 19 de agosto de 2025

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

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em terça-feira, 19 de agosto de 2025 às 16:48

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

PARECER JURÍDICO 1992-25 RPE Arena MRV.pdf

Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em terça-feira, 19 de agosto de 2025 às 16:48

Assinante: LILIANE FERREIRA SANTOS Matrícula: PR118483

Hash da assinatura: A5BB79A7ECB2FEC0EC5221BDB8834D63C5CC0CF4 Para validar utilize o QR Code ao lado

