
OFÍCIO 492/2026/URBEL/SMMA

Belo Horizonte, 17 de setembro de 2026.

Assunto: Residenciais Capitão Eduardo

Recurso apresentado pela EMCCAMP em face do Parecer Técnico SMMA/GERHI nº 2222/2026 – relevância estratégica do empreendimento para a política habitacional municipal – consequências da configuração ambiental e da postergação da decisão – subsídios à deliberação do COMAM.

Senhor Secretário,

Referimo-nos à solicitação dessa Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA) em que requisita informações adicionais e complementares, ao recurso apresentado pela empresa Emccamp, referente às ações previstas no território da Fazenda Capitão Eduardo e o contexto geral de suas intervenções e considerando o recurso apresentado pela EMCCAMP Residencial S.A., instruído com manifestação técnica elaborada pela Prisma Estudos e Projetos, em face das conclusões do Parecer Técnico SMMA/GERHI nº 2222/2026, a Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – URBEL apresenta informações adicionais que reputa indispensáveis à adequada apreciação da matéria pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMAM..

A gleba pública municipal denominada Fazenda Capitão Eduardo, situada na Região Administrativa Nordeste de Belo Horizonte e registrada sob a Matrícula nº 114.651, abrange uma área contínua de aproximadamente 2,2 milhões de metros quadrados. O terreno constitui um ativo territorial estratégico para o Município de Belo Horizonte no equacionamento do déficit habitacional e no atendimento a compromissos de infraestrutura de porte metropolitano.

A prioridade de atendimento na Fazenda Capitão Eduardo direciona-se ao reassentamento de cerca de 2.000 famílias que ocupam a faixa de domínio e áreas lindeiras à BR-381/Norte e ao Anel Rodoviário de Belo Horizonte, cuja remoção de famílias está prevista pelas obras de duplicação previstas pelo Ministério dos Transportes, por meio do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT). O público beneficiário abrange moradores em situação de risco, com destaque para a comunidade Vila da Luz, no entroncamento com a Av. Cristiano Machado, além de trechos nos municípios limítrofes de Sabará e Santa Luzia.

Ao Senhor

JOÃO PAULO MENNA BARRETO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA

Av. Afonso Pena, nº 342, 7º andar – Centro

Belo Horizonte – Minas Gerais.

Tal vinculação ao atendimento de famílias removidas em função de obras públicas federais, possibilitou viabilizar a construção das unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Nesse sentido, a Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (URBEL), promoveu o Chamamento Público nº 01/2026. O certame selecionou o Consórcio Emccamp e Direcional (operando sob a razão social EMCCAMP INCORPORAÇÃO SC 42 SPE LTDA) para a execução do Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS).

O Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS) encontra-se estruturado em oito áreas distintas, garantindo viabilidade operacional e financeira junto à Caixa Econômica Federal:

- Residencial Capitão Eduardo 1 – 288 (duzentas e oitenta e oito) unidades habitacionais
- Residencial Capitão Eduardo 2 – 288 (duzentas e oitenta e oito) unidades habitacionais
- Residencial Capitão Eduardo 3 – 288 (duzentas e oitenta e oito) unidades habitacionais
- Residencial Capitão Eduardo 4 – 160 (cento e sessenta) unidades habitacionais
- Residencial Capitão Eduardo 5 – 176 (cento e setenta e seis) unidades habitacionais
- Residencial Capitão Eduardo 6 – 224 (duzentas e vinte e quatro) unidades habitacionais
- Residencial Capitão Eduardo 7 – 288 (duzentas e oitenta e oito) unidades habitacionais
- Residencial Capitão Eduardo 8 – 288 (duzentas e oitenta e oito) unidades habitacionais

Todos os Residenciais então enquadrados no âmbito do PMCMV do Governo Federal, fundamentado na Portaria MCID nº 488/2025. A proposta abrange o provimento de unidades habitacionais (UH) classificadas na Faixa I do MCMV, cuja renda limitada a R\$ 3.200,00, pode chegar a R\$ 5.000,00.

O projeto cumpre o acordo judicial estabelecido perante a Justiça Federal, com a participação do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), da Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) e da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (Urbel), em função da inviabilidade do plano habitacional anteriormente previsto em convênio entre os entes, viabilizando uma solução consensual conforme estabelecido pelo Tribunal de Contas da União (TCU), sob mediação do Tribunal Regional Federal da 6ª Região (TRF-6).

A solução encontrada consistiu na permuta do encargo imobiliário original pela destinação de parte da área municipal da Fazenda Capitão Eduardo, possibilitando o reassentamento da totalidade dos afetados ao longo da rodovia federal.

Não se trata, portanto, de empreendimento imobiliário ordinário, nem de interesse exclusivamente privado do empreendedor selecionado. Sua implantação constitui instrumento de execução de política pública municipal de habitação e reassentamento, vinculada a intervenções de infraestrutura viária de relevante interesse público e a compromissos institucionais assumidos para a construção de solução habitacional destinada às famílias atingidas.

A destinação urbanística da Fazenda Capitão Eduardo também não decorre de decisão recente ou casuística. A área integra planejamento municipal específico, inclusive no âmbito da Operação Urbana BH Morar/Capitão Eduardo, instituída pela Lei Municipal nº 10.705, de 2014, concebida a

partir da diferenciação de setores da gleba segundo seus graus de proteção e possibilidades de ocupação.

No curso da análise ambiental, o Parecer Técnico SMMA/GERHI nº 2222/2026 apresentou caracterização de feições hídricas e correspondente delimitação de áreas ambientalmente protegidas, posteriormente impugnadas, em pontos determinados, pela EMCCAMP, mediante estudo técnico elaborado pela Prisma Estudos e Projetos e subscrito por profissional legalmente habilitado e responsável pelas conclusões apresentadas.

A URBEL reconhece e respeita a competência técnica da SMMA/GERHI para a caracterização dos recursos hídricos e das áreas ambientalmente protegidas, não cabendo a esta Companhia substituir o juízo técnico especializado.

Entretanto, as repercussões habitacionais, urbanísticas, institucionais e temporais decorrentes da controvérsia inserem-se diretamente na esfera de atribuições desta Companhia e precisam integrar a formação da decisão do COMAM.

Em comunicação encaminhada ao Gabinete da SMMA em 17 de setembro de 2026, a EMCCAMP informou que as APPs identificadas a partir do Parecer Técnico GERHI nº 2222/2026 afetariam consideravelmente a capacidade habitacional projetada, com exclusão estimada de aproximadamente 400 apartamentos, comprometendo a manutenção das 2.000 unidades que estruturam a solução habitacional concebida para a área.

A redução dessa magnitude não representa simples alteração quantitativa do empreendimento. Repercuta diretamente sobre sua capacidade de atendimento ao universo de famílias para o qual a solução foi estruturada, com reflexos sobre o planejamento municipal de reassentamento e sobre a articulação institucional relacionada às intervenções na BR-381/Norte e no Anel Rodoviário, bem como sobre a viabilidade do empreendimento.

Além da dimensão quantitativa, há elemento temporal determinante, que torna urgente a definição administrativa.

A viabilização das contratações no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV/FAR) está sujeita a uma janela temporal extremamente exígua e rígida. O cronograma estabelecido impõe a data limite de 15 de dezembro de 2026 para que a Caixa Econômica Federal conclua a validação técnica e jurídica das propostas aptas e faça o devido envio ao Ministério das Cidades, condição indispensável para viabilizar a assinatura dos contratos e a alocação dos recursos orçamentários do exercício.

A elaboração desse projeto pressupõe definição prévia da configuração urbanístico-ambiental que deverá orientar o empreendimento. Diante da complexidade técnica, do custo e da extensão dos trabalhos necessários, o empreendedor informou que não desenvolverá o projeto sem a prévia definição do COMAM acerca do recurso, por não ser razoável assumir os custos e riscos de elaboração de projeto que possa se revelar incompatível com a configuração ambiental posteriormente reconhecida pelo Município.

Há, portanto, encadeamento temporal objetivo que precisa ser considerado: a deliberação do COMAM condiciona o desenvolvimento do projeto executivo; o projeto constitui etapa necessária à contratação do empreendimento junto ao programa e a contratação possui marco temporal improrrogável em dezembro de 2026.

Essa circunstância assume especial relevância porque o próprio Parecer Técnico GERHI nº 2222/2026 recomendou que determinadas feições classificadas como intermitentes fossem reavaliadas durante o período chuvoso, de modo a complementar a caracterização de seu comportamento hidrológico.

Em situação ordinária, o aprofundamento da instrução técnica mediante novas observações poderia constituir solução administrativa adequada.

No caso concreto, contudo, a investigação recomendada depende de sazonalidade e de lapso temporal incompatível com o cronograma necessário à preservação do empreendimento.

Aguardar novo período de observação, realizar as investigações correspondentes, produzir manifestação técnica conclusiva e somente então submeter novamente a questão ao Colegiado poderá inviabilizar a elaboração tempestiva do projeto e, conseqüentemente, comprometer a contratação do empreendimento habitacional junto ao PMCMV.

A postergação da decisão, portanto, não constitui alternativa administrativa neutra ou desprovida de conseqüências.

Ao contrário, poderá produzir resultado materialmente irreversível: ainda que a controvérsia técnica venha posteriormente a ser solucionada em sentido favorável ao empreendimento, a definição poderá ocorrer quando já não houver tempo hábil para elaboração do projeto executivo e formalização do financiamento, comprometendo a própria política pública que se pretende implementar.

A isso se soma a situação das famílias destinatárias da política de reassentamento, cuja permanência nas atuais condições se prolongará caso a solução habitacional seja inviabilizada ou significativamente retardada.

A URBEL entende, por essa razão, que o caso exige decisão administrativa definitiva com base no conjunto de elementos atualmente disponíveis, e não a postergação integral da matéria até a produção de prova técnica cuja obtenção depende de condição sazonal incompatível com os prazos concretamente existentes.

Não se pretende, com isso, atribuir à urgência o efeito de afastar a legislação ambiental ou substituir conhecimento técnico por decisão de mera conveniência. Há, efetivamente, elementos técnicos contrapostos submetidos ao processo administrativo.

De um lado, encontram-se as conclusões do Parecer Técnico GERHI nº 2222/2026; de outro, a EMCCAMP apresentou estudo técnico específico elaborado pela Prisma Estudos e Projetos, subscrito por profissional legalmente habilitado, que questiona individualizadamente

determinadas caracterizações e assume a correspondente responsabilidade técnica pelas conclusões apresentadas.

Cabe ao COMAM, diante desse conjunto de elementos e no exercício de sua competência deliberativa, formar seu convencimento e decidir a matéria objeto do recurso em caráter definitivo, valorando motivadamente os elementos técnicos existentes e as consequências concretas das alternativas colocadas à sua apreciação.

A recomendação de investigação sazonal constante do Parecer GERHI evidencia a utilidade técnica de aprofundamento da análise, mas não elimina os demais elementos técnicos constantes dos autos nem torna juridicamente irrelevante o estudo apresentado pelo responsável técnico do recorrente.

Tampouco se pode desconsiderar, na formação da decisão, que a postergação necessária à produção desse elemento adicional poderá comprometer a própria possibilidade material de implantação do empreendimento.

Há ainda uma dimensão urbanística e preventiva que merece consideração.

A experiência da política habitacional municipal evidencia a importância da produção planejada de moradia como instrumento de ordenamento territorial. Empreendimentos formalmente estruturados permitem ao Poder Público definir previamente sistema viário, saneamento, infraestrutura urbana, áreas ambientalmente protegidas, equipamentos e medidas de prevenção, mitigação e compensação.

A insuficiência ou demora na oferta de soluções habitacionais adequadas, diversamente, pode favorecer processos de ocupação informal do território, cuja posterior regularização e urbanização tendem a exigir do Poder Público intervenções significativamente mais complexas e onerosas sob os aspectos social, urbanístico, ambiental e financeiro.

Essa realidade, conhecida na experiência municipal, não é invocada como justificativa para redução da proteção ambiental, mas como elemento concreto a demonstrar que a produção habitacional planejada também constitui instrumento de prevenção de ocupações desordenadas e de proteção do próprio território.

No caso da Fazenda Capitão Eduardo, essa dimensão assume particular importância diante da escala da gleba, do número de famílias envolvidas e da existência de planejamento urbanístico municipal específico para sua ocupação.

A decisão submetida ao COMAM deve, portanto, considerar o problema em sua integralidade.

Não se trata de estabelecer prevalência abstrata da política habitacional sobre a proteção ambiental, mas de buscar, dentre as alternativas tecnicamente sustentadas e juridicamente admissíveis, aquela capaz de preservar a proteção ambiental sem comprometer desnecessariamente política pública habitacional estruturante para o Município.

Nesse contexto, a URBEL entende que os elementos técnicos apresentados no recurso devem ser efetivamente valorados pelo Colegiado, inclusive a caracterização das feições especificamente impugnadas apresentada pela Prisma Estudos e Projetos, considerada a responsabilidade técnica assumida pelo profissional que subscreve o estudo.

A definição administrativa neste momento é indispensável para conferir ao empreendedor a segurança necessária ao desenvolvimento imediato do projeto executivo e à manutenção do cronograma de contratação do financiamento.

A URBEL registra, por essas razões, seu apoio institucional ao recurso apresentado pela EMCCAMP, não como adesão desta Companhia a juízo técnico hidrogeológico que extrapola suas atribuições, mas como manifestação do órgão municipal responsável pela política habitacional acerca das consequências concretas das alternativas submetidas ao COMAM e da necessidade de preservação da solução concebida para as aproximadamente 2.000 famílias destinatárias.

A decisão pretendida mostra-se necessária para permitir o imediato desenvolvimento do projeto executivo, indispensável à contratação do financiamento perante a Caixa Econômica Federal no prazo previsto para dezembro de 2026.

A URBEL ressalta que o acolhimento do recurso não implica afastamento das demais áreas ambientalmente protegidas incontroversas, nem autorização genérica para intervenção em APP, permanecendo submetidas à legislação ambiental e às autorizações próprias as intervenções que delas dependam.

O que se pretende é que a divergência relativa às feições especificamente impugnadas seja decidida pelo COMAM com base no conjunto técnico atualmente disponível, inclusive no estudo apresentado sob responsabilidade técnica pelo recorrente, evitando-se que a impossibilidade material de produção, em tempo hábil, da prova sazonal adicional resulte, por si só, no comprometimento de todo o empreendimento.

A postergação da decisão, nas circunstâncias concretas apresentadas, bem como a manutenção do Parecer Técnico GERHI nº 2222/2026 poderá equivaler, em seus efeitos práticos, à própria inviabilização do projeto, diante da necessidade de desenvolvimento imediato do projeto executivo e do prazo para formalização do financiamento.

Por essa razão, considerando a relevância estratégica dos Residenciais Capitão Eduardo para a política habitacional municipal, a situação das famílias destinatárias, a necessidade de preservação das 2.000 unidades projetadas, os compromissos institucionais relacionados ao reassentamento e o cronograma indispensável à contratação do financiamento, a URBEL solicita que os presentes subsídios sejam considerados pelo Relator e pelo COMAM na apreciação do recurso, manifestando-se esta Companhia favoravelmente ao seu acolhimento, de modo a viabilizar a continuidade imediata do empreendimento.

A integração entre a legislação municipal da Operação Urbana BH Morar, Lei nº 10.705, de 2014 e o acordo judicial homologado perante o TCU e o TRF-6 resolveu um impasse de mais de uma

década. A utilização da Fazenda Capitão Eduardo garante moradia digna para 2.000 famílias vulneráveis, permitindo a transformação de uma área pública subutilizada em um bairro estruturado e planejado, reduzindo o déficit habitacional, e libera a faixa de domínio necessária para a duplicação e modernização do trecho metropolitano da BR-381 e do Anel Rodoviário de Belo Horizonte.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

ANDREA SCALON

AFONSO:03162752639

Assinado de forma digital por
ANDREA SCALON
AFONSO:03162752639
Dados: 2026.09.17 14:22:35 -03'00'

ANDREA SCALON AFONSO

**Diretora-Presidente da URBEL – Em substituição
Portaria URBEL nº 103/2026**