



Empreendimento: Expresso Unir

Empreendedor: Expresso Unir Ltda

Endereço: Rua Manoel Galvão, Nº 600, Bairro Nova Cachoeirinha

Licença: LOC 0280/22

Objeto: Garagem de empresas de transporte de passageiros e de cargas com abastecimento ou manutenção

Recurso: Exclusão das Condicionantes 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 e 61

Processo: 01-006.895/22-92

BH Digital: 31.00060124/2026-84

Este parecer tem como objetivo analisar, sob o ponto de vista da Política Municipal de Habitação de Belo Horizonte, o **recurso** acima referenciado, visando subsidiar seu licenciamento pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente (Comam), conforme procedimentos definidos pelo Decreto nº 17.266/2020.

1 APRESENTAÇÃO

O empreendedor solicita:

- I. *a exclusão integral e definitiva das condicionantes nº 37, 38 e 40 (Cunho Social e Doação de Bens), inclusive sob as novas redações dadas pelo Ofício no 1687/24, por ausência de nexo causal ambiental direto com a operação da garagem (princípio da pertinência), configurando indevida suplência de políticas públicas sociais e de infraestrutura urbana via licenciamento ambiental;*
- II. *o reconhecimento formal da perda de objeto da Condicionante nº 35, cuja exclusão já foi operada por deliberação do COMAM (Ofício nº1687/24), ratificando-se sua inaplicabilidade;*
- III. *a consequente readequação do escopo da Condicionante nº 61 (Estimativa de Custos), para que esta incida apenas sobre as condicionantes remanescentes e efetivamente mantidas após o deferimento das exclusões acima pleiteadas;*
- IV. *a emissão de novo Certificado de Licença Ambiental ou Ofício consolidado, averbando as exclusões e alterações deferidas para fins de segurança jurídica e fiscalização.*

Embora não conste da lista acima, nas alegações abaixo transcritas, verifica-se que o pedido se refere também às Condicionantes 34, 36 e 39, relacionadas à implementação do Plano de Capacitação e Contratação de Mão de Obra (PCMO). Alega-se o seguinte:

A Lei 11.785/2024 determina que a condicionante tenha relação direta com o impacto ambiental gerado, sendo consenso que a operação de uma garagem gera eventuais efluentes, ruídos e emissões atmosféricas, porém, não existe qualquer correlação técnica entre estes impactos e a necessidade de doação de materiais de construção civil para uma vila vizinha ou a capacitação profissional de moradores [grifo nosso].

Tais exigências configuram transferência de responsabilidade de assistência social e infraestrutura urbana do Município para o particular, sem amparo no controle de eventual poluição, sendo que a doação imposta continua a ser uma compensação financeira forçada em forma de condicionante ambiental, prática vedada pelo princípio da pertinência e pelo art. 2º da Lei no 11.785/2024.

2 ANÁLISE DO PEDIDO

Avaliados os argumentos apresentados, nos parece não haver avaliação técnica de mérito a ser feita, dado que todos os argumentos se baseiam no entendimento de que as condicionantes à quais se refere não têm fato gerador na operação do empreendimento em si mesma. O requerente apoia-se no que entende ser o teor do Parecer Jurídico AJU-SMMA/PGM 23/2023, da Lei 11.785/2024, e da *recente e vinculante Deliberação do COMAM, de setembro de 2025*, para sustentar a tese de se excluir da LOC 0280/22 as condicionantes que menciona por entender que se trata de medidas mitigadoras tratadas em tais dispositivos.

2.1 Condicionantes 35, 37, 38, 40 e 61

Embora o entendimento expresso pelo empreendedor pareça ser dotado de fundamento, o percebemos como equivocado, dado que as intervenções na Vila Cachoeirinha foram realizadas sem licenciamento do Município, e sem considerar os parâmetros legais aplicáveis. As condicionantes em discussão são, portanto, caracterizadas como medidas compensatórias (e não medidas mitigadoras) aos impactos causados pelo empreendimento na vizinhança imediata, como veremos a seguir.

Tais condicionantes se originaram da medida compensatória proposta pelo empreendedor, constante à pág 114 do RCA-PCA apresentado no requerimento de obtenção da LO em dez/2018:

Revitalização e adoção de parques na área de influência.

Apesar de tal proposta não estar justificada no RCA/PCA, depreende-se ter sido formulada em razão da impermeabilização do solo necessária à operação da atividade no local. Ou seja: impacto direto irreversível gerado pelo empreendimento sobre o meio físico.

Durante o processo de análise para a concessão da LO, tal proposta foi desdobrada em projeto, execução e manutenção do tratamento urbanístico em dois locais:

- em pequenas áreas de convivência pública na Vila Cachoeirinha (potencializando melhorias urbanísticas que à época, estavam em execução pela Urbel); e
- em área de 3.805,16 m² para adoção no Parque Ecológico Bairro Caiçaras.

Mas, após concessão da licença, também por solicitação do empreendedor, a proposta de tratamento e manutenção de pequenas áreas de convivência pública na Vila Cachoeirinha evoluiu para a doação de material de construção visando à manutenção de infraestrutura em áreas públicas da mesma vila pela Urbel, em razão do que a Condicionante 35 perdeu seu objeto (dado que a Urbel seria a responsável pela execução com o material doado pelo empreendedor), em consequência do que o conteúdo das Condicionantes 37, 38 e 40 foi revisado para adequar-se a essa nova situação.

A Lei 11.785/2024 define medidas compensatórias no § 4º do art.1º, da seguinte maneira:

Consideram-se medidas compensatórias as destinadas a compensar os danos causados após a ocorrência de impacto inevitável e não passível de mitigação, com vistas a garantir um benefício equivalente ou maior ao ambiente afetado.

Dessa forma, as mesmas condicionantes caracterizam-se como medidas compensatórias e não, como medidas mitigadoras, visto que nada mais são do que formas de se permitir o funcionamento da atividade sem que seja necessário reduzir-lhe a área impermeabilizada. Considerando-se que à época do requerimento, a

impermeabilização do solo já era fato consumado, e sendo este o único dispositivo que se refere à matéria, entendemos que não está estabelecida nenhuma regra adicional ao licenciamento do empreendimento que nela se enquadre.

Finalmente, vale lembrar que **a Condicionante 35 e os ditames referentes às Condicionantes 37, 38 e 40 relacionados na condicionante 61 foram excluídos da LOC 0280/22**, conforme deliberação da reunião ordinária do Comam, realizada em 30/10/2024, comunicada ao requerente por meio do Ofício COMAM/EXTER nº 1687/24. Assim sendo, o pedido de exclusão de tais dispositivos da LOC não se aplica.

Concluindo, **pronunciamo-nos, sob o ponto de vista técnico e fático, contrariamente à exclusão das Condicionantes 37, 38, 40 e 61, deixando a quem de direito a avaliação dos argumentos apresentados sob o ponto de vista jurídico.**

2.2 Condicionantes 34, 36 e 39

No que se refere ao PCMO (Condicionantes 34, 36 e 39), esclarecemos que a inclusão de tais medidas é procedimento aplicado a todos os licenciamentos de impacto referentes a empreendimentos não residenciais que gerem 100 ou mais empregos, por entender tratar-se de medidas potencializadoras do impacto positivo de geração de empregos.

No entanto, para o caso em tela é importante destacar que tais condicionantes já não mais produzem efeitos na vigência da LOC 0280/22 em face dos seguintes eventos:

- **em 05/09/2023 a Condicionante 34 foi considerada atendida** (*apresentar Plano de Capacitação e Contratação de Mão de Obra (PCMO), a ser elaborado conforme roteiro anexo*), conforme consta do ticket BH Digital 31.00684223/2023-66;
- analisado o plano, foi verificado que o mesmo deveria ser complementado para que a Condicionante 36 (*aprovar Plano de Capacitação e Contratação de Mão de Obra (PCMO) junto à Urbel*) pudesse ser considerada atendida. No entanto, à época da concessão da LO, a exigência se aplicava a empreendimentos com 50 ou mais empregados e, como o empreendimento gerava 95 empregos, o fato o enquadrava para a implementação do PCMO;
- no ticket 31.00383151/2024-19 foi apresentada solicitação de dispensa de implementação do PCMO, na qual se informava que, naquela data, o empreendimento gerava apenas 33 empregos, em vista do que o pedido de dispensa de cumprimento da Condicionante 36 (*aprovar Plano de Capacitação e Contratação de Mão de Obra (PCMO) junto à Urbel*) foi acatado, em 15/07/2024;
- conforme deliberação do Comam, comunicada ao requerente por meio do OFÍCIO COMAM/EXTER nº 1082/24, **as condicionantes 36 e 39 foram excluídas da LOC 0280/22.**

Concluindo, o pedido de exclusão de tais dispositivos da LOC não se aplica.



3 CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto acima, ressalvado melhor entendimento jurídico quanto à aplicabilidade do conceito de medida compensatória expresso no § 4º do art.1º da Lei 11.785/2024, entendemos por **indeferir parcialmente o recurso**, manifestando-nos **contrariamente** ao pleito no que se refere às Condicionantes 37, 38, 40 e 61 e **desconsiderando o** pleito no que se refere às Condicionantes 34, 35, 36 e 39, por inaplicável.

Este é o nosso parecer.

Belo Horizonte, 16 de março de 2025

Ana M F Saraiva

Representante URBEL - Titular

1ª Câmara de Análise Integrada para Licenciamento de Empreendimentos de Impacto