

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE BELO HORIZONTE- COMPUR/BH

Nº do Processo BHDIGITAL: 31.00412277/2025-90

Relatoria: Cecília Noronha de Araújo Tôrres

Processo: Ref.: Relatório técnico de avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança, emitido pela Diretoria de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais – DALU, elaborado conforme procedimentos definidos pelo Decreto nº 17.266/20, para fim de licenciamento urbanístico de empreendimento de impacto. Este documento consolida a análise da Câmara de Análise Integrada para Licenciamento de Empreendimentos de Impacto – CLI referente às complementações ao EIV.

1) Relatório

Submete-se à apreciação deste Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR o Relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança (REIV) nº 2931/24, referente ao licenciamento urbanístico do Estádio Jornalista Felipe Drummond – Mineirinho, equipamento público estadual concedido à Concessionária Mineirinho SPE S/A pelo prazo de 35 (trinta e cinco) anos.

O empreendimento possui área total construída de 57.869,24 m², implantado em lote com 87.189,69 m², classificado como Área de Grandes Equipamentos de Uso Coletivo – AGEUC, situado ainda em Área de Diretrizes Especiais Pampulha e ADE Bacia da Pampulha.

Nos termos do art. 345, incisos I, II, IV e V, da Lei Municipal nº 11.181/2019, o empreendimento está sujeito a licenciamento urbanístico por configurar:

I – edificação com área total construída superior a 20.000 m²;

II – estacionamento com mais de 400 vagas;

III – atividade classificada como serviço de uso coletivo;

IV – casa de shows e espetáculos.

O Estudo de Impacto de Vizinhança, instrumento previsto no art. 36 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), foi analisado pela Câmara de Análise Integrada para Licenciamento de Empreendimentos de Impacto – CLI, nos termos do Decreto Municipal nº 17.266/2020, com participação técnica da SMOBI, SMMUR, SMMA, SUPLAN, SLU, SUREG e FMC.

Ao final da análise multidisciplinar, a CLI deliberou favoravelmente à continuidade do processo, condicionando-o ao cumprimento de 19 (dezenove) medidas mitigadoras e compensatórias.

2) Discussão

O empreendimento encontra-se inserido em território de elevada relevância urbanística, ambiental e cultural, integrante do Conjunto Urbano da Pampulha, área tombada nas esferas municipal, estadual e federal, além de reconhecida internacionalmente pela UNESCO como Patrimônio Mundial.

Tal circunstância impõe aplicação rigorosa dos princípios da prevenção e da precaução ambiental, bem como observância ao art. 225 da Constituição Federal, que assegura a todos o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, e ao art. 182 da mesma Carta, que estabelece que a política de desenvolvimento urbano deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

O Estudo de Impacto de Vizinhança constitui instrumento de política urbana destinado a subsidiar a tomada de decisão administrativa à luz do interesse coletivo, permitindo a adequada identificação, avaliação e mitigação de impactos decorrentes de empreendimentos de significativo porte.

Da análise técnica consolidada no REIV, verifica-se que os impactos identificados concentram-se nos seguintes eixos estruturantes:

I – Relação com a vizinhança

Exigência de Plano de Comunicação Social estruturado, com monitoramento semestral, assegurando canal permanente de diálogo com a comunidade, em consonância com o princípio da gestão democrática da cidade.

II – Intervenções ambientais e paisagísticas

Implantação de Plano de Manejo da Vegetação, compensação ambiental, projeto paisagístico compatível com a ambiência da Pampulha, análise de visadas e fotoinserções, priorização de espécies nativas, controle da impermeabilização e monitoramento fitossanitário contínuo.

Tais medidas revelam adequada compatibilização entre a exploração econômica do equipamento e a proteção do patrimônio ambiental e cultural, em consonância com a função social da propriedade e com os princípios da sustentabilidade urbana.

III – Drenagem urbana

Obrigatoriedade de implantação de caixa de retenção pluvial, considerando o aumento da impermeabilização decorrente da ampliação de áreas destinadas a estacionamento e eventos externos.

A medida demonstra observância ao princípio da prevenção, internalizando os impactos sobre o sistema de drenagem urbana e reduzindo riscos de sobrecarga na bacia hidrográfica local.

IV – Gestão de efluentes e resíduos

Adesão ao PRECEND/COPASA e implantação efetiva do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos Especiais – PGRSE, com previsão de vistoria técnica.

V – Controle de ruídos

Implementação de Programa de Gestão, Monitoramento e Controle Sonoro, essencial diante da natureza do equipamento destinado a grandes espetáculos, garantindo observância à legislação municipal de controle de poluição sonora.

VI – Mobilidade urbana e circulação

Reestruturação operacional permanente dos acessos, centralização da entrada e saída de veículos, implantação de sinalização viária definitiva, abertura de canteiro central, exigência de Documento Operacional de Trânsito – DOT para eventos, venda antecipada de tickets de estacionamento e implementação de medidas de acessibilidade conforme a NBR 9050/2020.

Considerando o histórico de saturação viária na região da Pampulha em dias de grandes eventos — especialmente quando há simultaneidade com atividades no Mineirão — as medidas impostas concretizam os princípios da mobilidade urbana sustentável previstos na Lei Federal nº 12.587/2012, promovendo racionalização operacional e mitigação de externalidades negativas.

As condicionantes estabelecidas demonstram nexos diretos com os impactos identificados, atendendo aos critérios de adequação, necessidade e proporcionalidade. Não se revelam excessivas nem dissociadas da realidade fática, mas sim tecnicamente fundamentadas e compatíveis com a magnitude do empreendimento.

O procedimento administrativo observou o rito legal estabelecido, contou com análise técnica multidisciplinar e apresentou motivação suficiente, assegurando legitimidade, transparência e segurança jurídica à deliberação.

A aprovação condicionada equilibra a viabilização de equipamento público de relevante interesse coletivo com a proteção dos direitos difusos da comunidade local, harmonizando desenvolvimento urbano e preservação ambiental.

3) Conclusão

Assim, após a análise da documentação acostada e instruída de forma coerente pelo órgão ambiental municipal, voto favoravelmente à aprovação do REIV nº 2931/24, referente ao Estádio Jornalista Felipe Drummond – Mineirinho, condicionando o Licenciamento Urbanístico ao cumprimento integral, prévio e continuado de todas as condicionantes fixadas pela Câmara de Análise Integrada para Licenciamento de Empreendimentos de Impacto – CLI, nos termos da Lei Municipal nº 11.181/2019 e do Decreto nº 17.266/2020.

Recomendo, ainda, que as condicionantes de maior sensibilidade — especialmente aquelas relativas à drenagem, controle sonoro, paisagismo e mobilidade — sejam objeto de monitoramento contínuo pelos órgãos competentes, em razão da elevada relevância urbanística, ambiental e cultural da área de inserção do empreendimento.

Posto, encaminho voto favorável à pretensão do empreendedor, cujo deferimento foi favorável pelos pareceres técnicos emitidos pelos órgãos competentes.

Belo Horizonte, 27 de fevereiro de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **CECILIA NORONHA DE ARAUJO TORRES**
Data: 27/02/2026 10:59:35-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Cecilia Noronha de Araujo Torres
Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial- SENAI