

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 nexo direto 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.

No que tange ao recurso apresentado, datado de 04 de março de 2026, o empreendedor manifesta inconformidade com parte das condicionantes fixadas no âmbito da análise técnica multidisciplinar, sustentando, em síntese, alegações de suposta excessividade e impacto operacional sobre a exploração econômica do equipamento. Todavia, da leitura conjugada do recurso com o parecer técnico municipal, verifica-se que as medidas impostas decorrem diretamente dos impactos urbanísticos identificados no Estudo de Impacto de Vizinhança, estando devidamente fundamentadas em critérios técnicos objetivos, não se configurando como exigências desproporcionais ou dissociadas da realidade fática do empreendimento.

O parecer da Administração Municipal evidencia que as condicionantes estabelecidas guardam estrita relação de causalidade com os efeitos potenciais sobre mobilidade, drenagem, ambiência urbana, controle sonoro e gestão ambiental, constituindo instrumentos legítimos de prevenção e mitigação de externalidades negativas. Nesse contexto, a atuação administrativa revela-se pautada pelos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e supremacia do interesse público, bem como pelo dever constitucional de ordenação do uso do solo urbano e de proteção ao meio ambiente urbano equilibrado.

Assim, embora compreensível a preocupação do empreendedor com os reflexos operacionais e econômicos das medidas impostas, tais circunstâncias não se mostram suficientes para afastar a validade e a necessidade das condicionantes fixadas, sobretudo diante da elevada sensibilidade urbanística e ambiental da área de inserção do empreendimento. Desse modo, entendo juridicamente adequado acompanhar integralmente o parecer técnico da Prefeitura, mantendo-se as condicionantes como requisito essencial para a regular continuidade do licenciamento urbanístico.

Conclui-se, pois, que 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, bem como do recurso apresentado pelo empreendedor 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, 23 de março de 2026.

CECILIA NORONHA
DE ARAUJO

Assinado de forma digital por
CECILIA NORONHA DE ARAUJO
Dados: 2026.03.23 15:35:22 -03'00'

Cecília Noronha de Araújo Tôres
Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial- SENAI