

Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR

Matéria: Relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança (REIV) nº 3484/25, referente ao Minas Tênis Clube II

Processo: 31.00210897/2026-12

Interessados: Minas Tênis Clube

Localização: Avenida dos Bandeirantes, nº 2.323, Bairro Serra – Regional Centro-Sul

Responsável Legal: Carlos Henrique Martins Teixeira

Responsável Técnico pelo EIV: Fernanda Meniconi Barbabela – CAU A257836-0

Link de acesso ao REIV: <https://dom-web.pbh.gov.br/visualizacao/anexoato/30562>

1- Introdução

Trata-se da análise do Relatório de Impacto de Vizinhança (REIV) nº 3484/25 (processo 31.00210897/2026-12), emitido nos termos do Decreto Municipal 17.266/2020 pela Diretoria de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais (DALU). Sua elaboração se deu a partir das informações prestadas pelo empreendedor em seu Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e da análise realizada na Câmara de Análise Integrada para Licenciamento de Empreendimentos de Impacto (CLI).

Seu objeto é a proposta de reforma da Unidade II do Minas Tênis Clube, com ampliação da área construída e do número de vagas existentes. O clube está em funcionamento desde dezembro de 1984 em terreno de 34.052,16 m² no bairro Serra, regional Centro-Sul de Belo Horizonte. O zoneamento de acordo com o Plano Diretor (Lei Municipal 11.181/2019) é o OM-3 (Ocupação Moderada – 3), também incidindo sobre o lote a Área de Diretrizes Especiais (ADE) de Interesse Ambiental e a Área de Diretrizes Especiais (ADE) Serra do Curral.

O empreendimento submete-se ao licenciamento urbanístico pelo COMPUR por seu enquadramento nos incisos I e II do artigo 345 do Plano Diretor, a saber:

- I - edificações com área de estacionamento maior que 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou com mais de 400 (quatrocentas) vagas;
- II - edificações com mais de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área total edificada.

2- Análise

Conforme descrito no EIV, a Unidade II do Minas Tênis Clube passou por diversas reformas desde o início de suas operações, em 1984, com o objetivo de se atualizar e atender às demandas de seus sócios. A mais relevante delas foi ocorrido entre 2012 e 2014, envolvendo a criação do estacionamento interno e a replantação das quadras de tênis, seguida das adaptações necessárias ao atendimento das normas de acessibilidade universal.

Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR

Na reforma em discussão agora, propõe-se um pacote amplo de intervenções nas áreas internas e externas do clube, a serem realizadas de forma escalonada¹ em seis etapas, distribuídas ao de 11 anos. A primeira etapa se iniciou em janeiro de 2025, e possui projeto aprovado e alvará de construção emitido². O quadro 5 do EIV resume as intervenções a serem realizadas por etapa da obra.

Quadro 5: Resumo das intervenções por etapa de obra

ETAPA	BLOCO	INTERVENÇÕES PREVISTAS
1	4	Portaria, Quiosque piscina, Galeria de Serviço, Cômodos e Áreas Técnicas, Deck Descoberto, Gramado, Espaço Coberto, Terraço Descoberto, Acesso Doca
2	7	Bloco De Quadras, Academia, Salas de Negócios, Lobby, Vestiários, Quadras Cobertas, Lanchonete, Vestiários, Doca, ARS, Depósitos, Reservatórios, Áreas Técnicas e de Apoio
3	1	Revitalização Sede Social: Acessos, Halls, Salão de Estar, Salas, Galeria, Biblioteca, Café, Copa, Salão de Festas, Vestiários, ARS, Administração, Áreas Técnicas e de Apoio, Instalações Sanitárias
4	7	Centro Aquático de Competição, Quadras cobertas, Lanchonete, Playground Descoberto, Acesso Doca, Áreas de Apoio para Atletas, Piscinas Olímpicas e de Apoio, Arquibancadas, Camarotes, Vestiários, Campo Futebol Society, Terraço, Áreas Técnicas e Apoio, Instalações Sanitárias
5	2	Revitalização Bloco 2: Restaurante, Vestiários, Espaço Kids
6	3	Revitalização Piscina olímpica (descoberta)

Fonte: Práxis Projetos e Consultoria, 2026, adaptado de Minas Tênis Clube, 2025.

Tomadas em conjunto, todas as intervenções acima descritas resultam em um acréscimo de 20.953,37 m² de área edificada e 88 vagas de estacionamento, levando o seu total para 52.877,63 m² e 529, respectivamente. Essa alteração é acompanhada por um pequeno acréscimo em áreas permeáveis, chegando a 7.174,86 m². O número de acessos passa dos 11 atuais para 17, dos quais 5 serão destinados a pedestres, 7 para veículos leves e 5 para as operações de carga e descarga. Há também o acréscimo de mais uma área de embarque e desembarque, a ser instalada na Rua Trifana, que se soma as atualmente existentes na Avenida dos Bandeirantes e na Rua Ivaí.

¹ O número de etapas e a sua duração tem o objetivo de minimizar as interrupções ao funcionamento do clube durante as obras.

² Trata-se do Alvará de Construção n° 202404495, anexado ao EIV.

Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR

A pesquisa de percepção constante do EIV indica uma avaliação predominantemente positiva dos entrevistados em relação ao empreendimento, tanto em seu estado atual quanto após a ampliação. A criação de um novo acesso na Rua Trifana, por exemplo, responde à preocupação de alguns entrevistados em relação ao muro atualmente existente no local, que o entendem como um fator de insegurança naquele trecho. Os dois impactos negativos mais mencionados na pesquisa de percepção dizem respeito ao potencial de deterioração das condições de circulação e trânsito e ao aumento do nível de ruído.

Estes elementos são objeto de duas condicionantes do REIV. No que diz respeito à geração de poluição sonora, é proposta a manutenção das indicações e parâmetros que já constavam da Licença de Operação emitida em 2016, criando condições para a manutenção da percepção positiva entre os moradores do entorno. Para os impactos ligados ao trânsito, há condicionantes ligadas à circulação interna do empreendimento, suas calçadas, entorno imediato e à implantação do Plano de Gestão de Operações de Carga e Descarga.

As demais condicionantes versam sobre aspectos usuais ligados ao licenciamento de empreendimentos de impacto, tais como a gestão de resíduos, o plano de comunicação com a vizinhança e a mitigação dos impactos dos lançamentos de drenagem. Em função de sua inserção em ADEs ligadas à Serra do Curral, também são propostas condicionantes ligadas à implementação de programa de educação para o patrimônio e para o atendimento dos critérios de aprovação de projetos de edificações em áreas desta natureza.

Considerando a presença do empreendimento na região por mais de 40 anos, o rol de intervenções propostas e os resultados da pesquisa de percepção, entende-se que o conjunto de condicionantes é suficientemente robusto para permitir a execução da reforma potencializando os seus aspectos positivos. Seu atendimento é condição fundamental para a manutenção do bom relacionamento com a comunidade do entorno, evitando a deterioração de sua percepção em relação ao empreendimento.

3 - Conclusão

Com base na análise da documentação disponibilizada e na legislação pertinente, manifesto-me pela aprovação do Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança – REIV nº 3484/25, atendidas todas as condicionantes apresentadas.

Belo Horizonte, 25 de agosto de 2026

Rafael Rangel Giovanini
Conselheiro Suplente
Fundação de Parques Municipais e Zoobotânica