

PARECER DE VISTA

Processo no. 22142/2011/001/2011

Empreendedor: Mais Invest Empreendimentos e Incorporações S.A.

Relatora: Maria Teresa Viana de Freitas Corujo

1. Histórico

O processo é relativo à concessão de licença ambiental a Mais Invest Empreendimentos e Incorporações S.A. para o empreendimento Parc Étoile, cuja atividade objeto de licenciamento se encontra classificada como F-03-05-0 – Prestação de outros serviços não citados ou não classificados, classe 3.

Por ocasião da 57ª. Reunião Ordinária da URC Rio das Velhas foi aprovada a concessão de Licença Prévia ao empreendimento concomitante à Licença de Instalação, o mesmo sendo descrito como construção de duas torres, uma com 9 (nove) pavimentos, outra com 27 (vinte e sete), unidas por um bloco que abrigará lojas e um centro de convenções, havendo ainda 6 (seis) subsolos a serem utilizados, em grande parte, como estacionamento.

O Sindicato dos Arquitetos do Estado de Minas Gerais e os Moradores da Rua Musas protocolizaram tempestivamente os recursos que, não obtendo provimento da URC Rio das Velhas, são submetidos agora a deliberação desta Câmara.

Nos termos do Decreto COPAM no. 177, art. 34 e seus parágrafos, apresenta esta Conselheira o presente Parecer de Vista.

2. Mérito

2.1. Considerações preliminares

Trata-se de processo bastante volumoso, com mais de 800 folhas, e igualmente polêmico. Basta que se considere que vem merecendo a intervenção de diferentes instâncias governamentais e da sociedade civil, ressaltando a Recomendação do Ministério Público de Minas Gerais, através da Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo em conjunto com a Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural de Belo Horizonte (fl. 604-616), a Nota Técnica emitida pelo mesmo órgão (fl. 617-621), o Parecer Técnico da Diretora de Cidades do Instituto de Arquitetos do Brasil (fl. 675-680), além dos recursos impetrados pelos moradores da Rua Musas (fl. 732-744) e pelo Sindicato dos Arquitetos do Estado de Minas Gerais (fl. 655-657), todos aduzindo razões contrárias à concessão do licenciamento ambiental para o empreendimento Parc Étoile.

Acrescente-se que se juntam ao processo informações relativas ao fato de que correm na Justiça três ações contra o empreendimento, a saber: Ação Civil Pública movida pelo Instituto de Arquitetos do Brasil, Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais e Ação Popular movida pelos moradores da Rua Musas.

Esses fatos devem ser ressaltados a fim de que esta Câmara Normativa e Recursal dê ao assunto a importância devida, sem restringir-se apenas a uma apreciação burocratizada de declarações constantes do processo, como, com a devida vênia, considero terem sido elaborados o Parecer Único SUPRAM CM no. 503/2012 (fl. 809-810v) e o Parecer Único SUPRAM CM no. 504/2012 (fl. 811-812v), relativos aos recursos em pauta, bem como a Resposta oferecida pelos advogados do empreendedor ao recurso interposto pelo Sindicato dos

Arquitetos do Estado de Minas Gerais (fl. 780-786), todos insistindo praticamente nas mesmas razões.

O papel dos técnicos da SUPRAM é sem dúvida verificar se o processo se encontra devidamente instruído, cabendo ao COPAM e a suas Câmaras entrar no mérito de cada tema – evidentemente levando em consideração os pareceres técnicos, mas não se restringindo a apenas homologá-los. Caso fosse assim, a própria razão que justifica a existência deste Conselho e de outros similares deixaria de existir.

2.2. Dos recursos

Os recursos apresentados pelo Sindicato de Arquitetos de Minas Gerais e pelo moradores da Rua Musas tratam de dois tipos de questões:

- a) a forma como foi conduzida a reunião da URC Rio das Velhas de 24 de setembro de 2012, quando o licenciamento foi aprovado;
- b) a não observação da legislação pertinente da parte do projeto.

2.2.1. Da condução da reunião da URC Rio das Velhas

Com relação a este aspecto, que suscita opiniões e interpretações divergentes da parte dos recorrentes e da SUPRAM, sugere esta relatora, como representante da sociedade civil no COPAM, que a Câmara Normativa e Recursal oriente as demais Câmaras e Unidades Regionais Colegiadas deste Conselho no sentido de que os procedimentos adotados durante as reuniões sejam devidamente esclarecidos para os presentes, com fornecimento da legislação em que os presidentes das sessões se baseiam para tomar decisões relativas ao encaminhamento.

A falta de cuidado com relação a isso pode levar a descrédito da população com relação ao modo como atua este Conselho (e outros similares), o que seria lamentável.

2.2.2. Da observância da legislação pertinente

Em resumo, os recorrentes levantam questões relacionadas com os seguintes aspectos:

- a) a Rua Musas, sendo via local, não admite os usos “centro de convenções” e “lojas”;
- b) não há certeza sobre escorregamento e contaminação do lençol freático;
- c) o imóvel pretende ser erguido em local em que há diversas restrições por tratar-se de Zona de Adensamento Restrito – ZAR1 e dentro de abrangência da ADE Serra do Curral, pertencente ao perímetro do entorno da Sub-área 03: Serra/Acaba Mundo;
- d) o impacto no trânsito da região será elevado.

Ressalte-se que todos esses aspectos e a existência de irregularidades estão na Recomendação do Ministério Público Estadual, que consta do processo, tendo sido rebatida em parecer da Advocacia Geral do Estado, também anexado ao processo. Não parece, contudo, que as questões se encontram suficientemente esclarecidas e dirimidas, pois de outro modo não dariam ensejo à propositura de recursos como os ora apreciados.

De fato, cada um dos aspectos acima apontados mereceria um exame detalhado, mas existe uma questão precedente, desdobrada em três aspectos, que deve ser considerada.

2.2.2.1. Sobre o projeto do empreendimento

O primeiro aspecto diz respeito à falta de consolidação do projeto. Com efeito, em 9 de novembro de 2012, a Mais Invest Empreendimentos e Incorporações S.A., em ofício dirigido à SUPRAM, solicita prorrogação de prazos estabelecidos quando do licenciamento, *“uma vez que o projeto arquitetônico ainda não foi aprovado”*. Em 15 de fevereiro de 2013, a mesma empresa dirige-se novamente à SUPRAM para de novo solicitar novos prazos, *“uma vez que o projeto arquitetônico está em fase de aprovação na Prefeitura”*.

Ora, tratando-se de uma edificação de tal monta, que pode representar danos irreversíveis para o local onde se pretende erguê-la, e que tem levantado tamanha polêmica na sociedade, como proceder, de forma responsável e criteriosa, à análise do empreendimento sem ter em mãos o projeto definitivo e consolidado?

A título de exemplo, no parecer da COPASA, relativo ao fornecimento de água e esgoto, à fl. 562, consta explicitamente a seguinte declaração: *“As características do empreendimento que subsidiaram estas Diretrizes Técnicas Básicas estão consubstanciadas nas informações fornecidas pelo proprietário. Qualquer alteração no tipo de parcelamento ou ocupação do empreendimento tornará sem validade essas diretrizes e os projetos respectivos”*. Ora, o croqui anexo ao parecer, que consta à fl. 563, mostrando a localização do prédio, não corresponde ao que se encontra em outros pontos do processo, pois marca apenas os lotes da quadra 1, sem considerar o trecho da Rua Musas e os lotes da quadra 308. Assim, a declaração da COPASA, na situação apresentada na sequência do processo, perdeu sua validade.

Enfatizo esse exemplo para mostrar como, antes da aprovação do projeto arquitetônico definitivo junto da Prefeitura de Belo Horizonte, é impossível apreciar o processo, sob o risco de mergulhá-lo em profunda insegurança jurídica, indesejável para o empreendedor e para os que porventura venham a adquirir imóveis no empreendimento, mas, acima de tudo e de todos os interesses particulares envolvidos, **tendo em vista os objetivos deste Conselho, sob o risco de proporcionar danos irreparáveis ao meio ambiente.**

Ora, o próprio Parecer Único 145/2012 da SUPRAM, que opinou pela concessão dos licenciamentos, foi lavrado em 19 de julho de 2012, ou seja, antes da aprovação do projeto arquitetônico definitivo junto à Prefeitura de Belo Horizonte. Como poderemos ter certeza então que o mesmo (parece que ainda não aprovado pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte) manterá as características do imóvel tal qual provisoriamente apresentadas à URC Rio das Velhas?

2.2.2.2. Da regularização do terreno

O segundo aspecto, relacionado com o anterior, diz respeito à regularização da área em que se propõe erguer a construção, já que todos os pareceres até agora emitidos condicionaram a isso o teor de suas declarações, especialmente o da Secretária Municipal de Regulação Urbana, à fl. 575, segundo a qual o empreendimento *“atende aos parâmetros da legislação urbanística*

municipal, referentes à Lei 7166/96 e suas alterações e a Lei 9952/2010, da Operação Urbana de Estímulo ao Desenvolvimento da Infraestrutura de Saúde, do Turismo Cultural e de Negócios, **desde que se viabilize a aquisição por alienação do trecho desafetado da Rua Musas**” (negritos meus). Ressalte-se que a mesma condicionante foi incluída no Parecer Único 145/2012 da SUPRAM (fl. 593) e consta como a condicionante 11, a ser atendida “antes de realizar qualquer intervenção na área do empreendimento”.

Com relação a este aspecto, consta do processo nada mais que uma “Minuta de Escritura de Compra e Venda” relativa ao trecho da Rua Musas (fl. 832-834), o que não pode ser considerado documento comprobatório capaz de substituir o registro da escritura.

Ora, parece a esta relatora que se trata de questão que não deveria ser tratada como **mera condição**, mas como um **pré-requisito** para a apreciação da proposta. De fato, não há nada no processo que indique que haja urgência na concessão das licenças, impedindo que o interessado comprove, como qualquer cidadão, que tem a propriedade dos terrenos em que pretende erguer os prédios.

2.2.2.3. Sobre a aplicabilidade ao projeto da Lei 9952/2010

Como consta da declaração da Secretária Municipal Adjunta de Regulação Urbana da Prefeitura de Belo Horizonte, acima referida, e independentemente de outros entendimentos, o projeto “atende aos parâmetros da legislação urbanística municipal” considerando a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 7166/96, com suas modificações) e **os benefícios concedidos pela Lei 9952/2010**, que instituiu a “Operação Urbana de Estímulo ao Desenvolvimento da Infraestrutura de Saúde, de Turismo Cultural e de Negócios, **visando atender às demandas da Copa do Mundo FIFA Brasil 2014 no Município**” (negritos meus).

O que a citada Lei modificou com relação à Lei de Uso e Ocupação do Solo diz respeito à “outorga de potencial construtivo adicional”, de acordo com o que prescreve seu art. 6º.:

Art. 6º. – Para os empreendimentos que atenderem aos requisitos previstos no art. 4º. desta Lei, fica estabelecida a outorga de potencial construtivo adicional, limitado ao Coeficiente de Aproveitamento – CA – máximo de 5,0 (cinco), observadas as demais normas desta Operação Urbana.

No artigo 4º. referido, estabelece-se o seguinte:

Art. 4º. – Para os empreendedores que, na construção de novos hotéis ou apart-hotéis, ou na ampliação dos já existentes, optarem pela utilização dos parâmetros urbanísticos e pelos benefícios previstos nesta Operação Urbana, ficam estabelecidas as seguintes **obrigações**:

I – protocolo de projeto para aprovação até 31 de julho de 2011;

II – apresentação de cronograma de execução de obra, com previsão de **conclusão da mesma até 28 de fevereiro de 2014**;

III – **garantia de início do funcionamento do estabelecimento até 30 de março de 2014**;

IV – garantia de manutenção das atividades hoteleiras por um prazo mínimo de 10 (dez) anos, contados da data da emissão do Alvará de Localização e Funcionamento da atividade;

V – submissão a processo de licenciamento urbanístico especial, mediante aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança, ou a processo de licenciamento ambiental com dispensa de obtenção de licença prévia, conforme dispuser a legislação pertinente.

Parágrafo único – O cronograma previsto no inciso II do *caput* deste artigo **deverá observar a viabilidade de execução da obra dentro do prazo previsto** e estará sujeito à anuência do Executivo. (negritos meus)

Uma vez que nos encontramos atualmente a 11 (onze) meses da realização da Copa do Mundo 2014, o empreendimento, salvo melhor juízo, não tem condições de estar concluído em 7 (sete) meses, entrando em atividade dentro de 8 (oito) meses. Assim sendo, **não pode usar da outorga de potencial construtivo adicional prevista na Lei 9952/2010.**

Ora, como todo processo, até a presente data, considerou a citada outorga, **a declaração da Secretária Municipal de Regulação Urbana, à fl. 575, deixa de ter validade** em virtude de o empreendedor não ter respeitado e não ter mais condições de respeitar as **obrigações** definidas no art. 4º.

3. Voto

Em vista do exposto, sou favorável ao provimento dos recursos interpostos, com suspensão dos licenciamentos aprovados pela URC Rio das Velhas em 24 de setembro de 2012, e a que o processo baixe em diligência visando a que seja instruído, para novo exame, com a apresentação dos seguintes documentos:

- a) projeto definitivo da construção aprovado pela Prefeitura de Belo Horizonte;
- b) comprovação de aquisição e posse dos terrenos, bem como da regularidade da situação dos mesmos;
- c) nova análise, pelos órgãos municipais, em especial a Secretaria Municipal de Regulação Urbana, da situação atual do projeto, uma vez que o mesmo não pode mais usufruir da outorga prevista na Lei 9952/2010.

Belo Horizonte, 30 de julho de 2013

Maria Teresa Viana de Freitas Corujo