



## GRUPO DE ESTUDOS EM TEMÁTICAS AMBIENTAIS (GESTA – UFMG)

### Considerações sobre o licenciamento do empreendimento Rossi/Direcional/Petiolare Planalto

#### A) Aspectos legais que impedem qualquer construção na Mata do Planalto

##### 1. *Mata Atlântica*

A Mata do Planalto é composta por aproximadamente 12 hectares com predominância de Floresta Estacional Semidecidual do Bioma Mata Atlântica em estágio médio de regeneração, conforme indicado em todos os pareceres sobre a área, inclusive o EIA que buscou subsidiar a construção do empreendimento. O EIA também aponta a existência de espécimes ameaçados de extinção.

Áreas de Mata Atlântica, como a Mata do Planalto, são protegidas pela Lei Federal Nº 11.428 (Lei da Mata Atlântica). Esta lei federal é reforçada pelo Plano Diretor do município, que define a área da Mata do Planalto como Área de Diretrizes Especiais - ADE de interesse ambiental. Por outro lado, a caracterização da área como Zona de Adensamento Preferencial - ZAP, se vê anulada diante da hierarquização das leis, que condicionam as leis estaduais e municipais àquelas federais.

De acordo com o artigo 11 da Lei Federal 11.428/2006 (Lei da Mata Atlântica), o corte e a supressão da vegetação de Mata Atlântica em estágio avançado e **médio** de regeneração ficam vedados quando “a vegetação apresentar espécimes da flora e da fauna silvestres ameaçadas de extinção” (Inciso I).

Segundo o artigo 12 desta mesma lei: “os novos empreendimentos que impliquem o corte ou a supressão de vegetação do Bioma Mata Atlântica deverão ser implantados preferencialmente em **áreas já substancialmente alteradas ou degradadas**.”

O artigo 23 autoriza o corte e a supressão de vegetação de Mata Atlântica em estado médio de regeneração apenas para a execução de obras e utilidade pública ou interesse social. A lei também define, no artigo 3º, o que se deve entender por utilidade pública e interesse social. O empreendimento em questão definitivamente não se enquadra nestes requisitos.

## 2. Plano Diretor do município de Belo Horizonte

O Plano Diretor de Belo Horizonte prevê um mínimo de 12m<sup>2</sup> de área verde por município, distribuídos por administração regional. Na regional Norte, onde se encontra a Mata do Planalto, há apenas 2m<sup>2</sup> de área verde por município, resultando em um déficit de 10m<sup>2</sup> por município. Este fato reforça a impossibilidade de supressão de qualquer porção de área verde na região.

## 3. Lei Federal nº 11.428

“De acordo com o artigo 14 da Lei Federal Nº 11.428, é permitida a supressão de “[...] vegetação secundária em estágio médio de regeneração [...]

- a) nos casos de utilidade pública e interesse social, que são
- b) devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, quando
- c) inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto”

Ainda no artigo 14, “§ 3º Na proposta de declaração de utilidade pública disposta na alínea b do inciso VII do art. 3º desta Lei, caberá ao proponente indicar de forma detalhada a alta relevância [do empreendimento] e o interesse nacional.”

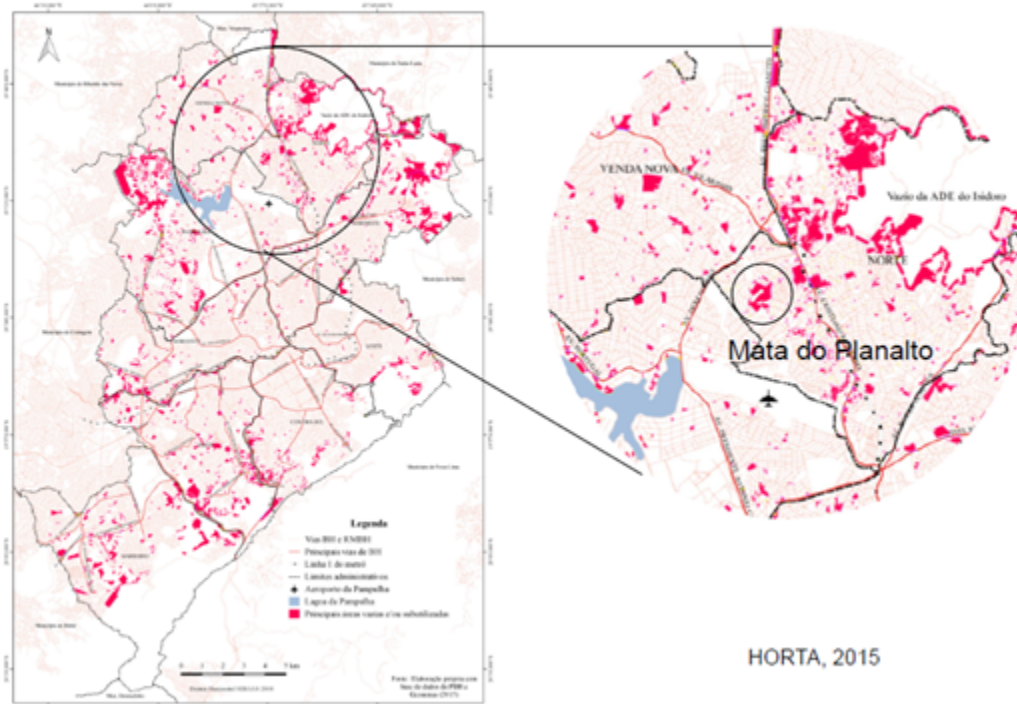
No caso em questão, as *alternativas técnicas e locacionais* a serem consideradas estão relacionadas a apartamentos ou casas adequadas ao perfil dos grupos-alvo para a venda dos apartamentos construídos. Constata-se que na região em que se pretende realizar o empreendimento, existe já uma considerável oferta de apartamentos e casas a venda, imóveis que podem ser eventualmente apropriados para o grupo-alvo. Além disso, uma dissertação de mestrado defendida em 2015 comprova a existência de espaço suficiente para a construção de Unidades Habitacionais, sem a necessidade de interferência na Mata do Planalto, como mostram a figura e o mapa que seguem:

Figura 2:

Cálculo aproximado em m <sup>2</sup> das principais áreas vazias e/ou subutilizadas (lotes e glebas) identificadas no município de Belo Horizonte	
Total	Estimativa de potenciais UHs (quota 50 sobre 80% do total das áreas)
16 525 335,00 m <sup>2</sup>	264 405 domicílios

Fonte: HORTA, 2015, modificado.

## Mapa das principais áreas vazias em BH Alternativas técnicas e locais para o empreendimento no Mata do Planalto



Fonte: HORTA, 2015, modificado.

As áreas vazias na região demonstram inúmeras possibilidades para a construção de unidades habitacionais para todas as classes sociais no espaço urbano já regulamentado para estas finalidades e a consequente impossibilidade de comprovação da utilidade pública e/ou o interesse social do empreendimento em questão. Cabe lembrar que nos documentos do processo do licenciamento em questão **não há estudo sobre a utilidade pública do empreendimento, como determinado pela Lei da Mata Atlântica**, provavelmente pela impossibilidade de sua comprovação.

## B. Invalidade dos estudos ambientais entregues pelo empreendedor

### 1. Defasagem dos estudos de impacto ambiental

Quando elaborado, em 2010, o EIA já se baseava em dados defasados, conforme apontado no parecer do GESTA sobre o EIA-RIMA do empreendimento (GESTA, 2010):

Com relação às informações sócio-econômicas contidas no EIA, deve-se destacar a defasagem dos dados apresentados. A exemplo da caracterização das atividades econômicas da regional Norte, cujas informações datam de 1996 e 1998, desconsiderando assim, o intervalo de 14 anos (MYR PROJETOS, 2010, p. 142. Figura 59). Falha semelhante também é observada na avaliação de uso e ocupação do solo que utiliza apenas dados secundários oriundos do Censo Demográfico de 2000. A defasagem temporal dos dados constitui agravante na medida em que a dinâmica de uso e ocupação

do solo na região foi intensamente transformada na última década, segundo enfatiza o próprio EIA na seção “Justificativas Institucionais [...]”.

## ***2. Ausência de um estudo das consequências do aumento expressivo do número de moradores no tráfego/transito***

Conforme mencionado no parecer do GESTA sobre o EIA-RIMA do empreendimento:

é patente a necessidade de estudos que examinem o impacto da adição de pelo menos 918 unidades residenciais sobre o sistema de transporte público local, considerando-se, sobretudo, o atendimento no entorno imediato da área pretendida para a instalação do empreendimento. Tais estudos de impacto da demanda deveriam ter em vista o porte do empreendimento, o nível de motorização dos moradores e o número expressivo de unidades habitacionais planejadas (918). Apesar da importância desses estudos, o diagnóstico apresentado pelo empreendedor é extremamente evasivo com relação a esse aspecto, mencionando apenas que: “essa demanda poderá ser intensificada com a implantação do empreendimento, devido ao aumento do número de pessoas residentes no bairro Planalto” (MYR PROJETOS, 2010)

Do mesmo modo, nenhuma relevância foi dada ao impacto do aumento do número de veículos nas vias estreitas que ligam o empreendimento em análise à Cristiano Machado, considerada no EIA como um dos principais corredores de acesso ao local (GESTA, 2010).

## ***3. Ausência de uma avaliação apropriada dos serviços públicos e dos equipamentos urbanos na região***

O EIA não apresenta estudos que subsidiem a necessária avaliação da capacidade dos serviços e equipamentos públicos, como educação e saúde, da região em que pretende-se estabelecer o empreendimento para suportar os, aproximadamente, 2200 novos moradores. Assim, a insuficiência dos estudos não permite averiguar os impactos do empreendimento.

## ***4. Lacunas na avaliação de aspectos ecológicos***

A área, bioma de Mata Atlântica, possui 20 nascentes (que formam o Córrego Bacurus e deságua no Rio das Velhas), flora composta de Ipê Amarelo, Jacarandá da Bahia e outras espécies ameaçadas de extinção; fauna de 68 espécies de aves, como tucanos, beija-flor de fronte violeta e tantas outras ameaçadas de extinção; micos e vários répteis.

Neste contexto é importante destacar que a construção dos prédios no topo dos morros afeta a área da recarga das nascentes. Sendo assim, não é suficiente mapear as nascentes para estabelecer os limites de acordo com o Código Florestal. É necessário lembrar que a terraplanagem para os prédios afeta o ecossistema como um todo, como já observado no Parque do Planalto por causa do pequeno campo de futebol. As construções nos topos de morro podem resultar em mudanças ecológicas significativas no ecossistema, descaracterizando os remanescentes da Mata Atlântica na área prevista pelo empreendedor como parque, apresentado como contrapartida para o setor público, ou seja, não cumprirá o papel prometido.

Outro engano relacionado ao suposto benefício da criação de um parque no local pelos empreendedores diz respeito à apresentação do parque como área doada à prefeitura, como se ela fosse um presente ofertado à população. Trata-se, de fato, de um argumento acionado pelo projeto como marketing do empreendimento. A preservação de parte da área é, na realidade, uma obrigação dos empreendedores, uma exigência prevista no regulamento ambiental para a compensação dos impactos oriundos da possível implantação do empreendimento. Compensação pela destruição de parte considerável da vegetação da área. O discurso de que o empreendimento seria necessário para criar o parque e que isso evitaria a ocupação desordenada da área não se aplica. O que se observa é que a população já cuida da área, conforme pesquisa de mestrado defendida por Vinti (2016).

### 5. Ausência da avaliação de aspectos da climatologia urbana e o bem estar ambiental

Em 2010 foi defendida uma tese de doutorado na qual o autor, Wellington Lopes Assis, identificou na área em que a Mata do Planalto esta inserida uma área de IB1 (Mapa 2):

“O topoclíma IB 1 (D 4 U 2 nemd 4 ) destaca-se como sendo o segundo núcleo de aquecimento do município. A orientação das vertentes ao movimento aparente do Sol, a **densidade das edificações** e a **intensa circulação de veículos possibilitam a formação de bolsões de calor e áreas de desconforto térmico durante o dia e ilha de calor no período noturno**”. (ASSIS, 2010, p. 201).

Mapa 2: Unidades Climáticas em Belo Horizonte

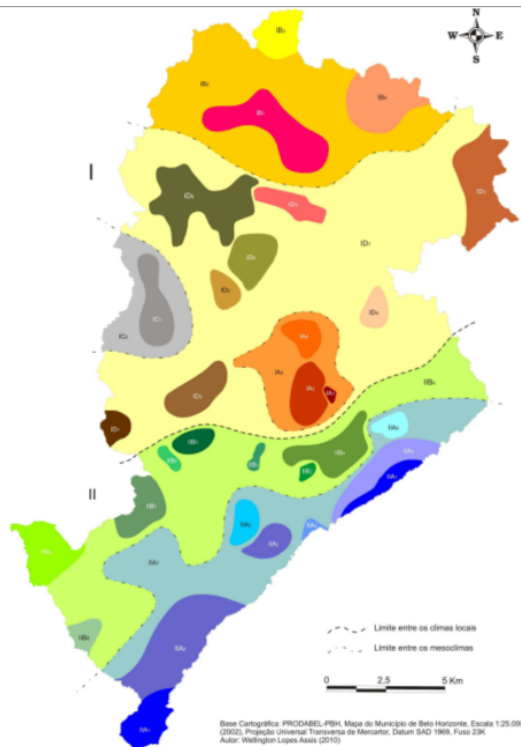


FIGURA 98: Unidades climáticas urbanas do município de Belo Horizonte.

Fonte: ASSIS, 2010, p. 200.

Assis (2010) nota como “os problemas gerados pelo rápido processo de impermeabilização e verticalização, aliados às especificidades dos fatores geocológicos, amplificam ainda mais as condições negativas da qualidade de vida da população belorizontina”. O autor aponta elementos do planejamento urbano

que devem ser levados em consideração antes de qualquer ocupação, independente da área requerida pelo empreendimento. Isto porque as medidas urbanísticas podem dar suas contribuições necessárias, especialmente em nível local, para melhorar o conforto ambiental, diminuir as emissões de poluentes, economizar energia e reduzir os impactos causados pelo adensamento das edificações. [...] Para adequar as características do clima local às exigências de salubridade e conforto térmico das edificações há que se conhecer o ritmo têmporo-espacial e as especificidades do campo térmico, hídrico e anemométrico. A maioria dos projetos de engenharia e arquitetura, bem como os estudos de impacto ambiental, utiliza somente classificações climáticas genéricas que descrevem os padrões médios regionais, como as tradicionais classificações de Köppen e Thorntwaite & Matter. Os trabalhos de campo empregados nestes estudos são realizados em no máximo um ou dois dias, sob condições de tempo estável, desprezando as variabilidades mensais e anuais dos parâmetros meteorológicos.

[...] As áreas verdes têm atuado como moderadoras das temperaturas registradas em ambientes urbanos, como demonstrado nos três experimentos de campo realizados nesta tese. Nos locais onde há pouca arborização, há também pouca disponibilidade de vapor d'água na atmosfera. A radiação térmica acumulada na estrutura urbana que não é perdida pela evaporação aquece a atmosfera e a massa edificada. Já nas regiões com maior disponibilidade de áreas verdes e espaços livres, com arborizações e presença de corpos hídricos ou pequenos espelhos d'água, as temperaturas sofrem declínios em função da transformação do calor sensível em calor latente.

### **C) Outros aspectos**

A área tem relevância não apenas pela biologia local, mas também por sua conexão multifuncional verde em relação aos recursos hídricos, entre outros. Além disso, ela é importante para o equilíbrio do clima urbano, higiene do ar, melhoria da qualidade de vida no bairro, melhoria do bem estar ambiental, funções para o lazer, educação ambiental, entre outros aspectos que destacam a necessidade da preservação da área e sua desapropriação em função da utilidade pública que já possui. Vale destacar ainda que o poder público tem a sorte de os cidadãos locais serem muito engajados na luta para preservar a área. Aspecto extremamente positivo para a institucionalização da área verde. A autorização da destruição da área para beneficiar apenas uma construtora particular (não existe outro motivo) ao invés de se aproveitar este potencial local para melhorar o bem estar socioambiental, contraria os princípios de um planejamento urbano moderno que procura a sustentabilidade social e ambiental.

Como o empreendimento tende a piorar a qualidade de vida no bairro - devido ao aumento do trânsito, sobrecarga dos serviços públicos, aumento da ilha de calor com consequências ao bioclima e diminuição de possibilidades de lazer e recreação - os imóveis na região poderão ter

seu valor deteriorado. Desta forma, nada indica que o empreendimento trará uma contribuição para o desenvolvimento econômico da região. Destaca-se novamente que existem possibilidades de suficientes na região para a construção de unidades habitacionais em lotes não aproveitados. Desta forma, o empreendimento não se destina a interesses públicos ou coletivos e pouco contribuirá para a economia da cidade ao atender apenas uma empresa particular.

### **Considerações finais**

Pelo exposto, e considerando-se a existência de áreas disponíveis em que unidades habitacionais podem ser construídas na região, conclui-se que o empreendimento não corresponde aos princípios básicos do planejamento urbano do ponto de vista ambiental, social, urbanístico e mesmo econômico. Percebe-se a primazia do interesse especulativo em detrimento de um projeto de interesse público e coletivo. Desta forma, uma possível aprovação do empreendimento com base apenas nos estudos ambientais (EIA-RIMA) e pareceres entregues ao COMAM pode configura-se como ato passível de contestação legal, sobretudo naquilo que contraria os princípios básicos da Administração Pública.

### **Bibliografia**

ASSIS, W. L. O sistema clima urbano do município de Belo Horizonte na perspectiva têmico-espaial. (Tese de doutoramento), Programa de Pós-Graduação em Geografia, IGC/UFMG, 2010.

GESTA. Considerações sobre o EIA-RIMA/ROSSI PLANALTO: Diagnóstico Ambiental – Meio Antrópico. Relatório Técnico. 2010

HORTA, Diego. *Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) ambientais: propostas para habitação social em áreas verdes como contribuição para a construção do direito ao território no caminho para a justiça ambiental*. (Dissertação de Mestrado), Programa de Pós-Graduação em Geografia, IGC/UFMG, 2015.

VINTI, Mayana. **À Mata do Planalto que se destine um único fim, ser, ETERNAMENTE, a Mata do Planalto”**: formas de produção de localidade em torno de uma área verde na cidade de Belo Horizonte – MG, 2016 [manuscrito] Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Programa de Pós Graduação em Antropologia da Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas.

Belo Horizonte, 9 de junho de 2016

---

Prof. Dr Klemens Laschefski – Geógrafo

---

Msc Mayana Vinti – Antropóloga

---

Profa. Dra Andréa Zhouri  
Coordenadora GESTA-UFMG