I CONGRESSO DE DIREITO NAS RELAÇÕES ECONÔMICAS E SOCIAIS

DIREITO ADMINISTRATIVO E SUSTENTABILIDADE

D598
Direito administrativo e sustentabilidade [Recurso eletrônico on-line] organização I Congresso de Direito nas Relações Econômicas e Sociais: Faculdade Milton Campos – Nova Lima;

Coordenadores: Beatriz Gontijo de Brito e Igor Rodrigues de Oliveira – Nova Lima: Faculdade Milton Campos, 2025.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-65-5274-410-4
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Relações Econômicas, políticas públicas e tensões entre autonomia privada e interferência estatal.
1. Direito. 2. Relações Econômicas. 3. Políticas Públicas. I. I Congresso de Direito nas Relações Econômicas e Sociais (1:2025 : Nova Lima, MG).

CDU: 34

FACULDADE
MILTON CAMPOS

I CONGRESSO DE DIREITO NAS RELAÇÕES ECONÔMICAS E SOCIAIS

DIREITO ADMINISTRATIVO E SUSTENTABILIDADE

Apresentação

Entre os dias 3 e 7 de novembro de 2025, a Faculdade Milton Campos, em parceria com o Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Direito – CONPEDI, realizou o I Congresso de Direito nas Relações Econômicas e Sociais. O evento, em formato híbrido, contou com a presença de renomados especialistas e promoveu discussões profundas sobre temas relevantes para o Direito, como parte da XXII Semana da Pesquisa Científica da Faculdade Milton Campos.

O evento, realizado em formato presencial, reuniu docentes, pesquisadores, discentes de graduação e pós-graduação, bem como convidados externos, consolidando-se como um espaço de circulação e produção de conhecimento jurídico crítico e atualizado.

O congresso teve início com reflexões centrais sobre a reforma do Código Civil brasileiro. No primeiro painel, o Prof. Dr. Edgard Audomar Marx Neto (UFMG) proferiu a palestra "A Reforma do Código Civil no Contexto das Relações Econômicas e Sociais: Equívocos e Retrocessos", apresentando uma leitura crítica das propostas atualmente em debate e seus potenciais impactos sistêmicos. Em seguida, a Profª. Dra. Ester Camila Gomes Norato Rezende (UFMG) apresentou a conferência "Proposta de Reforma do Código Civil no Âmbito da Responsabilidade Civil", explorando os riscos de simplificações legislativas e os desafios de compatibilização entre segurança jurídica, proteção de vítimas e estímulo à inovação econômica. As duas exposições inaugurais proporcionaram um panorama técnico rigoroso sobre os rumos da legislação civil brasileira, despertando debates essenciais para os desafios contemporâneos do Direito Privado.

O segundo painel voltou-se ao estudo dos litígios estruturais. O Prof. Dr. Leonardo Silva Nunes (UFOP) ministrou a palestra "Dos Litígios aos Processos Estruturais", discutindo a ampliação do papel do Judiciário na gestão de conflitos complexos envolvendo políticas públicas. Na sequência, a Desembargadora Lílian Maciel Santos (TJMG; Milton Campos; IBMEC) apresentou "Desafios do Processo Estrutural no Brasil", trazendo reflexões práticas sobre governança judicial, desenho institucional e limites de atuação jurisdicional em casos que exigem soluções contínuas e cooperativas. O painel contribuiu para ampliar o entendimento sobre o processo estrutural, ainda em consolidação no ordenamento jurídico brasileiro.

No terceiro dia, o congresso aprofundou a interface entre tecnologia e prática jurídica. O Professor Tales Calaza (EBRADI; UERJ/ITS-Rio; UFRJ) ministrou o workshop “A Inteligência Artificial na Prática Jurídica”, discutindo aplicações contemporâneas da IA no cotidiano profissional, implicações éticas, boas práticas de uso e desafios regulatórios. A atividade aproximou os participantes de cenários concretos de utilização de ferramentas algorítmicas, reforçando a importância da capacitação tecnológica dos profissionais do Direito.

As oficinas temáticas realizadas ao longo da XXII Semana da Pesquisa Científica desempenharam papel fundamental na formação técnica e acadêmica dos participantes, oferecendo espaços de aprendizagem prática e complementar às palestras e painéis gerais do congresso. Estruturadas para atender às demandas contemporâneas da pesquisa jurídica e do desenvolvimento de competências profissionais, as atividades foram conduzidas por docentes e mestrandos da Faculdade Milton Campos, que proporcionaram experiências dinâmicas, interativas e orientadas ao aprimoramento das habilidades essenciais à vida universitária e ao exercício qualificado do Direito. Cada oficina foi cuidadosamente planejada para estimular o protagonismo discente, promover o domínio de técnicas comunicacionais e metodológicas e incentivar a produção científica responsável, ampliando o alcance formativo do evento e fortalecendo o compromisso institucional com a excelência acadêmica.

A oficina de Oratória, conduzida pelo Prof. Dr. André Rubião, teve como propósito fortalecer as competências comunicacionais essenciais para a atuação profissional e acadêmica no Direito. Ao longo da atividade, os participantes foram introduzidos aos fundamentos teóricos da comunicação eficaz, abordando elementos como projeção de voz, dicção, ritmo, construção narrativa e gestão do tempo de fala. O docente também enfatizou a importância da linguagem corporal, explorando aspectos como postura, gestualidade e contato visual como instrumentos de reforço da credibilidade e da segurança ao se expressar. Além disso, foram trabalhadas estratégias para lidar com situações de pressão, como apresentações em bancas, sustentações orais e participação em debates. Os participantes tiveram a oportunidade de aplicar práticas rápidas de expressão oral, recebendo orientações personalizadas para aprimorar sua desenvoltura, clareza e persuasão.

A oficina ministrada pela mestranda Amanda Lima Ribeiro teve como foco introduzir os estudantes às principais etapas do processo de pesquisa científica, com especial atenção às especificidades metodológicas do campo jurídico. A atividade iniciou-se com a apresentação dos fundamentos da investigação acadêmica, discutindo a diferença entre pesquisa empírica e teórica, a construção do problema de pesquisa, a delimitação do objeto e a pertinência da

justificativa científica. Em seguida, foram explorados aspectos práticos relacionados à elaboração de referenciais teóricos consistentes, incluindo técnicas de busca bibliográfica, uso de bancos de dados acadêmicos e critérios para seleção e análise de fontes. A docente detalhou ainda conceitos centrais como hipótese, objetivos, metodologia e estruturação de projetos de pesquisa, promovendo um panorama abrangente para quem está ingressando na vida acadêmica. A oficina também incluiu orientações sobre boas práticas acadêmicas, cuidado com a integridade científica e prevenção ao plágio, preparando os estudantes para o desenvolvimento de pesquisas éticas, rigorosas e socialmente relevantes.

A oficina ministrada pela mestranda Mariana Lúcia da Silva dedicou-se ao aprimoramento das habilidades de escrita acadêmica, com foco na elaboração de resumos e artigos científicos dentro dos padrões de excelência exigidos pela comunidade jurídica. Inicialmente, foram apresentados os elementos estruturantes do texto científico, destacando a importância da clareza, objetividade e coesão argumentativa. A docente demonstrou como planejar a escrita de forma estratégica, desde a definição do objetivo central até a organização lógica das ideias, explicando também as diferenças entre resumo simples, resumo expandido e artigo completo. Em seguida, foram abordadas técnicas para redigir introduções consistentes, desenvolver argumentos com base em fontes qualificadas, e concluir textos de modo crítico e propositivo. A oficina incluiu exemplos de resumos e artigos bem avaliados, permitindo aos participantes identificar boas práticas e padrões de qualidade editorial. Foram apresentadas ainda noções sobre normas de formatação, citações, referências e adequações às diretrizes de periódicos e eventos científicos. Ao final, os estudantes receberam orientações para aprimorar seus próprios trabalhos, fortalecendo sua capacidade de comunicar achados científicos de maneira precisa e impactante.

As tardes dos dias 4 e 5 de novembro foram dedicadas aos grupos de trabalho, realizados de forma presencial e também on-line a partir das 14:00h. O evento contou com a participação de oradores de diversos estados da federação, demonstrando a abrangência e a relevância do evento. Os estados representados pelos oradores dos Grupos de Trabalho foram: Alagoas (AL), Bahia (BA), Distrito Federal (DF), Maranhão (MA), Minas Gerais (MG), Pará (PA), Paraná (PR), Pernambuco (PE), Rio Grande do Sul (RS), Santa Catarina (SC) e São Paulo (SP). Os temas discutidos foram variados e de grande relevância!

Em conclusão, a XXII Semana da Pesquisa Científica e o I Congresso de Direito nas Relações Econômicas e Sociais reafirmaram o compromisso da Faculdade Milton Campos com a excelência acadêmica, a pesquisa qualificada e a interlocução entre diferentes áreas do Direito.

As atividades desenvolvidas — palestras, oficinas e workshop — promoveram diálogos interdisciplinares fundamentais para o aprimoramento teórico e prático da comunidade jurídica, especialmente diante das transformações legislativas, tecnológicas e institucionais que marcam o cenário atual.

A participação ativa dos docentes, discentes e convidados externos fortaleceu o propósito institucional de fomentar um ambiente de reflexão crítica e de estímulo à pesquisa científica, consolidando o congresso como marco relevante na agenda acadêmica nacional.

Nova Lima-MG, 18 de novembro de 2025.

Profª. Drª. Tereza Cristina Monteiro Mafra

Diretora Geral do Programa de Pós-Graduação em Direito

Faculdade Milton Campos

Prof. Dr. André Rubião Resende

Coordenador do Mestrado em Direito nas Relações Econômicas e Sociais

Faculdade Milton Campos

Profª. Ms. Ana Luísa Coelho Perim

Coordenadora Geral do Curso de Direito

Faculdade Milton Campos

Profª. Drª. Juliana de Alencar Auler Madeira

Coordenadora de Pesquisa

Faculdade Milton Campos

Prof. Dr. José Luiz de Moura Faleiros Júnior

Coordenador dos cursos de pós-graduação lato sensu

Faculdade Milton Campos

IMPACTOS AMBIENTAIS DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E A OMISSÃO DO PODER PÚBLICO RESPONSABILIDADE COMPARTILHADA ENTRE CONSTRUTORAS E O MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

ENVIRONMENTAL IMPACTS OF REAL ESTATE DEVELOPMENTS AND PUBLIC AUTHORITY OMISSION: SHARED RESPONSIBILITY BETWEEN CONSTRUCTION COMPANIES AND THE MUNICIPALITY OF BELO HORIZONTE

Aline Alves da Silva Penello Cardoso

Resumo

Este artigo examina a responsabilidade civil, administrativa e ambiental das construtoras e do Município de Belo Horizonte quanto aos impactos e riscos decorrentes de empreendimentos imobiliários. O estudo foca em três casos recentes: a controvérsia sobre a Mata do Planalto, os esforços de preservação da Mata da Lareira e o incêndio em um imóvel abandonado no bairro Engenho Nogueira. A pesquisa discute a responsabilidade compartilhada entre entes públicos e privados e propõe medidas para aprimorar o licenciamento, a fiscalização e a prevenção de danos urbanos e ambientais. Também são destacadas experiências sustentáveis exitosas de Curitiba e São Paulo.

Palavras-chave: Direito urbanístico, Responsabilidade municipal, Cidades resilientes, Direito ambiental, Responsabilidade civil construção

Abstract/Resumen/Résumé

This article examines the civil, administrative, and environmental liability of construction companies and the Municipality of Belo Horizonte regarding the impacts and risks arising from real estate developments. The study focuses on three recent cases: the controversy over the Mata do Planalto forest, efforts to preserve the Mata da Lareira forest, and a fire in an abandoned building in the Engenho Nogueira neighborhood. The research discusses the shared responsibility between public and private entities and proposes measures to improve licensing, inspection, and prevention of urban and environmental damage. Successful sustainable experiences in Curitiba and São Paulo are also highlighted.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Urban law, Municipal responsibility, Resilient cities, Environmental law, Civil liability in construction

IMPACTOS AMBIENTAIS DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E A OMISSÃO DO PODER PÚBLICO: RESPONSABILIDADE COMPARTILHADA ENTRE CONSTRUTORAS E MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

RESUMO

Este artigo examina a responsabilidade civil, administrativa e ambiental das construtoras e do Município de Belo Horizonte quanto aos impactos e riscos decorrentes de empreendimentos imobiliários. O estudo foca em três casos recentes: a controvérsia sobre a Mata do Planalto, os esforços de preservação da Mata da Lareira e o incêndio em um imóvel abandonado no bairro Engenho Nogueira. A pesquisa discute a responsabilidade compartilhada entre entes públicos e privados e propõe medidas para aprimorar o licenciamento, a fiscalização e a prevenção de danos urbanos e ambientais. Também são destacadas experiências sustentáveis exitosas de Curitiba e São Paulo.

Palavras-chave: Direito Urbanístico, Responsabilidade Municipal, Cidades Resilientes, Direito Ambiental, Responsabilidade Civil Construção.

ABSTRACT

This article examines the civil, administrative, and environmental liability of construction companies and the Municipality of Belo Horizonte regarding the impacts and risks arising from real estate developments. The study focuses on three recent cases: the controversy over the Mata do Planalto forest, efforts to preserve the Mata da Lareira forest, and a fire in an abandoned building in the Engenho Nogueira neighborhood. The research discusses the shared responsibility between public and private entities and proposes measures to improve licensing, inspection, and prevention of urban and environmental damage. Successful sustainable experiences in Curitiba and São Paulo are also highlighted.

Keywords: Urban Law, Municipal Responsibility, Resilient Cities, Environmental Law, Civil Liability in Construction.

1. INTRODUÇÃO

O crescimento urbano brasileiro reflete uma tensão constante entre o desenvolvimento econômico e a preservação ambiental. Belo Horizonte, enquanto capital planejada, tornou-se palco de inúmeros embates entre empreendedores, poder público e sociedade civil, sobretudo em torno de áreas de relevante valor ecológico.

Casos emblemáticos, como a Mata do Planalto, a Mata da Lareira e o incêndio do Engenho Nogueira, ilustram falhas de planejamento, omissões administrativas e responsabilidades privadas insuficientemente observadas.

A análise parte dos fundamentos constitucionais e legais da responsabilidade ambiental, examinando o papel das construtoras e da Prefeitura no processo de licenciamento, fiscalização e mitigação de impactos. O objetivo é propor medidas de aprimoramento do sistema local de gestão urbana e ambiental, de modo a compatibilizar a expansão imobiliária com o princípio da sustentabilidade.

2. MARCO JURÍDICO DA RESPONSABILIDADE URBANO-AMBIENTAL

2.1. A base constitucional

A Constituição Federal de 1988 estabelece, no artigo 225, que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, impondo ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações. A propriedade urbana, por sua vez, deve cumprir sua função social (art. 182, §2º).

Conforme Silva (2019, p. 145), “a função social da propriedade urbana não é apenas um limite jurídico, mas um imperativo de sustentabilidade e de justiça espacial”. Assim, tanto construtoras quanto o Município devem atuar de modo a assegurar o uso racional e ambientalmente adequado do solo urbano.

2.2. Legislação federal e municipal

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) confere instrumentos de política urbana destinados a garantir a função social da cidade e da propriedade, como o plano diretor, o estudo de impacto de vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental.

O Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) determina, em seu artigo 4º, a proteção das áreas de preservação permanente (APPs) mesmo em zonas urbanas.

No âmbito municipal, Belo Horizonte possui o Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019) e o Decreto nº 17.266/2020, que regulamenta o licenciamento de empreendimentos de impacto. Esses instrumentos atribuem à Prefeitura a responsabilidade de fiscalizar o cumprimento das condicionantes impostas aos empreendedores.

2.3. Responsabilidade objetiva e solidária

A Lei nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), consagra em seu artigo 14, §1º, a responsabilidade objetiva por danos ambientais, aplicável tanto a pessoas físicas quanto jurídicas. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem reiteradamente reconhecido a possibilidade de responsabilidade solidária entre particulares e o Poder Público em casos de omissão fiscalizatória (STJ, REsp 1.114.398/PR, Rel. Min. Herman Benjamin, 2011).

A expansão imobiliária em Belo Horizonte evidencia a necessidade de harmonizar o desenvolvimento urbano com a proteção ambiental e a segurança coletiva. Nesse contexto, tanto as construtoras quanto o Poder Público municipal compartilham deveres jurídicos que configuram uma responsabilidade objetiva e solidária diante de danos causados ao meio ambiente urbano ou à coletividade.

A responsabilidade objetiva das construtoras decorre do **a**rtigo 927, parágrafo único, do Código Civil, que impõe o dever de reparar o dano independentemente de culpa quando a atividade desenvolvida implicar risco para terceiros. A construção civil, pela própria natureza potencialmente lesiva de suas atividades, enquadra-se no conceito de atividade de risco, o que torna o construtor responsável pelos danos causados à vizinhança, ao meio ambiente ou ao patrimônio público.

Do lado do Poder Público, a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 37, § 6º, estabelece que as pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos respondem objetivamente pelos danos que seus agentes causarem a terceiros. Tal dispositivo fundamenta a responsabilidade do Município de Belo Horizonte por omissões na fiscalização, licenciamento ou monitoramento de empreendimentos imobiliários que causem prejuízos à coletividade.

Além disso, a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) determina, em seu artigo 2º, que a política urbana deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Assim, o Município é corresponsável pela implementação e fiscalização das diretrizes urbanísticas aplicáveis aos empreendimentos privados.

No âmbito local, destacam-se instrumentos normativos essenciais:

- A Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor de Belo Horizonte), que estabelece princípios de sustentabilidade e equidade territorial como diretrizes fundamentais para o licenciamento urbanístico;
- As Leis nº 7.166/1996 e nº 6.766/1979 (Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo), que definem parâmetros para edificações e delimita áreas de interesse ambiental e zonas de restrição à ocupação;
- O Código de Posturas do Município de Belo Horizonte (Lei nº 8.616/2003), que impõe obrigações quanto à segurança das edificações e à manutenção de imóveis, inclusive abandonados;
- A Lei Federal nº 4.591/1964 (Lei de Incorporações Imobiliárias), que regula as responsabilidades do incorporador e prevê a obrigatoriedade de registro e transparência quanto à execução e conclusão das obras.

Assim, a conjugação dos dispositivos constitucionais, federais e municipais evidencia que a responsabilidade pela degradação ambiental urbana não se limita ao agente executor, alcançando igualmente o ente público que se omite na fiscalização ou no cumprimento de seu dever de planejamento e controle urbanístico. Tal interpretação é essencial para assegurar o equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e a sustentabilidade das cidades.

3. CASOS CONCRETOS EM BELO HORIZONTE

3.1. Mata do Planalto

A Mata do Planalto, situada na região norte da capital, constitui remanescente de vegetação nativa com nascentes e expressiva biodiversidade. O local tornou-se foco de controvérsia após a concessão de licenças para empreendimentos imobiliários de grande porte.

Em 2025, moradores e entidades ambientais promoveram audiências públicas e ações judiciais visando à sua preservação, alegando falhas no licenciamento e descumprimento da legislação ambiental. Reportagens de *O Tempo* e *Estado de Minas* noticiaram a pressão popular para desapropriação da área e criação de um parque urbano.

A situação evidencia a necessidade de avaliações de impacto mais rigorosas e de participação social efetiva no processo de licenciamento.

3.2. Mata da Lareira

A Mata da Lareira, localizada na região Oeste de Belo Horizonte, foi reconhecida em 2024 como área de relevante interesse ecológico e cultural, com projeto de transformação em parque ecológico. O caso demonstra como a pressão social pode resultar em políticas públicas de proteção, mas também expõe a lentidão administrativa na efetiva implementação das medidas de preservação.

3.3 Engenho Nogueira

Em outubro de 2025, um incêndio atingiu um **prédio/lote abandonado** no Bairro Engenho Nogueira, região da Pampulha. O imóvel estava há anos sem uso e com acúmulo de lixo e vegetação, representando risco à vizinhança.

O episódio revela falhas de fiscalização e omissão no cumprimento do dever de manutenção por parte do proprietário e da construtora responsável pelo empreendimento paralisado. Denúncias anteriores já haviam sido registradas pelos moradores junto à Prefeitura e à Defesa Civil.

Esse caso explicita a necessidade de uma política municipal específica para imóveis abandonados e de sanções mais efetivas para empreendedores omissos.

4. RESPONSABILIDADE DAS CONSTRUTORAS E DA PREFEITURA

4.1. Setor privado: dever de diligência e prevenção

As construtoras e incorporadoras são responsáveis por observar todas as condicionantes ambientais e urbanísticas estabelecidas no licenciamento. O não cumprimento gera obrigação de reparar integralmente o dano, conforme o princípio do poluidor-pagador.

Segundo Benjamin (2008, p. 65), “a responsabilidade ambiental do empreendedor é o preço da liberdade de iniciativa em uma economia que internaliza os custos ecológicos do desenvolvimento”.

4.2. Município: dever de planejamento e fiscalização

O Município de Belo Horizonte possui competência exclusiva para aprovar projetos, emitir alvarás e fiscalizar obras. A omissão em exercer tais funções caracteriza falha do serviço público e pode gerar responsabilidade civil objetiva, conforme artigo 37, §6º, da Constituição Federal.

O STJ reconheceu a solidariedade entre ente público e particular quando a inércia estatal contribui para o dano ambiental (REsp 1.071.741/SP).

4.3. Comparativo e interdependência

Enquanto o ente privado responde por ação (construção irregular, descumprimento de condicionantes), o ente público responde por omissão (licenciamento indevido, falta de fiscalização). Ambos compartilham o dever de prevenir e mitigar impactos urbanos e ambientais.

5. EXPERIÊNCIAS COMPARADAS

5.1. Curitiba e a proteção dos fundos de vale

Curitiba é exemplo de política urbana integrada à proteção ambiental. Desde a década de 1970, o município transformou fundos de vale e áreas sujeitas a enchentes em parques urbanos, conciliando drenagem natural e lazer público. Essa estratégia reduziu custos de contenção e criou corredores ecológicos (IPEA, 2018).

5.2. São Paulo e a criação de parques por desapropriação

Em São Paulo, instrumentos como a desapropriação para criação de parques urbanos e o pagamento por serviços ambientais vêm sendo utilizados para proteger remanescentes de mata atlântica, como no caso do Parque Morro Grande.

Essas experiências demonstram que a proteção de áreas verdes pode coexistir com o desenvolvimento imobiliário quando há governança e mecanismos econômicos adequados.

6. RECOMENDAÇÕES PARA BELO HORIZONTE

1. **Aperfeiçoar o licenciamento urbano e ambiental**, exigindo garantias financeiras (caução, seguro ambiental) das construtoras para execução de medidas mitigadoras.

2. **Criar cadastro público de imóveis e empreendimentos abandonados**, com multas progressivas e execução subsidiária pela Prefeitura.

3. **Estabelecer política municipal de parques urbanos** em áreas sensíveis, com possibilidade de desapropriação para fins de preservação ambiental.

4. **Ampliar transparência e participação popular** no licenciamento e monitoramento das obras.

5. **Fortalecer a estrutura técnica e institucional da PBH**, com integração entre secretarias e capacitação de fiscais ambientais.

7. CONCLUSÃO

A análise da responsabilidade civil, administrativa e ambiental das construtoras e do Município de Belo Horizonte revela que os conflitos urbanos e socioambientais decorrentes da expansão imobiliária não podem mais ser compreendidos sob a ótica restrita do licenciamento ou da mera regularidade formal das obras.

O fenômeno contemporâneo da financeirização do mercado imobiliário, marcado pela transformação da moradia em ativo financeiro e pela lógica de valorização do solo urbano como mercadoria globalizada, impõe novos desafios ao Direito Urbanístico e Ambiental. Como observa Rolnik, "*o espaço urbano passou a ser dominado por interesses especulativos que frequentemente colidem com o direito fundamental à cidade e com o dever estatal de garantir o desenvolvimento sustentável*".

Nesse contexto, as construtoras e incorporadoras atuam como agentes econômicos relevantes, mas também como corresponsáveis pela efetivação de políticas urbanas que priorizem o interesse coletivo sobre o lucro imediato. A Prefeitura de Belo Horizonte, por sua vez, não pode restringir-se a uma postura meramente burocrática de emissão de alvarás e licenças, devendo exercer um papel ativo de planejamento, monitoramento e fiscalização contínua dos empreendimentos, em consonância com o Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019) e com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 7.166/1996).

A transição para cidades resilientes e sustentáveis, conforme os princípios da Agenda 2030 da ONU, exige que os entes públicos e privados adotem uma nova racionalidade na ocupação do território urbano. O Objetivo de Desenvolvimento Sustentável nº 11 (ODS 11) estabelece como meta "tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis", o que implica responsabilidade ambiental compartilhada entre construtoras, Estado e sociedade civil.

O poder público municipal, em especial, deve internalizar esses compromissos em suas práticas administrativas, utilizando instrumentos como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a Outorga Onerosa do Direito de Construir e o Zoneamento Ambiental, de forma articulada e transparente.

A responsabilidade ambiental dos entes públicos e privados, portanto, transcende o campo jurídico da reparação de danos. Trata-se de um dever ético e político de garantir o futuro do planeta, assegurando que as cidades cresçam de forma compatível com sua capacidade ecológica e com o bem-estar das futuras gerações.

A omissão estatal diante da degradação urbana e a atuação predatória de agentes privados configuram violações não apenas normativas, mas civilizatórias, pois comprometem o pacto intergeracional previsto no artigo 225 da Constituição Federal.

Dessa forma, o enfrentamento dos problemas ambientais urbanos demanda a construção de um novo paradigma de governança ambiental e urbanística integrada, em que a responsabilidade seja efetivamente objetiva, solidária e preventiva, como instrumento de justiça social e proteção ecológica. Somente mediante essa abordagem — fundada na cooperação, na precaução e na sustentabilidade — será possível concretizar os compromissos da Agenda 2030 e garantir que Belo Horizonte e demais cidades brasileiras avancem na

direção de um modelo urbano mais humano, verde e resiliente, em sintonia com o futuro do planeta e com o direito fundamental à cidade sustentável.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BENJAMIN, Antonio Herman V. **Responsabilidade civil ambiental.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília: Senado Federal, 1988.

BRASIL. **Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981.** Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente. Diário Oficial da União, Brasília, 1981.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Estatuto da Cidade. Diário Oficial da União, Brasília, 2001.

BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.** Código Florestal. Diário Oficial da União, Brasília, 2012.

CURITIBA. **Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC).** Planejamento ambiental e áreas verdes. Curitiba, 2018.

O TEMPO. *Audiência pública discute desapropriação da Mata do Planalto.* Belo Horizonte, 30 jun. 2025.

O TEMPO. *Projeto reconhece importância ecológica da Mata da Lareira.* Belo Horizonte, 15 mar. 2025.

ESTADO DE MINAS. *Incêndio atinge prédio abandonado no Engenho Nogueira.* Belo Horizonte, 6 out. 2025.

PREFEITURA DE BELO HORIZONTE. **Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11.181/2019).** Disponível em: https://prefeitura.pbh.gov.br. Acesso em: 14 out. 2025.

PREFEITURA DE BELO HORIZONTE. **Decreto nº 17.266, de 28 de janeiro de 2020.** Regulamenta o licenciamento de empreendimentos de impacto. Disponível em: https://prefeitura.pbh.gov.br. Acesso em: 14 out. 2025.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro.** 8. ed. São Paulo: Malheiros, 2019.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). **REsp 1.114.398/PR**, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 2011.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). **REsp 1.071.741/SP**, Rel. Min. Luiz Fux, julgado em 2010.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.* São Paulo: Boitempo, 2015.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.* Art. 225. Brasília: Senado Federal, 1988.