

Processo Administrativo	2021IA000027	Modalidade de Requerimento:
Data Formalização	15/09/21	Intervenção em área de preservação permanente-APP, sem supressão de vegetação nativa.
Requerente:	S & A FORTUNATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	
CNPJ / CPF:	07.789.171/0001-90	
Endereço do Requerente:	Rua Ângelo Barleta, nº85, apt. 301, Centro	
Local Requerido	Av. Comendador Jacinto Soares de Souza Lima, nº645, Centro	
Responsável Técnico	Fabricio Silva - Engenheiro Florestal - CREA-MG 200928/D. Daniel Candian Nicácio - Engenheiro Agrimensor e Cartógrafo- CREA-MG 212856/D	
Atividade Desenvolvida:	Atender a necessidade de regularização do imóvel comercial na Avenida Comendador Jacinto Soares de Souza Lima, 645.	

Resumo.

Conforme descrição do requerimento apresentado o objetivo do(a) Requerente é obter autorização para intervenção em área de preservação permanente, sem supressão de vegetação, para fins de:

Regularização do imóvel comercial situado à Avenida Comendador Jacinto Soares de Souza Lima, Centro, nº 645, CEP:36500-090

O imóvel encontra-se inserido no **perímetro urbano**, conforme descrito no requerimento de intervenção ambiental apresentado a esta Unidade de Regularização e Licenciamento Ambiental.

O presente Parecer tem como objetivo primordial, apresentar para avaliação do CODEMA a análise da intervenção e as medidas mitigadoras e compensatórias que venham a ser deliberadas para eventual concessão de documento de autorização para intervenção ambiental – DAIA, segundo as regras traçadas pela Deliberação Normativa CODEMA nº. 02/2020 e suas alterações.



Documentos e estudos apresentados

Para instrução do seu requerimento foram apresentados os seguintes arquivos, que podem ser visualizados no processo eletrônico em referência:

- Anotação de Responsabilidade Técnica;
- Arquivos shapefile;
- Certidão do imóvel;
- Comprovante de endereço;
- Documentos de identificação do responsável pela intervenção;
- Estudo Técnico conforme Deliberação Normativa/CODEMA Nº 02/2020, Artigo 9º, inciso VI;
- Planta Topográfica;
- Projeto Técnico de Reconstituição da Flora – PTRF;
- Projeto Técnico/Plano de Utilização Pretendida; e
- Requerimento de Intervenção Ambiental.

Foi verificada a consistência e correspondência para cada um dos documentos apresentados, conforme anotações constantes do mesmo processo eletrônico, sendo atribuído o atributo de **'APROVADO'** aos documentos.

3. Análise preliminar dos documentos e estudos apresentados

3.1 – Análise preliminar dos documentos

Nos termos da DN CODEMA 02/2020, cabe ao interessado(a) em efetivar intervenção em área de preservação permanente instruir o processo com os seguintes documentos:

- I – requerimento, conforme modelo disponível pelo órgão ambiental.
- II – documento que comprove propriedade ou posse do imóvel onde ocorrerá a intervenção.
- III – documento que identifique o proprietário ou possuidor.
- IV – projeto técnico ou plano de utilização pretendida com a utilização pretendida para as áreas de intervenção.
- V – planta topográfica planimétrica da propriedade, com coordenadas geográficas, grades de coordenadas e representação do uso do solo com anotação de responsabilidade técnica, conforme especificações de formatação de arquivos de representação geográfica a serem definidas pelo órgão ambiental. Podendo ser solicitada planta topográfica planialtimétrica a critério técnico.



VI – estudo técnico contendo:

- a) delimitação da inexistência de alternativa locacional à intervenção pretendida;
- b) caracterização das hipóteses de utilidade pública, de interesse social e de atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental que possibilite as intervenções em área de preservação permanente e supressão de vegetação do bioma da mata atlântica, nas hipóteses legais aplicáveis;
- c) demonstração da inexistência de risco de agravamento de processos como enchentes, erosões ou movimentos acidentais de massa de solo ou rochosa.

Assim, tomando os termos do requerimento apresentado, verifica-se que fora apresentado como:

Empreendedor a empresa S & A Fortunato Empreendimentos Imobiliarios LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 07.789.171/0001-90, com sede na Avenida Comendador Jacinto Soares de Souza Lima, nº 645, Centro, na cidade de Ubá-MG, representada por seu responsável legal o Senhor Sebastião Fortunato, CPF nº 022.456.206-15, com endereço residencial à Rua Ângelo Barleta, nº 85, apartamento 301, Centro, Ubá.

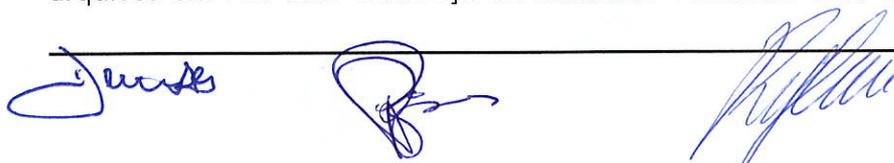
Proprietário do imóvel a empresa S & A Fortunato Empreendimentos Imobiliarios LTDA., que possui como sócios administradores Sebastião Fortunato, CPF nº 022.456.206-15 e Aloísio Galdino Fortunato, CPF nº 235.385.166-87, conforme consta através da Certidão Atualizada do Imóvel R1- 34.404;

Do arquivo denominado Anotação de Responsabilidade Técnica, efetivamente encontramos a ART Nº. MG20210575064, firmada pelo Engenheiro Florestal Fabricio Silva, CREAMG 200928/D , contemplando a atividade de consultoria para estudos PUP, PTRF com finalidade de intervenção, levantamento topográfico, e estudos ambientais visando atender as exigências legais do Município de Ubá, tendo como contratante S & A Fortunato Empreendimentos Imobiliarios Ltda.

Do arquivo compactado denominado ‘arquivos shapfile’, encontramos pasta de arquivos contendo diversos arquivos em formatos “shx” e “shp”.

Do arquivo PDF denominado “certidão de registro do imóvel” encontramos certidão relativa a matrícula nº 34.404, de 14/05/2012, contendo lote denominado B, localizado na Avenida Comendador Jacinto Soares de Souza Lima, Centro na cidade de Ubá/MG, tendo como registro anterior a matrícula de nº 31.128. Também fora juntada a matrícula n.31.128, de 03/08/2009, relativa a “15ª parte de uma casa de morada” situada na Rua Padre Gailhac, nº 132, com área de terreno de 1.225,14 m², objeto de usucapião pelo processo de n. 0699.01.012.001-1 e desmembramento por planta aprovada em 21/12/2011, conforme consta do R-1 e R-2 da matrícula nº 31.128.

Do arquivo compactado denominado como ‘comprovante de endereço’ encontramos arquivos em PDF com endereço de Sebastião Fortunato e da empresa requerente, S & A



Fortunato Empreendimentos Imobiliarios LTDA.

Do arquivo compactado denominado como ‘Documentos de identificação do proprietário do imóvel e do responsável pela intervenção’ encontramos arquivos em PDF com a CNH de Sebastião Fortunato.

Do arquivo denominado como “procuração com cópia de documento de identificação” encontramos a procuração por meio da qual a empresa S & A Fortunato Empreendimentos Imobiliarios LTDA outorga à Senhora Maisa Bianchi Ferri e a Senhora Viviane Gomes Vieira, poderes para representar o empreendimento em assuntos referentes ao presente processo de regularização ambiental.

Os demais arquivos em formato PDF encontramos:

‘Estudo Técnico conforme Deliberação Normativa/CODEMA Nº 02/2020, Artigo 9º, inciso VI.’;

‘Planta Topográfica’ acompanhada do ART;

“Projeto Técnico de Reconstituição da Flora – PTRF”;

“Projeto Técnico/Plano de Utilização Pretendida”;

“Contrato Social” “Alvarás”, entre outros documentos como procuração, endereço, CNPJ, autorização de corte de árvores (mangueiras), projeto arquitetônico, alvará de construção, habite-se, alvará de desaterro e planta.

Da matrícula apresentada de nº 34.404, de 14/05/2012, temos que a empresa requerente é proprietária do lote denominado B, localizado na Avenida Comendador Jacinto Soares de Souza Lima, Centro na cidade de Ubá/MG, contudo o registro é de 2012, logo, posterior à data limite prevista na DN COPAM n. 236/2019.

Também a matrícula de nº31.128, que fora juntada é datada de 03/08/2009, relativa a “15ª parte de uma casa de morada” situada na Rua Padre Gailhac, nº132, com área de terreno de 1.225,14 m², ainda que o imóvel tenha sido objeto de usucapião pelo processo do ano de 2001(n.0699.01.012.001-1), temos que o desmembramento por planta aprovada em 21/12/2011, conforme consta do R-1 e R-2 da matrícula nº 31.128, o que também é posterior à data limite.

Assim, pela documentação não se encontra demonstrada a existência de lote devidamente aprovado anteriormente à data de 22/07/2008 (DN 236, artigo 1º, inciso IX, “edificações em lotes urbanos aprovados até 22 de julho de 2008”), o que se faz necessário estar demonstrado.

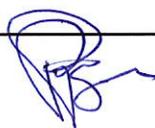
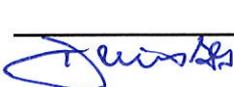
Da forma que se apresenta a documentação, **se faz necessária a apresentação de complementação aos documentos apresentados**, conforme solicitados no item 3.3 abaixo, sem o que não é possível dar prosseguimento.



3.2 – Análise preliminar dos estudos técnicos

Analisando os estudos técnicos apresentados, foram encontrados os seguintes documentos:

- * Apresenta a Procuração com a assinatura de apenas um dos sócios da Empresa S&A Fortunato empreendimentos imobiliários, e pelo que se colhe da Alteração Contratual apresentada na juntada da documentação, a empresa requerente teria por seus sócios administradores Sebastião Fortunato inscrito no CPF sob o nº 022.456.206-15. Aloísio Galdino Fortunato inscrito no CPF sob o nº 236.385.166-87. Contudo, a falta de apresentação do contrato social da empresa não demonstra que a pessoa de Sebastião Fortunato, esteja legitimada a agir isoladamente, necessitando que seja apresentada a última alteração contratual da empresa.
- * A Certidão de registro de imóvel apresentada, demonstra que a matrícula nº 34.404 possui registro em 14/05/2012, e origem na matrícula anterior de nº 31128. Pela documentação apresentada não se encontra demonstrada a existência de lote devidamente aprovado anteriormente à data de 22/07/2008. (DN 236, artigo 1º, inciso IX, “edificações em lotes urbanos aprovados até 22 de Julho de 208”), o que se faz necessário ser demonstrado.
- * No item 8 do Requerimento para intervenção ambiental, a área de intervenção do imóvel apresenta desconformidade com o que é apresentado na planta topográfica e no Plano de Utilização pretendida - PUP.
- * A área para compensação ambiental não apresenta as escalas gráficas de forma correta.
- * No item 2 do Plano de Utilização Pretendida - PUP, a foto do imóvel difere do local da requerida intervenção, também apresenta no mesmo estudo como medidas mitigadoras: preservação da área não edificante (15 metros). Porém, a área não edificante do imóvel encontra-se na faixa de rolamento de veículos da avenida Comendador Jacinto soares de Souza Lima.
- * O estudo técnico de demonstração da inexistência de risco de agravamento de processos como enchentes, não apresenta especificidade às intervenções já realizadas no local, tendo em vista que o local onde se encontra o imóvel, estar próximo ao setor de risco hidrológico (alagamento).
- * Também apresenta falhas técnicas no estudo de inexistência de alternativa locacional, onde não é apresentado justificativas concisas às intervenções já realizadas.



* Os arquivos "Shape", conforme o que se solicita no item X do check list de intervenção em APP sem supressão de vegetação, deverá ser apresentado.

* A Anotação de Responsabilidade Técnica - ART de nºMG20210575064, está em desconformidade com o que é apresentado nos estudos.

3.3 – Complementações necessárias

Na forma do artigo 11, da DN CODEMA 02/2020, poderão ser solicitadas informações complementares pelo órgão ambiental.

Portanto, considerando a deficiência na documentação, conforme anotações na análise preliminar dos documentos e na análise técnica preliminar dos estudos técnicos, é necessário que o requerente apresente as seguintes complementações:

1. A procuração outorgada não obedece ao comando do contrato social, quinta cláusula, parágrafo terceiro, que exige a participação de ambos os sócios e de forma específica e prazo limite para os atos, o que deve ser corrigido, sob pena de não aceitação do instrumento apresentado, invalidando o requerimento assinado.
2. Apresentar demonstração da existência de lote devidamente aprovado anteriormente à data de 22/07/2008 (DN 236, artigo 1º, inciso IX, "edificações em lotes urbanos aprovados até 22 de julho de 2008).
3. Apresentar novo requerimento ambiental fazendo a correção do item 8. PLANO DE UTILIZAÇÃO PRETENDIDA PARA A ÁREA REQUERIDA PARA INTERVENÇÃO:

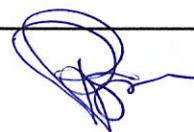
8. PLANO DE UTILIZAÇÃO PRETENDIDA PARA A ÁREA REQUERIDA PARA INTERVENÇÃO			
Uso proposto	Área (ha)	Uso proposto	Área (ha)
Agricultura		Mineração	
Pecuária		Infraestrutura	
Silvicultura		Outros: REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO EM APP	0,018234

4. Realizar a correção do PUP no item 2. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO onde traz a foto do local diferente do objeto do presente processo e realizar a correção do item 6. PROPOSTAS DE MEDIDAS MITIGADORAS que diz:

- **Preservação da área não edificante (15 metros);**

Rua Paschoalino Bianchi, 155 – Bairro Nossa Senhora de Fátima – Ubá – MG – CEP: 36502-116
TELEFONES: (32) 99999-6902 / CNPJ: 39.853.245/0001-05
E-mail: ciclos.diretoria@gmail.com

Página 11 de 17



5. Apresentar estudos técnicos que contenham a demonstração da inexistência de risco de agravamento de processos como enchentes específico às intervenções realizadas principalmente pelo fato do imóvel está localizado próximo ao setor de risco hidrológico (Alagamento).
6. Apresentar Estudo de Inexistência de Alternativa Locacional específico e que justifique as intervenções realizadas.
7. Apresentar arquivos "Shape" conforme item X do check list de intervenção em APP sem supressão de vegetação.

Arquivo digital (pasta compactada) contendo as seguintes representações:

1 (um) arquivo, no formato SHP**, contendo o polígono do imóvel ou empreendimento, com a seguinte nomenclatura: "POL_PROP";

1 (um) arquivo, no formato SHP**, contendo o(s) Polígono(s) da Reserva Legal, com a seguinte nomenclatura: "POL_RL". No caso de Reserva Legal a ser recomposta, compensada ou relocada (Art. 35 e 38 da Lei 20.922/13), devera (ão) ser apresentado(s) Polígono(s) diferente(s) com a seguinte nomenclatura: "POL_RLRC"; "POL_RLC" e "POL_RLRL", respectivamente;

1 (um) arquivo, no formato SHP**, contendo o(s) Polígono(s) da(s) Área(s) de Intervenção Ambiental, com a seguinte nomenclatura: "POL_IA";

1 (um) arquivo, no formato SHP**, contendo o(s) Polígono(s) da(s) área(s) de APP, com a seguinte nomenclatura: "POL_APP";

1 (um) arquivo, no formato SHP**, com o ponto referente à sede da propriedade rural, com a seguinte nomenclatura: "PTO_SEDE";

1 (um) arquivo, no formato SHP**, contendo polilinhas que representam os rios, córregos, nascentes e cursos d'água, com a seguinte nomenclatura: "PL_HIDRO".

8. Realizar a retificação da ART Nº MG20210575064 que cita área de atuação dos estudos de 558 m² divergente da área total do imóvel que é de 642,80 m², tendo em vista que os estudos apresentados se referem ao imóvel como todo e não apenas a edificação.



3.4 – Solicitação de esclarecimentos

Conforme determinação constante da Deliberação Normativa CODEMA n. 02/2020, somente com a apresentação de todos os documentos, projetos e estudos exigidos pelo órgão ambiental e o comprovante de pagamento das despesas exigíveis e, ainda, após obtenção pelo empreendedor das autorizações, o processo será formalizado.

Assim, verificada nas análises preliminares a necessidade de complementação de documentos e ajustes nos estudos técnicos apresentados, foi determinada a intimação do Requerente para fins de efetivar as adequações necessárias no prazo de 30 dias, prorrogáveis por uma vez, nos termos do disposto no art. 11, da DN CODEMA n. 02/2020.

O que fora efetivado no dia 18/11/2021, através de ofício SLA n.2645/2021 enviado ao requerente.

Na data de 14/12/2021, houve a solicitação para prorrogação do prazo para o envio das informações complementares solicitadas através do ofício 2645/2021.

3.5 – Da complementação efetivada, avaliação para fins de formalização

Diante da expedição de ofício nº SLA nº 2645/2021, o requerente apresentou na data de 23/12/2021, os documentos seguintes:

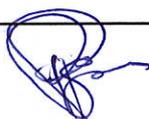
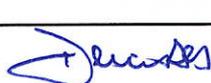
Pasta de arquivos					
01	1.080.559	996.287	Pasta de arquivos	18/11/2021 19:07	
02	3.788.251	3.550.682	Pasta de arquivos	18/11/2021 19:07	
03	284.353	235.075	Pasta de arquivos	18/11/2021 19:07	
04	2.384.036	1.666.344	Pasta de arquivos	18/11/2021 19:08	
05	416.677	383.465	Pasta de arquivos	18/11/2021 19:08	
06	307.770	273.270	Pasta de arquivos	18/11/2021 19:08	
07	307.770	273.270	Pasta de arquivos	18/11/2021 19:08	
08	8.051	8.051	Pasta de arquivos	18/11/2021 19:08	
09	57.460	47.997	Pasta de arquivos	18/11/2021 19:08	
OFICIO PRORRO...	3.177.181	3.177.181	WinRAR ZIP archive	14/12/2021 12:31	7F4174B8
INFORMAÇÃO ...	218.845	201.613	Documento do W...	18/11/2021 16:30	E35E0EFD

• Apresenta a CNH de Aloisio Galdino Fortunato e Sebastião Fortunato inscritos nos CPF(s) nº 236.385.166-87 e 022.456.206-15 respectivamente, sendo encontrado no mesmo arquivo, uma Procuração com reconhecimento da assinatura, onde a outorgante S & A FORTUNATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, representado pelos seus responsáveis legais Aloisio Galdino Fortunato e Sebastião Fortunato, por este instrumento



de procuração nomeia e constitui suas procuradoras: Maísa Bianchi Ferri e Viviane Gomes Vieira, para representar o outorgante com o objetivo de tratar de assuntos de seu interesse referentes ao processo de intervenção em APP.

- Apresentou três(03), certidões de registro de imóveis;
- Na primeira apresenta uma certidão de registro de imóveis matrícula nº 31.128 com data de 03/08/2009, possuindo registro anterior nº 29.684.
- Na segunda apresenta uma certidão de registro de cartório com o número de matrícula 34.404 datada de 14/05/2012, possuindo registro anterior na matrícula nº 31.128.
- Na terceira apresenta um registro do seguinte teor nº 29.684 de 04 de Junho de 1965, sendo juntado aos documentos apresentados, uma certidão da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, através da Divisão de Gestão Urbanística e Desenvolvimento Territorial, onde diz que o imóvel cadastrado em nome de S & A FORTUNATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, sob a inscrição 01.01.003.0100.001, situado na Av. Comendador Jacinto Soares Souza Lima, Centro, nº 645, estava cadastrado no exercício de 1985, em nome de Cícero Fernandes Brandão, sob a inscrição 01.01.003.1319.005, com uma área de terras de 1.205,00m² e uma área construída de 34,00m².
- Apresenta a correção do requerimento para intervenção ambiental, onde no item 8, é corrigido a área da regularização de edificação em APP.
- Apresenta os arquivos "Shape", da compensação ambiental corrigidos.
- Apresenta Croqui da compensação Esporte Legal corrigido.
- Apresenta Croqui locacional Georreferenciado Área de Compensação contendo a área do imóvel, área da intervenção, área da compensação na área verde municipal do bairro Oséas Maranhão, com a responsabilidade técnica do engenheiro florestal Fabrício Silva - ART:MG20210732025.
- Apresenta o PTRF Esporte Legal, onde é corrigido a área do imóvel que se encontra em APP e a área da compensação ambiental.
- Apresenta o Plano de Utilização Pretendida - PUP Esporte Legal, onde é corrigido a falha técnica sobre a foto do local da intervenção.
- Apresenta os estudos técnicos de Inexistência de Alternativa Locacional e de Inexistência de Risco de agravamento de processos como enchentes, erosão ou movimentos acidentais de massas rochosas, sofreram modificações, adequando os estudos para a intervenção requerida, sendo atendido as especificidades para cada um dos estudos



solicitados.

- Apresenta de forma repetida a pasta de arquivo nominado 06.
- Apresenta os arquivos “shape” da compensação e da intervenção corrigidos.
- Apresenta a ART nº20210732025 de Fabrício Silva, engenheiro florestal, onde corrige a anotação de responsabilidade técnica, adequando o documento aos estudos apresentados.

A partir da complementação efetivada temos que foi verificado que o Requerente apresentou todos os documentos solicitados. Assim, a equipe técnica e jurídica após a avaliação dos documentos entende que os mesmos estão adequados à solicitação encaminhada bem como preenchem os requisitos normativos, podendo ser dado prosseguimento com a formalização do processo.

A equipe técnica e jurídica após a avaliação dos documentos entende que os mesmos estão adequados à solicitação encaminhada bem como preenchem os requisitos normativos, podendo ser dado prosseguimento com a formalização do processo.

3.6 – Decisão quanto à formalização e competência decisória e recursal

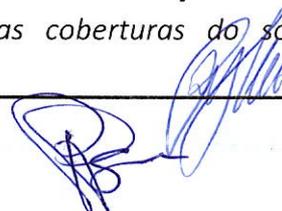
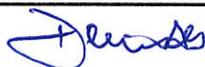
Diante da complementação dos documentos apresentada, se verifica a adequação documental e dos estudos técnicos com a indicação de **adequada formalização do processo**, com o prosseguimento da análise de viabilidade jurídica e de adequação dos estudos técnicos e análise das medidas mitigadoras e compensatórias para a intervenção requerida.

A decisão administrativa, após o presente parecer único, caberá ao CODEMA nos termos do art. 13, da DN CODEMA 02/2020, proceder à deliberação, em reunião da qual será participada ao interessado sua realização, onde será decidido o pedido de intervenção e as medidas aplicáveis ao mesmo.

4. Viabilidade jurídica do pedido

O Código Florestal, Lei n. 12.651/2012, qualifica como ‘uso alternativo do solo’ a intervenção em áreas de preservação permanente, conforme disposto no artigo 3º, inciso VI:

VI - uso alternativo do solo: substituição de vegetação nativa e formações sucessoras por outras coberturas do solo, como atividades



agropecuárias, industriais, de geração e transmissão de energia, de mineração e de transporte, assentamentos urbanos ou outras formas de ocupação humana;

A autorização para intervenção em regra cabe ao órgão responsável pelo licenciamento, quando vinculado a uma atividade licenciável, na forma da Lei Complementar n. 140/2011, art. 13, que estipula:

Art. 13. Os empreendimentos e atividades são licenciados ou autorizados, ambientalmente, por um único ente federativo, em conformidade com as atribuições estabelecidas nos termos desta Lei Complementar.

§ 1o Os demais entes federativos interessados podem manifestar-se ao órgão responsável pela licença ou autorização, de maneira não vinculante, respeitados os prazos e procedimentos do licenciamento ambiental.

§ 2o A supressão de vegetação decorrente de licenciamentos ambientais é autorizada pelo ente federativo licenciador.

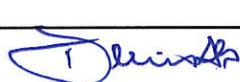
Nas intervenções não vinculadas diretamente a uma atividade licenciada, a atribuição para a intervenção em área de preservação permanente de imóveis localizados no perímetro urbano se encontra prevista entre as atribuições do Município, como já consolidado na legislação anterior, Código Florestal 1965, Lei n.4.771/1965, na forma do art. 4º, §2º, incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001, que assim dispunha:

§ 2º A supressão de vegetação em área de preservação permanente situada em área urbana, dependerá de autorização do órgão ambiental competente, desde que o município possua conselho de meio ambiente com caráter deliberativo e plano diretor, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual competente fundamentada em parecer técnico.

No âmbito do Município de Ubá, temos que a Deliberação Normativa CODEMA nº. 02/2020, estipula a atribuição

Art. 3º. Compete ao Município, por meio do procedimento traçado nesta Deliberação Normativa, autorizar as intervenções ambientais em áreas de preservação permanente e supressão de vegetação em áreas urbanas, respeitadas as competências dos demais entes federativos, nas seguintes situações:

I – em área urbana, quando não vinculada ao licenciamento ambiental municipal, ou de competência dos demais entes federativos, excetuadas as



previsões da legislação especial, nos casos de utilidade pública e interesse social, bem como de baixo impacto ambiental, assim determinados pelas normas aplicáveis.;

II – no Bioma Mata Atlântica, em área urbana, a vegetação secundária em estágio inicial de regeneração e, mediante anuência do órgão estadual competente, em estágio médio de regeneração, nos casos de utilidade pública e interesse social.

Assim, competente o Município, resta verificar se encontram presentes as condições para o deferimento da intervenção almejada.

A intervenção em área de preservação permanente, nos termos do Código Florestal, a Lei Federal nº12.651/2012, somente pode ocorrer em três hipóteses, a saber:

Art. 8º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta Lei.

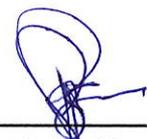
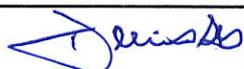
A intervenção cuja autorização se pretende, não se enquadra nos casos legais de utilidade pública ou interesse social, restando averiguar a possibilidade de enquadramento nos casos de baixo impacto ambiental.

Como informado no estudo técnico apresentado esta é a intenção, pois o requerente pretende efetivar intervenção amparado no disposto na DN COPAM n. 236/2019, que em seu artigo 1º, assim estabelece:

Art. 1º – Ficam estabelecidas as seguintes atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental para fins de intervenção em área de preservação permanente:

IX – edificações em lotes urbanos aprovados até 22 de julho de 2008, devidamente registrados no Cartório de registros de imóveis, desde que situados às margens de vias públicas dotadas de pavimentação, iluminação pública, solução para esgotamento sanitário, sistema de abastecimento de água e drenagem pluvial;

Parágrafo único – As edificações a que se refere o inciso IX implantadas a partir da publicação desta deliberação normativa deverão observar a faixa não edificante prevista no inciso III do art. 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.



Conforme **matrícula de n. 34.404, datada de 14/05/2012**, apresentada como prova de propriedade, temos que referido registro decorre de registro anterior da matrícula 31.128, datada de 03/08/2009, que por sua vez possui como registro anterior o número de ordem nº 29.684, Livro 3-BM, fls. 202, datado de 08/06/1965, demonstrando que se trata do registro anterior que originou a matrícula do lote em questão, o que demonstra atender ao requisito temporal de ser “lotes urbanos aprovados até 22 de julho de 2008, devidamente registrados no Cartório de registros de imóveis.”.

Pelos documentos apresentados também se verifica que a via pública é dotada dos requisitos de “pavimentação, iluminação pública, solução para esgotamento sanitário, sistema de abastecimento de água e drenagem pluvial”.

Deve ser observado que se aplica ao presente caso a **limitação de utilização** existente no p. u. do art. 1º, da DN COPAM 236/2019, consistente na restrição de que as edificações devem “*observar a faixa não edificante prevista no inciso III do art. 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979*”.

Assim, **estando caracterizado os requisitos legais para se ter a edificação objeto do requerimento como de baixo impacto ambiental**, tem como cumprido o enquadramento legal que autoriza a intervenção em **área de preservação permanente**, nos termos do artigo 8º do Código Florestal (Lei nº12.651/2012).

5. Viabilidade técnica do pedido

5.1 – Das medidas de proteção às áreas de preservação permanente

A proteção legal conferida às áreas de preservação permanente encontra fundamento na necessidade de proteger os recursos hídricos contra os impactos nocivos da ocupação urbana descontrolada.

Historicamente as ocupações urbanas se deu próxima aos cursos d’água, sendo que o adensamento urbano que se verificou mais acentuadamente no século passado conduziu a poluição dos cursos d’água, que serviram para escoamento dos dejetos humanos e toda sorte de contaminantes.

O adensamento urbano culminou na apropriação de áreas marginais aos cursos d’água, cada vez de forma mais acentuada, levando à ocupação de várzeas e até mesmo o leito dos rios e córregos, com as canalizações retificações e toda sorte de intervenções humanas.

Esta ocupação tem se mostrado danosa não somente para os recursos ambientais,



mas também para a própria ocupação humana, o que pode ser aquilatado pelas repetidas notícias de enchentes, que cada vez mais assolam as áreas urbanas.

A forma encontrada pela política ambiental foi instituir áreas especialmente protegidas com a finalidade de proteção dos cursos d'água, entre elas a instituição de áreas de preservação permanente cuja utilização somente se justifica dentro das hipóteses legais, eleitas pelo legislador como justificáveis para ocupação das áreas.

Além disto a utilização depende de análise dos órgãos ambientais regularmente constituídos com aprovação de medidas que venham a mitigar os impactos decorrentes da intervenção, além de sujeitar uma compensação pela utilização excepcional das áreas que foram elencadas pelo legislador como de proteção permanente.

Às áreas de preservação permanente hídricas são o ponto de encontro entre a proteção florestal e a proteção hídrica, uma vez que por meio da ocupação com espécies da flora nativa das margens dos cursos d'água se almeja a proteção dos recursos hídricos contra a poluição direta.

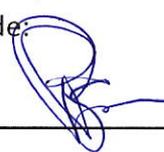
5.2 – Da vegetação na área de preservação permanente objeto do requerimento

De acordo com o responsável técnico pelos estudos ambientais, o imóvel possui uma área total de 642,80 m², contendo uma edificação para fins comerciais de 558,00 m², nos quais 91,17 m² estão em área de preservação permanente.

Conforme apresentado nos estudos técnicos e observado/verificado em vistoria ao local da intervenção, o imóvel está localizado no perímetro urbano, estando inserido nos domínios do bioma Mata Atlântica, entretanto, o mesmo não apresenta cobertura de vegetação nativa, e tem como objetivo o documento autorizativo de intervenção ambiental - DAIA, para fins de regularização do imóvel comercial que ali está instalado.

Dada a antropização das áreas no entorno onde se localiza o empreendimento, que já passou por urbanização em decorrência de parcelamento de solo urbano, com cobertura de vias e toda a implementação das infraestruturas das vias urbanas, não se verificou em vistoria no local, nenhum tipo de vegetação.

Conforme apresentado nos estudos técnicos e vistoria ao local da intervenção, foi verificado/observado que o local é dotado de: vias Públicas de Circulação; rede de Abastecimento de água Potável; rede de escoamento das águas pluviais; rede de Esgotamento Sanitário; rede de energia elétrica e pavimentação e coleta de lixo/resíduos Sólidos, o que atende a DN COPAM 236/2019, onde:



DELIBERAÇÃO NORMATIVA COPAM 236, DE 02 DE DEZEMBRO
DE 2019.

Art. 1º – *Ficam estabelecidas as seguintes atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental para fins de intervenção em área de preservação permanente:*

IX – *edificações em lotes urbanos aprovados até 22 de julho de 2008, devidamente registrados no Cartório de Registros de Imóveis, desde que situados às margens de vias públicas dotadas de pavimentação, iluminação pública, solução para esgotamento sanitário, sistema de abastecimento de água e drenagem pluvial;*

Deve ser observado que se aplica ao presente caso a **limitação de utilização** existente no p. u. do art. 1º, da DN COPAM 236/2019, consistente na restrição de que as edificações devem “*observar a faixa não edificante prevista no inciso III do art. 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979*”.

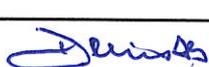
O lote está situado na Avenida Comendador Jacinto Soares de Souza Lima, com parte da área localizada na APP do Ribeirão Ubá. Neste local há uma edificação para fins comerciais cujo o acesso é pela testada frontal do lote, o que favorece o empreendimento que ali está instalado por se tratar de uma área central da cidade, isso faz com que ele esteja em uma área de grande fluxo de pessoas e veículos, sendo de grande importância do ponto de vista econômico, estratégico e logístico.

Em vistoria ao local da intervenção e analisando a planta topográfica apresentada, a edificação existente no imóvel está fora da faixa não edificante da APP, além disso, o imóvel encontra-se limitado em suas laterais e fundos por edificações e em sua frente com a via asfaltada e o ribeirão Ubá, Sendo dessa forma, inviável economicamente ao proprietário do imóvel a aquisição de um outro terreno adjacente ao imóvel, fatores esses, que demonstram a inexistência de alternativa locacional para o imóvel, estando o estudo em conformidade com a DN CODEMA 02/2020, onde em seu art. 6º diz:

DELIBERAÇÃO NORMATIVA CODEMA Nº 02, DE 18 DE MARÇO
DE 2020.

Art. 6º. *A intervenção ambiental em APP somente poderá ser autorizada nos casos de utilidade pública, de interesse social e de atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental, devendo ser comprovada a inexistência de alternativa técnica e locacional.*

Concomitante a essa análise documental e vistoria in loco, verificamos que o



empreendimento ali instalado, não irá contribuir para agravamento de processos como enchentes, erosão ou movimentos acidentais de massas rochosas ou solo, uma vez que o imóvel não necessitará de obras de estruturação e ampliação no empreendimento ali instalado, o que contribui para o não carreamento de materiais oriundos da construção civil para o curso hídrico e de existir entre o imóvel e o curso hídrico, uma via pavimentada de grande circulação de veículos e pessoas. Além disso, obras no intuito de sanar as enchentes nas proximidades do imóvel, a prefeitura municipal de Ubá realizou obras estruturais das margens do curso hídrico, com a construção de muros de contenção, estabilizando as encostas nas margens do ribeirão Ubá.

5.3 – Das medidas mitigadoras

Diante das circunstâncias da intervenção temos que as medidas mitigadoras se circunscrevem à adequada execução do projeto, com a manutenção de área permeável em faixa do terreno, sugerindo como medidas o seguinte:

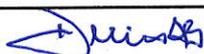
- Resíduos sólidos gerados sejam destinados de forma correta.
- Utilização de produtos que sejam biodegradáveis no consumo de limpezas em geral.

5.4 – Das medidas compensatórias

Como compensação ambiental o responsável pelos estudos propõe a elaboração e execução de um projeto Técnico de Reconstituição de Flora-PTRF, para uma área duas vezes maior ao tamanho da área de intervenção, ou seja, 182,34 m² a serem compensados com o plantio de 20 mudas arbóreas nativas.

A compensação será realizada na mesma bacia hidrográfica a qual pertence a intervenção, na Área Verde municipal do Bairro Oséas Maranhão, de propriedade do Município de Ubá, com a devida anuência da Secretaria Municipal do Ambiente e Mobilidade Urbana conforme previsto no Decreto Estadual 47.749/19, em seu artigo 75, inciso III, que permite a compensação seja realizada através de “revitalização de área verde urbana, prioritariamente na mesma sub-bacia hidrográfica, demonstrado o ganho ambiental no projeto de recuperação ou revitalização da área.”

Após a Emissão da DAIA o responsável técnico pela elaboração e execução, conforme ART apresentada deverá cumprir todo o cronograma de atividades e manejo apresentados no PTRF e ainda apresentar ao órgão ambiental municipal relatório de execução (implantação) do PTRF e, semestralmente, apresentar relatório de acompanhamento do plantio, durante todo o prazo vigente do PTRF apresentado que é de 05 (cinco) anos contando como ano 01, sendo o ano da aprovação e emissão do DAIA.



6. Anexos

Fazem parte da presente análise os seguintes anexos:

Anexo I. Relatório fotográfico da área de intervenção efetivadas na visita técnica.

Anexo II. Imagem aérea ortorretificada obtida através do mapeamento realizado pela Prefeitura Municipal de Ubá.

Anexo III. Planta topográfica do local da intervenção, da área da compensação e da área onde se executará o plantio em compensação.

7. Conclusão

Considerando-se as análises técnica e jurídica realizadas infere-se que o presente processo encontra-se apto à análise e deliberação do CODEMA, de forma que a equipe interdisciplinar que analisa o processo, opina pelo DEFERIMENTO, referente à concessão de Documento Autorizativo de Intervenção Ambiental-DAIA para intervenção em área de preservação permanente, sem supressão de vegetação, com a sujeição de sua análise ao CODEMA sugerindo seja condicionada a autorização a que o Requerente apresente o cumprimento às seguintes medidas:

- medidas mitigadoras:

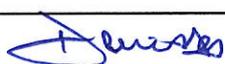
- Resíduos sólidos gerados sejam destinados de forma correta.
- Utilização de produtos que sejam biodegradáveis no consumo de limpezas em geral.

- medidas compensatórias

1- efetuar o plantio compensatório constante do PTRF apresentado, devendo executar o plantio na proporção 2:1, ou seja, do dobro da área objeto de intervenção, sendo necessário que o plantio compreenda uma área total mínima de 182,34 m².

2- executar o plantio no sistema proposto de linhas e entrelinhas e valendo-se de um espaçamento entre as plantas de 3 x 3 metros (9 m² de área útil por planta), deverão ser plantadas o número mínimo de 20 (vinte) mudas, entre espécies pioneiras e secundárias, com distribuição proporcional à ocupação, segundo as técnicas aplicáveis.

3- seguir rigorosamente as etapas de implantação do PTRF, com o combate às formigas, preparo do solo, coveamento, adubação e plantio.



4- apresentar relatório inicial até trinta dias após a implantação do plantio.

5- apresentar relatório semestral, contados a partir do relatório inicial, contendo a demonstração da execução do coroamento regular, bem como a evolução do plantio, dos tratos culturais e do replantio se necessário.

6- nos termos do proposto, os tratos culturais deverão ser executados, sendo no mínimo até cinco anos de acompanhamento a partir do plantio.

Acrescenta-se que caso aprovado, os termos postos neste parecer constarão se constituem em **termo de compromisso** e vinculam o interessado ao seu integral cumprimento, valendo a assinatura do interessado na via de cópia do documento de autorização como vinculação ao cumprimento das medidas, cujo compromisso possui eficácia de título executivo extrajudicial, autorizando sua execução judicial em caso de descumprimento, nos termos da lei processual civil, nos termos do art. 30, da DN CODEMA 02/2020.

Ubá, 04 de Janeiro de 2.022.

Equipe de análise	Matrícula	Assinatura
Paulo Pereira Gomes – Eng. Agrônomo	8731	
Denis Alves da Silva – Biólogo	13.490	 Denis Alves da Silva SUPERVISOR DE REGULARIZAÇÃO AMBIENTAL MATRÍCULA 13490 PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ
Maximiliano Fernandes Lima – Bacharel em Direito		MAXIMILIANO FERNANDES LIMA:60540397687 <small>Assinado de forma digital por MAXIMILIANO FERNANDES LIMA:60540397687 Dados: 2022.01.04 12:13:01 -03'00'</small>

DE ACORDO: _____



Paulo Sérgio Costa de Oliveira
GERENTE DA DIV. REG.
DESENV. SUSTENTÁVEL
PREFEITURA DE UBÁ - MAT. 14606

Paulo Sérgio Costa de Oliveira – Unidade de Regularização Ambiental

ANEXO I

Relatório fotográfico da área de intervenção
Imagens efetivadas na visita técnica na data de 22/10/2021.

Foto do Local: Mostrando o local da intervenção.



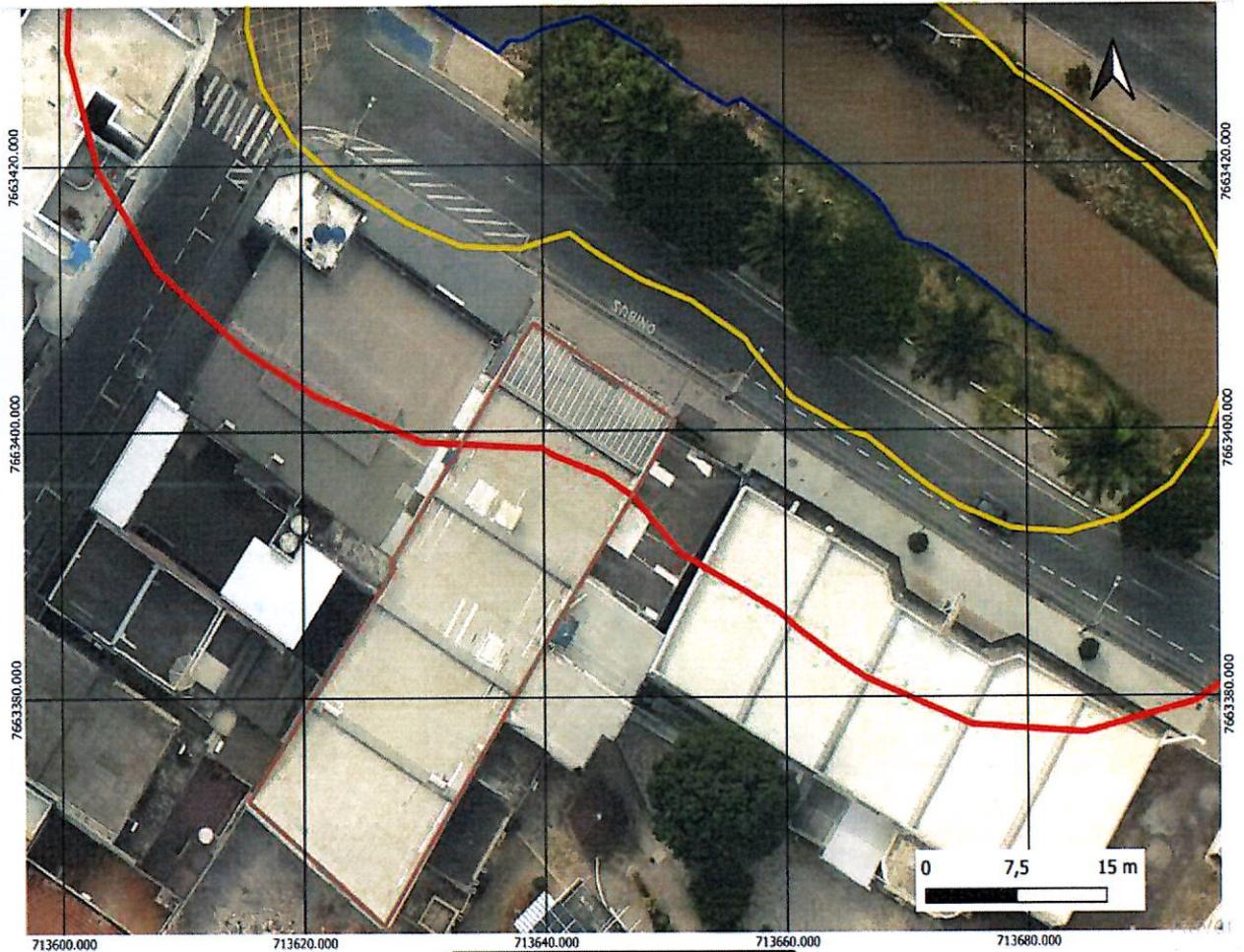
Jenise

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ANEXO II

Imagem aérea ortoretificada obtida através do mapeamento realizado pela prefeitura Municipal de Ubá.

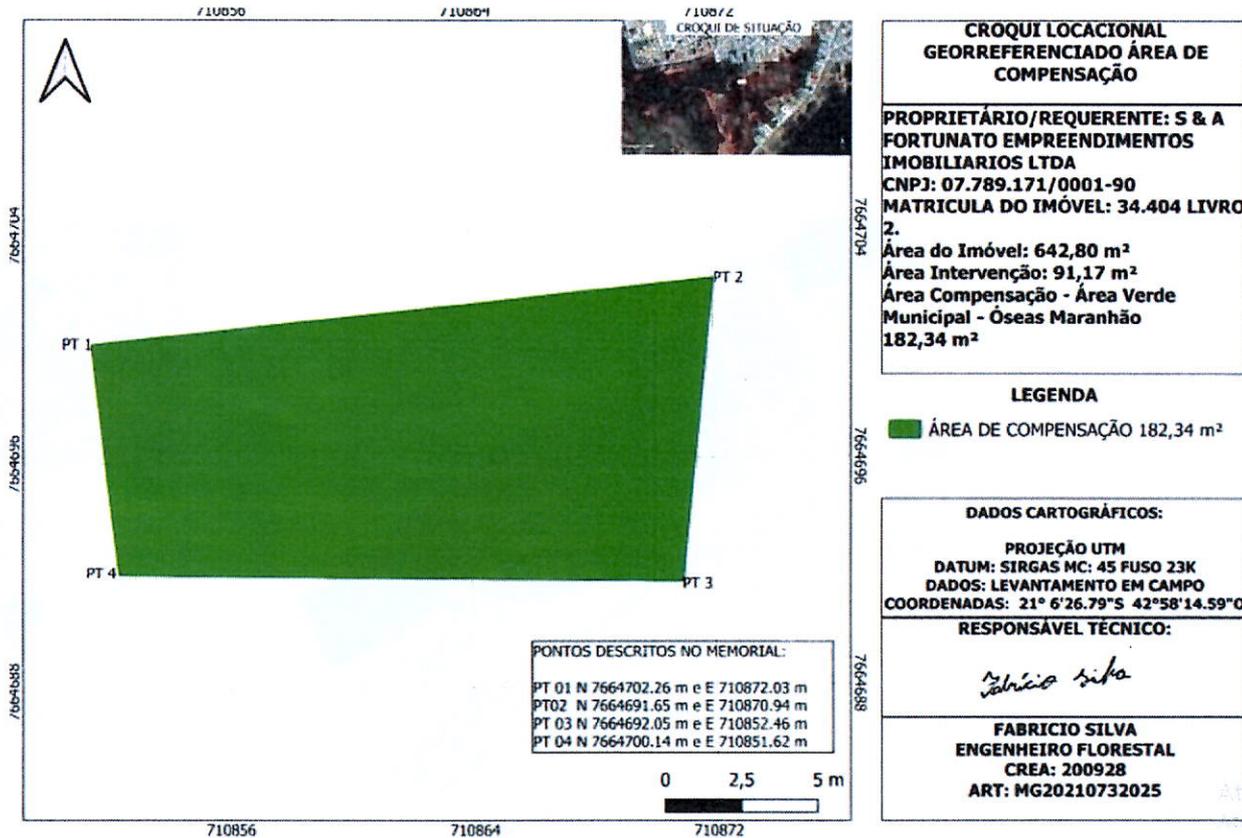


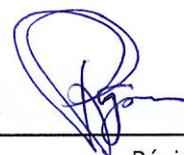
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

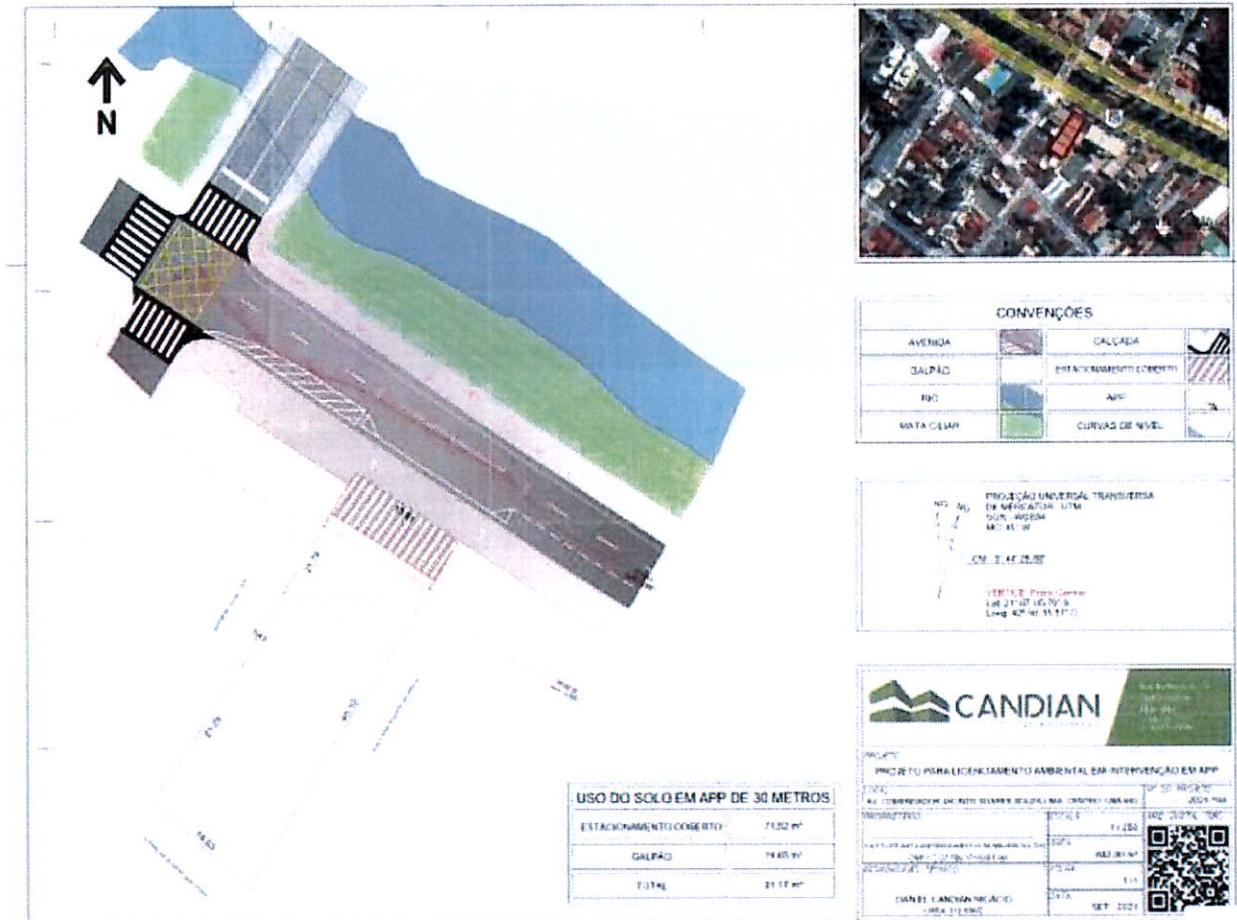
Croqui do local da área da compensação.



ANEXO III

Planta topográfica do local da intervenção;



Juiz

[Signature]

[Signature]

Local da Compensação - Área Verde Municipal do Bairro Oséas Maranhão.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Jewell

Rebecca

R