

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS



Fundação Estadual do Meio Ambiente

Unidade Regional de Regularização Ambiental Sul de Minas - Coordenação de Análise Técnica

Parecer nº 16/FEAM/URA SM - CAT/2026

PROCESSO Nº 2090.01.0000894/2026-74

Parecer Único nº 16/FEAM/URA SM - CAT/2026			
Nº Documento do Parecer Único vinculado ao SEI: 132281387			
INDEXADO AO PROCESSO Licenciamento Ambiental		PROCESSO SLA 8213/2025	SITUAÇÃO Sugestão pelo deferimento
FASE DO LICENCIAMENTO: LAC1 (LP+LI+LO)		VALIDADE DA LICENÇA: 10 anos	
PROCESSOS VINCULADOS CONCLUÍDOS Autorização para intervenção ambiental Outorga de Poço Tubular (Portaria)		PA COPAM 2090.01.0003341/2025-65 1806777/2023	SITUAÇÃO Sugestão pelo deferimento Concedida em 08/12/2023
EMPREENDEDOR: Empresarial Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.		CNPJ: 50.195.447/0001-31	
EMPREENDIMENTO: Empresarial Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.		CNPJ: 50.195.447/0001-31	
MUNICÍPIO: São Sebastião da Bela Vista		ZONA: Urbana	
COORDENADAS GEOGRÁFICAS (DATUM): SIRGAS 2000 19.99" O		LAT/Y 22° 07' 37.42" S LONG/X 45° 46'	
LOCALIZADO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO: () INTEGRAL () ZONA DE AMORTECIMENTO () USO SUSTENTÁVEL (X) NÃO			
BACIA FEDERAL: Rio Grande BACIA ESTADUAL: Rio Sapucaí UPGRH: GD5 - CBH do Rio Sapucaí SUB-BACIA: Rio Sapucaí			
CÓDIGO	PARÂMETRO	ATIVIDADE PRINCIPAL DO EMPREENDIMENTO (DN COPAM 217/17)	CLASSE DO EMPREENDIMENTO
E-04-02-2	Área total	Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística	3 PORTE Médio
CRITÉRIO LOCACIONAL INCIDENTE: · Supressão de vegetação nativa, exceto árvores isoladas.			
CONSULTORIA/RESPONSÁVEL TÉCNICO: Guilherme Andrade de Pádua Paula (Engº Ambiental)		REGISTRO: CREA-MG 254.050/D	
AUTO DE FISCALIZAÇÃO: 504224/2025			DATA: 06/06/2025

EQUIPE INTERDISCIPLINAR		MATRÍCULA
Rogério Junqueira Maciel Villela – Analista Ambiental		1.199.056-1
De acordo: Kezya Milena Rodrigues Pereira - Coordenadora de Análise Técnica Sul de Minas		1.578.324-4
Anderson Ramiro de Siqueira – Coordenador de Controle Processual Sul de Minas		1.051.539-3



Documento assinado eletronicamente por **Kezya Milena Rodrigues Pereira Bertoldo**, Diretor (a), em 30/01/2026, às 15:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Rogério Junqueira Maciel Villela**, Servidor(a) Público(a), em 30/01/2026, às 15:40, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Anderson Ramiro de Siqueira, Diretor (a)**, em 30/01/2026, às 15:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **132280020** e o código CRC **27AF0B3A**.

Referência: Processo nº 2090.01.0000894/2026-74

SEI nº 132280020



1. Resumo

O empreendimento **Empresarial Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, CNPJ nº 50.195.447/0001-31, de nome fantasia Empresarial Bela Vista, se destina à implantação de um distrito industrial e logístico na propriedade denominada Sítio Sinhá – Gleba 02 A, com acesso no km 831+050, sentido norte, da rodovia Fernão Dias - BR-381, ao lado do Posto Dom Pedro - Aliança, no perímetro urbano de São Sebastião da Bela Vista.

Em 10/04/2025 foi formalizado na FEAM/URA Sul de Minas o processo administrativo de licenciamento ambiental **PA nº 8213/2025** na modalidade de Licenciamento Ambiental Concomitante – LAC 1 (LP+LI+LO) para a atividade “E-04-02-2 - Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística”, com área total de **39,46 ha**.

Nesses termos, conforme a Deliberação Normativa COPAM nº 217/2017, o empreendimento possui porte e potencial poluidor **médios**, sendo **classe 3**.

Há incidência de critério locacional de **peso 1** devido à supressão de vegetação nativa.

O requerimento para intervenção ambiental, formalizado de forma conclusiva em 28/01/2026 via processo SEI nº 2090.01.0003341/2025-65, doc. 132104638, solicita autorização para supressão de **2,4294 ha** de cobertura vegetal nativa em estágio médio de regeneração, corte de **60 indivíduos isolados nativos vivos** dispersos em **0,2420 ha** de área antropizada, e intervenções em Áreas de Preservação Permanente, das quais **0,0443 ha** com supressão de vegetação nativa e **0,2119 ha** sem supressão.

A compensação ambiental pela supressão de fragmento em estágio médio se dará na forma de recuperação de fragmento florestal com criação de RPPN; a compensação pela intervenção em APP se dará por meio de recomposição da mesma APP, dentro do mesmo imóvel, na forma do PRTF apresentado; e a compensação pela supressão de indivíduos ameaçados e protegidos, existentes somente nos fragmentos, se dará na forma de plantio esparsos dentro da APP do imóvel. Não há indivíduos ameaçados ou protegidos dentre as árvores isoladas passíveis de corte.

Em 04/06/2025 foi realizada vistoria técnica para subsidiar a análise do processo, conforme Auto de Fiscalização nº 504224/2025, lavrado em 06/06/2025.

Em 03/10/2025 foram solicitadas informações complementares, as quais foram tempestivamente apresentadas em 30/01/2026 após prorrogação de prazo de 120 dias.

A água a ser utilizada será proveniente de poço tubular. Os efluentes sanitários do canteiro de obras serão tratados por banheiros químicos. Os resíduos sólidos serão segregados e destinados ao sistema de coleta municipal. Durante as obras de terraplanagem haverá aspersão de água sempre que necessário para mitigar a emissão de material particulado. Para evitar carreamento de sedimentos pelas águas pluviais será implantado sistema de drenagem superficial. Os demais impactos serão devidamente mitigados nos termos das exigências normativas.

Diante do exposto, a URA Sul de Minas sugere o deferimento do pedido de licença prévia concomitante com instalação e operação do empreendimento **Empresarial Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, pelo período de **10 anos**, vinculada ao cumprimento das condicionantes e programas propostos.



2. Introdução

2.1 Contexto histórico

O empreendimento, denominado Empresarial Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., refere-se a uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), sendo uma empresa de incorporação imobiliária, a qual desenvolve e vende empreendimentos imobiliários.

A empresa está sediada em Belo Horizonte e foi fundada em 04/04/2023.

O empreendimento está situado nas margens da rodovia Fernão Dias, a 26 km de Pouso Alegre, importante polo industrial regional, e tem como objetivo a atração de investimentos empresariais e industriais para São Sebastião da Bela Vista.

O projeto urbanístico foi aprovado no âmbito da Lei Municipal nº 1.523, de 20/09/2023, tendo sido apresentada ainda a Certidão de Regularidade quanto ao uso e ocupação do solo, datada de 22/07/2024.

Foi apresentada a matrícula nº 25.966 do imóvel denominado Sítio Sinhá – Gleba 02 A, de 39,4640 ha, de propriedade do empreendedor, na qual consta gravada a averbação de descaracterização do imóvel, datada de 02/10/2023, amparada na Certidão de Perímetro Urbano, emitida em 19/09/2023, conforme Lei Municipal nº 1.511, de 19/04/2023, que definiu a inclusão do perímetro urbano.

Foram juntadas a anuência da Autopista Fernão Dias S.A. datada de 06/06/2024; declaração de viabilidade técnica emitida pela CEMIG em 11/07/2023; declaração de viabilidade de recolhimento de resíduos sólidos, emitida pelo Município em 29/07/2024; Ofício nº 44/2024, emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rita do Sapucaí, comunicando do registro do empreendimento.

Foram juntados ainda o certificado de regularidade do Cadastro Técnico Federal, registro nº 8022505; e o Contrato Social da empresa.

A elaboração dos estudos ambientais (RCA/PCA) ficou a cargo do engenheiro ambiental Guilherme Andrade de Pádua Paula, CREA-MG 254.050/D, ART MG20243185107, que também assina o projeto de intervenção ambiental, conforme ART MG20253822151. O inventário florestal é assinado pelo biólogo Régis Moreira Ferreira, CRBio 128722/04-D, ART 20251000110596, e pelo engenheiro florestal Ian Fonseca de Andrade Vallim, CREA-MG 367.378/D, ART MG20243391738.

Com uma área inferior a 100 ha, o presente processo de licenciamento não exige sua instrução com EIA/RIMA.

O processo de intervenção ambiental fora inicialmente formalizado junto ao IEF de Pouso Alegre em 16/12/2023, ocasião em que o empreendedor informou erroneamente se tratar de processo de licenciamento ambiental simplificado. A vistoria



foi realizada pelo IEF em 13/05/2023 e o parecer técnico foi emitido em 02/07/2024. A AIA nº 2100.01.0047245/2023-38 foi emitida em 19/07/2024. Contudo, tendo em vista a área do empreendimento e a previsão de supressão de vegetação nativa, tratava-se por certo de licenciamento ambiental convencional. Admitida a incompetência do IEF para o caso, em 10/10/2025 foi assinado pelo IEF/URFBIO SUL - SUPERVISÃO o despacho que cancelou a supracitada AIA, conforme publicação no Diário Oficial de Minas Gerais em 11/10/2025.

2.2 Caracterização do empreendimento

O empreendimento Empresarial Bela Vista está localizado no município de São Sebastião da Bela Vista, às margens da Rodovia Fernão Dias (BR-381), entre os km 836 e 837, ao lado do Posto Dom Pedro Aliança.

A área corresponde ao imóvel denominado Sítio Sinhá – Gleba 02A, matrícula nº 25.966, inserido formalmente em zona rural, porém já destinado à implantação de Distrito Industrial, nos termos da legislação municipal vigente. A localização estratégica junto à principal rodovia de ligação entre Belo Horizonte e São Paulo confere elevada atratividade logística ao empreendimento.

O imóvel possui **área total de 39,4641 hectares**, com topografia favorável à implantação urbana e declividades majoritariamente inferiores a 30%. Do total da gleba, identificam-se 5,0173 ha de fragmentos de vegetação nativa, dos quais 2,5880 ha serão mantidos e 2,4294 ha estão sujeitos à supressão autorizável, conforme os estudos ambientais apresentados. A área destinada à implantação da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) corresponde a aproximadamente 0,0170 ha, estando alocada em porção mais baixa do terreno, favorecendo o escoamento por gravidade.

O acesso viário ao empreendimento se dará exclusivamente pela BR-381, por meio de um ponto tecnicamente definido como de rigidez locacional, onde será implantada faixa de desaceleração e dispositivo de entrada e saída de veículos. Esse ponto foi definido por critérios de segurança viária e conformidade normativa, não havendo alternativas viáveis de deslocamento do acesso sem comprometer a funcionalidade e a segurança do sistema.

A figura a seguir mostra, à esquerda, o projeto urbanístico do empreendimento e, à direita, a implantação do empreendimento projetada sobre imagem aérea datada de junho de 2025, contendo os arruamentos e lotes previstos.

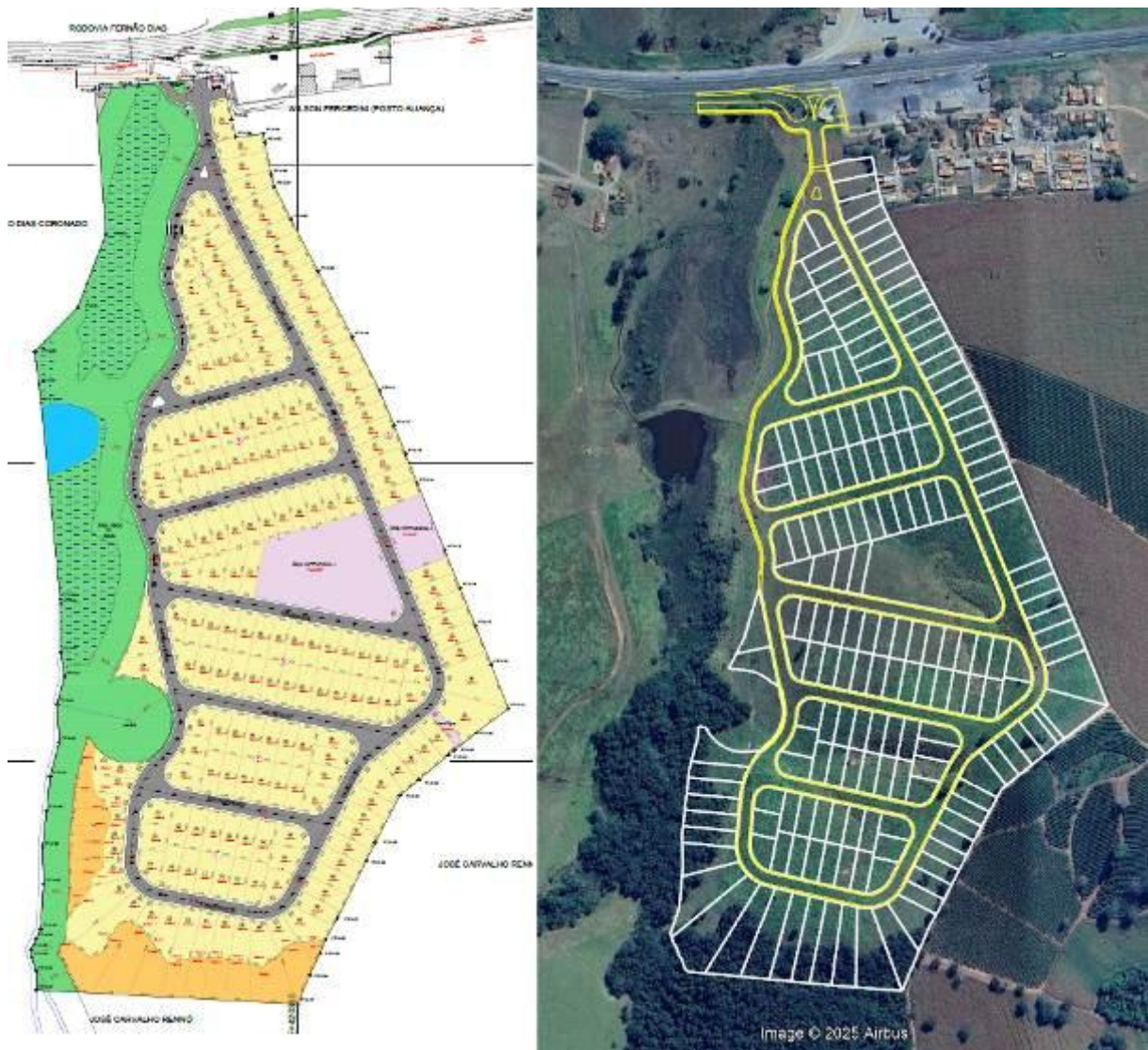


Figura 1 – Arranjo geral do empreendimento

A imagem à esquerda mostra os lotes em amarelo claro. Nos lotes localizados na porção sul, uma área amarela escura indica os trechos de fragmentos florestais inseridos dentro dos lotes, os quais são objeto do pedido de supressão.

Na porção intermediária do empreendimento estão localizadas as 2 áreas institucionais, indicadas na cor rosa. Já a ETE está prevista para ser instalada nas proximidades da rodovia Fernão Dias, nas áreas de menores cota da gleba.

A tabela a seguir apresenta o quadro geral de áreas do empreendimento proposto, que apresenta um total de 187 lotes.

Tabela 1 - Quadro de áreas do empreendimento

Nº	Especificações	Área (m ²)	%
1.	Área dos Lotes (187 lotes)	221.432,70	56,11
2.	Total de áreas públicas	173.207,30	43,89
2.1	Sistema Viário	63.953,17	16,21



2.2	Áreas Institucionais (equipamentos e comunitários)	19.906,01	5,04
2.3	Espaços livres de uso público	89.348,12	22,64
2.3.1	Áreas Verdes (APP)	88.755,72	22,49
2.3.2	Sistema de Lazer	592,40	0,15
3.	Outros (especificar)	-	-
4.	Área total loteada	394.640,00	100,00
5.	Área remanescente (se for o caso especificar)	-	-
6.	Total da gleba	394.640,00	-

Quanto ao uso e ocupação do solo no entorno do empreendimento, observa-se predominância de áreas antropizadas, com histórico de uso agropecuário (monocultura de soja) e presença de infraestrutura associada à expansão urbana e industrial do município.

O empreendimento se insere em contexto regional fortemente influenciado pelo polo industrial de Pouso Alegre, distante cerca de 26 km, o que reforça sua vocação para atração de empresas e geração de empregos.

Em relação ao fornecimento de energia elétrica, a CEMIG se manifestou quanto à viabilidade técnica de atendimento ao empreendimento, ficando a formalização das condições técnico-comerciais condicionada à apresentação da Licença Ambiental. Assim, o suprimento energético está assegurado sob a ótica técnica, restando apenas o atendimento às exigências administrativas do licenciamento.

O sistema de esgotamento sanitário prevê a implantação de uma Estação de Tratamento de Esgotos modular, com vazão inicial de projeto de 0,47 L/s (aproximadamente 40,56 m³/dia), dimensionada para tratamento de efluentes domésticos com elevada eficiência e baixo consumo energético. O sistema poderá ser ampliado por módulos conforme a ocupação dos lotes, garantindo adequação progressiva à demanda futura.

O sistema de drenagem urbana contará com sarjetas, bocas de lobo, tubulações, poços de visita, caixas de passagem e dispositivos de dissipação de energia, conforme projeto específico apresentado. As movimentações de terra serão limitadas às áreas necessárias à implantação viária e às infraestruturas, com controle de erosão e contenção de sedimentos, visando evitar o carreamento de solos para áreas mais baixas e corpos hídricos.

Durante a fase de implantação, será instalado canteiro de obras e áreas temporárias de deposição de materiais dentro das quadras do empreendimento, fora de Áreas de Preservação Permanente (APP), dotadas de medidas de contenção para controle ambiental. Essas áreas servirão de apoio logístico às obras de infraestrutura e urbanização do distrito industrial.



3. Diagnóstico Ambiental

A área onde se prevê a implantação do empreendimento está inserida no bioma Mata Atlântica, mais especificamente em domínio de Floresta Estacional Semidecidual, no município de São Sebastião da Bela Vista. O local apresenta histórico de uso antrópico intenso, com predomínio anterior de monocultura de soja e pastagens, o que resultou em forte fragmentação da cobertura vegetal original e redução da integridade ecológica da paisagem.

Do ponto de vista da vegetação, a área é composta majoritariamente por pastagens exóticas (*Brachiaria* sp.), intercaladas com fragmentos de vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração. Esses fragmentos apresentam porte arbóreo médio a pequeno, com presença de espécies típicas da Mata Atlântica, incluindo algumas protegidas por legislação específica, como Ipê-amarelo (*Handroanthus serratifolius*) e Cedro (*Cedrela fissilis*). A estrutura florestal encontra-se empobrecida em razão de usos pretéritos, especialmente pela entrada de gado e supressões seletivas.

Os solos predominantes na área são do tipo Latossolo Vermelho, com textura argilosa, boa profundidade e drenagem natural eficiente. Apesar dessas características favoráveis à engenharia, trata-se de solo altamente intemperizado e suscetível à erosão quando desprovido de cobertura vegetal, o que reforça a necessidade de práticas conservacionistas durante as obras de terraplenagem e urbanização.

Há incidência de critério locacional de enquadramento de peso 1 devido à previsão de supressão de vegetação nativa.

Contudo, a supressão pretendida mostra-se ambientalmente justificada e legalmente enquadrada, incidindo apenas onde estritamente necessário para a implantação do empreendimento, enquanto a maior parte das estruturas será implantada sobre áreas já antropizadas com vegetação exótica.

Considerando a ausência de alternativas locais viáveis, a manutenção de parcela significativa e legalmente necessária da vegetação nativa e a previsão de medidas compensatórias e de recuperação ambiental, a supressão se mostra plausível, desde que observadas as condicionantes do licenciamento.

A área do empreendimento está inserida, ainda, em zona de transição da reserva da Biosfera da Mata Atlântica. Contudo, não caberia sua aplicação por se tratar de área já classificada como urbana.

Em consulta à IDE-Sisema, foi constatado que o empreendimento não se encontra inserido em área prioritária para conservação da biodiversidade.

O grau de vulnerabilidade natural é considerado muito baixo na maior parte do terreno, e baixo em uma pequena porção, localizada no trecho sul do empreendimento. Já a vulnerabilidade natural associada aos recursos hídricos possui grau baixo.



Atualmente, a camada “Uso e Cobertura da Terra”, do Mapbiomas, classifica a área majoritariamente como “outras lavouras temporárias”, e uma pequena parte como pastagem e mosaico de usos. Em 2005, a área era integralmente classificada como pastagem.

Embora inserida no raio da Área de Segurança Aeroportuária, o empreendimento não está sujeito às restrições impostas às atividades atrativas da fauna.

3.1 Unidades de conservação

O empreendimento se encontra fora dos limites de Unidades de Conservação e de áreas prioritárias de conservação e de usos restritivos, estando a 23 km da APA Estadual da Bacia Hidrográfica do Rio do Machado, e a 21 km do Parque Municipal de Pouso Alegre, unidade de conservação mais próxima segundo IDE-Sisema.

A 4,3 km de distância existe ainda a RPPN Reserva Natural Sagui da Serra, no município de São Sebastião da Bela Vista.

3.2 Recursos Hídricos

O empreendimento encontra-se inserido na bacia hidrográfica do Rio Grande, integrando o Comitê da Bacia Hidrográfica do Rio Sapucaí (GD-5), com drenagem local direcionada ao sistema do Rio Sapucaí. Nas proximidades da área de implantação ocorrem nascentes e cursos d'água, os quais originam Áreas de Preservação Permanente (APP). Tais áreas desempenham papel essencial na proteção dos recursos hídricos, no controle de sedimentos e na manutenção do microclima local, configurando ambientes ambientalmente sensíveis a intervenções antrópicas.

No interior da gleba e em seu entorno imediato, a hidrografia caracteriza-se pela presença de drenagens naturais rasas, áreas de acúmulo superficial de água e uma nascente pontual ativa, associada a um pequeno curso d'água a jusante. Esse conjunto de feições hidrológicas reflete a dinâmica hídrica típica de áreas com relevo pouco declivoso e solos de baixa permeabilidade.

As condições hidromórficas do solo constituem um dos principais fatores condicionantes do meio físico local. Para sua adequada caracterização, foram realizadas campanhas de campo envolvendo escavações manuais, observações diretas do grau de saturação do solo, análise da coloração e textura dos horizontes pedológicos e busca ativa por possíveis afloramentos naturais de água. Os dados obtidos permitiram diferenciar, de forma técnica e segura, solos hidromórficos, áreas de acúmulo superficial de água e ambientes passíveis de enquadramento como APP.

Os levantamentos pedológicos e as sondagens do tipo SPT evidenciaram a predominância de Neossolos Flúvicos de textura argilosa, caracterizados por elevada saturação hídrica, baixa capacidade de infiltração e lençol freático raso, com profundidades variando, em média, entre 0,20 m e 0,60 m, conforme a época do ano.



Essa condição favorece o acúmulo superficial de água após eventos de precipitação intensa e reduz a eficiência do escoamento vertical, sem, contudo, configurar afloramento permanente e contínuo do lençol freático em toda a área.

Nesse contexto, os estudos afastaram a ocorrência de nascentes difusas ou veredas, uma vez que não foram constatadas condições de afloramento perene e generalizado do lençol freático. Por outro lado, foi identificada uma nascente pontual ativa, com fluxo hídrico definido a jusante, a qual foi devidamente mapeada, delimitada e considerada como Área de Preservação Permanente, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

A figura a seguir mostra a hidrografia na região do empreendimento, conforme a plataforma IDE-Sisema.



Figura 2 - Hidrografia na área do empreendimento

Os estudos ambientais e o laudo técnico foram elaborados sob a responsabilidade do Engenheiro Sanitarista e Ambiental Leonardo Silveira Fazzini, CREA-MG nº 222.832/D, com ART nº MG20254456290, vinculado à empresa Preserva Engenharia e Consultoria Ambiental EIRELI, conferindo pleno respaldo técnico e legal às análises realizadas. A ART abrange especificamente a elaboração de estudos ambientais e a caracterização do meio físico, assegurando a rastreabilidade e a responsabilidade técnica pelas conclusões apresentadas.

Os estudos demonstram que o empreendimento é ambientalmente viável e hidrológicamente compatível com o meio em que se insere, desde que mantidas as áreas ambientalmente sensíveis, respeitados os limites de APP e adotadas integralmente as medidas de mitigação e controle ambiental previstas.



Nessas condições, os impactos potenciais sobre os recursos hídricos tendem a ser controlados, não comprometendo a integridade dos cursos d'água, da nascente identificada e da bacia hidrográfica à qual o empreendimento está inserido.

Para abastecimento do empreendimento, a água a ser utilizada será proveniente de poço tubular regularizado e detentor da Portaria de Outorga nº 1806777/2023, com vazão autorizada de 3,05 m³/h, perfazendo 48,8 m³/dia, no ponto de coordenadas geográficas 22°07'43,71"S e 45°46'26,63"O.

3.3 Fauna

A fauna local é caracterizada por baixa diversidade e baixa densidade populacional, reflexo direto da fragmentação dos habitats e da forte pressão antrópica. Em campo foram observadas principalmente espécies de aves generalistas e poucos vertebrados de pequeno porte. A presença de grandes mamíferos é considerada improvável, sendo o ambiente mais compatível com fauna adaptada a áreas abertas e alteradas. Assim, a área apresenta reduzida capacidade de suporte para espécies sensíveis ou dependentes de ambientes florestais contínuos.

Segundo a IDE-Sisema, a integridade da fauna no local é considerada média, sendo também média a prioridade para conservação da avifauna. Já a prioridade para conservação de anfíbios, répteis, invertebrados, mastofauna e ictiofauna é considerada baixa.

No que se refere à avifauna, foram registradas ou inferidas espécies comuns de áreas abertas, bordas de fragmentos e ambientes rurais, tais como passeriformes generalistas, aves insetívoras e onívoras de pequeno porte, além de algumas espécies associadas a corpos d'água e áreas úmidas pontuais. A avifauna local apresenta baixa diversidade específica e reduzida dependência de ambientes florestais contínuos, sendo composta predominantemente por espécies amplamente distribuídas e de elevada plasticidade ecológica. Não foram identificadas espécies endêmicas ou ameaçadas de extinção com dependência direta da área de implantação.

A mastofauna registrada ou potencialmente associada à área é representada, em sua maioria, por mamíferos de pequeno e médio porte, como roedores silvestres, marsupiais oportunistas e pequenos carnívoros adaptados a ambientes antropizados. A presença de grandes mamíferos é considerada improvável, em razão da ausência de fragmentos florestais extensos e contínuos, da proximidade com áreas urbanizadas e da intensa atividade humana. A área funciona, no máximo, como local de passagem ocasional para algumas espécies, não configurando habitat essencial ou área de reprodução relevante.

A herpetofauna (anfíbios e répteis) encontra condições favoráveis principalmente em áreas de acúmulo superficial de água, drenagens naturais rasas e ambientes úmidos temporários, comuns em solos hidromórficos como os identificados no local. Os



registros e inferências indicam predominância de espécies comuns, associadas a ambientes abertos, bordas de vegetação e áreas alteradas, com baixa exigência ambiental. A ausência de ambientes aquáticos permanentes de maior porte e de vegetação ciliar bem estruturada limita a diversidade e a ocorrência de espécies mais especializadas.

Quanto à ictiofauna, não se verifica a ocorrência de comunidades estabelecidas no interior da área diretamente afetada pelo empreendimento, uma vez que os corpos hídricos locais são caracterizados por nascentes pontuais e cursos d'água de pequeno porte, com vazões reduzidas e, em alguns trechos, intermitentes. A ictiofauna potencial restringe-se a espécies de pequeno porte, típicas de ambientes lânticos ou de drenagens de cabeceira, sem relevância ecológica ou pesqueira expressiva no contexto regional.

De forma conclusiva, a análise faunística indica que a área do empreendimento apresenta baixo valor ecológico para a fauna silvestre, não sendo identificados habitats críticos, áreas de reprodução relevantes ou espécies ameaçadas diretamente dependentes da área de implantação. Os impactos potenciais sobre a fauna tendem a ser localizados, temporários e de baixa magnitude, desde que sejam adotadas medidas de controle, como a preservação das APPs, manutenção de fragmentos remanescentes, controle de ruídos e movimentação de máquinas, bem como ações de educação ambiental durante a fase de obras.

3.4 Flora

A área destinada à implantação do empreendimento está inserida no bioma Mata Atlântica, sob domínio da Floresta Estacional Semidecidual, encontrando-se, entretanto, fortemente alterada por usos antrópicos pretéritos, principalmente atividades agropecuárias. A cobertura vegetal atual é composta majoritariamente por pastagens exóticas, com predominância de *Brachiaria* sp., intercaladas com fragmentos remanescentes de vegetação nativa secundária, resultando em um mosaico vegetal de baixa heterogeneidade estrutural e reduzida integridade ecológica.

Os fragmentos de vegetação nativa presentes na área são caracterizados como floresta secundária em estágio médio de regeneração, conforme os critérios estabelecidos pela Resolução CONAMA nº 392/2007 e pela legislação da Mata Atlântica. Esses fragmentos apresentam porte arbóreo médio, dossel relativamente descontínuo e composição florística típica de ambientes perturbados, com predominância de espécies pioneiras e secundárias iniciais. A estrutura florestal reflete histórico de uso intenso, com evidências de supressões seletivas e pisoteio por gado, o que comprometeu a regeneração natural plena.

Durante os levantamentos florísticos foram identificadas espécies arbóreas nativas protegidas por legislação específica, incluindo ipê-amarelo (*Handroanthus*



serratifolius), espécie imune ao corte nos termos da legislação estadual, e cedro (*Cedrela fissilis*), classificado como vulnerável em listas oficiais de espécies ameaçadas. A ocorrência desses indivíduos se dá tanto de forma isolada quanto inserida nos fragmentos florestais, sendo que as intervenções propostas preveem a supressão controlada apenas quando tecnicamente necessária, acompanhada das respectivas medidas compensatórias previstas no Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas e Alteradas (PRADA).

As Áreas de Preservação Permanente associadas às nascentes e drenagens existentes apresentam cobertura vegetal heterogênea, com trechos ainda ocupados por pastagens e outros em processo inicial de regeneração natural. Embora parcialmente degradadas, essas áreas mantêm relevância ambiental, desempenhando funções essenciais na proteção dos recursos hídricos e na estabilidade dos solos. O empreendimento prevê a manutenção e recuperação dessas APPs, visando o fortalecimento da vegetação nativa e a recomposição de suas funções ecológicas.

Em síntese, a flora da área do empreendimento apresenta baixo a médio valor ecológico, em razão do elevado grau de antropização e da predominância de vegetação secundária e exótica. Não obstante, os fragmentos remanescentes e as APPs existentes desempenham papel ambiental relevante em escala local.

A implantação do empreendimento, desde que acompanhada de medidas de mitigação, compensação e recuperação ambiental, é compatível com o contexto florístico identificado, não comprometendo de forma significativa a integridade dos remanescentes de vegetação nativa presentes na área.

3.5 Cavidades naturais

A cavidade mais próxima, segundo dados do CECAV, é o Abrigo Alto da Serra, localizado a 16 km de distância, no município de Espírito Santo do Dourado.

A avaliação do potencial espeleológico da área do empreendimento foi conduzida por meio de prospecção espeleológica em campo e análise documental/espacial, conforme diretrizes da Instrução de Serviço SISEMA nº 08/2017, contemplando a Área Diretamente Afetada (ADA) e a faixa de 250 m no entorno (AID). O relatório técnico registra que a potencialidade regional de ocorrência de cavidades é classificada como média, conforme IDE-Sisema, razão pela qual foi adotada estratégia de caminhamento sistemático e de caráter exaustivo, com registro fotográfico e georreferenciamento das trilhas e pontos de interesse.

Do ponto de vista metodológico, o laudo descreve que a equipe realizou malha de caminhamento planejada. O levantamento de campo teve cobertura de 4,2308 km dentro da área de influência direta (AID informada como 1,2912 km²), resultando em



densidade de cobertura de 3,27 km/km², indicador compatível com prospecção detalhada para o nível de potencialidade apontado.

Quanto aos aspectos observados e avaliados, o estudo buscou evidências diretas de cavidades naturais subterrâneas (abrigo, grutas, furnas, fraturas abertas, blocos empilhados e entradas potencialmente penetráveis), bem como indícios indiretos associados à geologia/geomorfologia local. O relatório contextualiza a gênese de cavidades em litotipos não carbonáticos (ex.: gnaisses/granitos) e procede à verificação de registros em bases públicas, como CECAV/CANIE e cadastros espeleológicos correlatos, levantando as cavidades mais próximas e respectivas distâncias, todas em ordem de dezenas de quilômetros, o que reduz a probabilidade de conexão espeleológica direta com a ADA/AID do empreendimento.

A figura a seguir mostra o caminhamento espeleológico realizado em fevereiro de 2023 nos limites da ADA (0,3951 km²) e da AID (1,2912 km²), permitindo auditar a área efetivamente inspecionada e a cobertura do caminhamento no terreno.

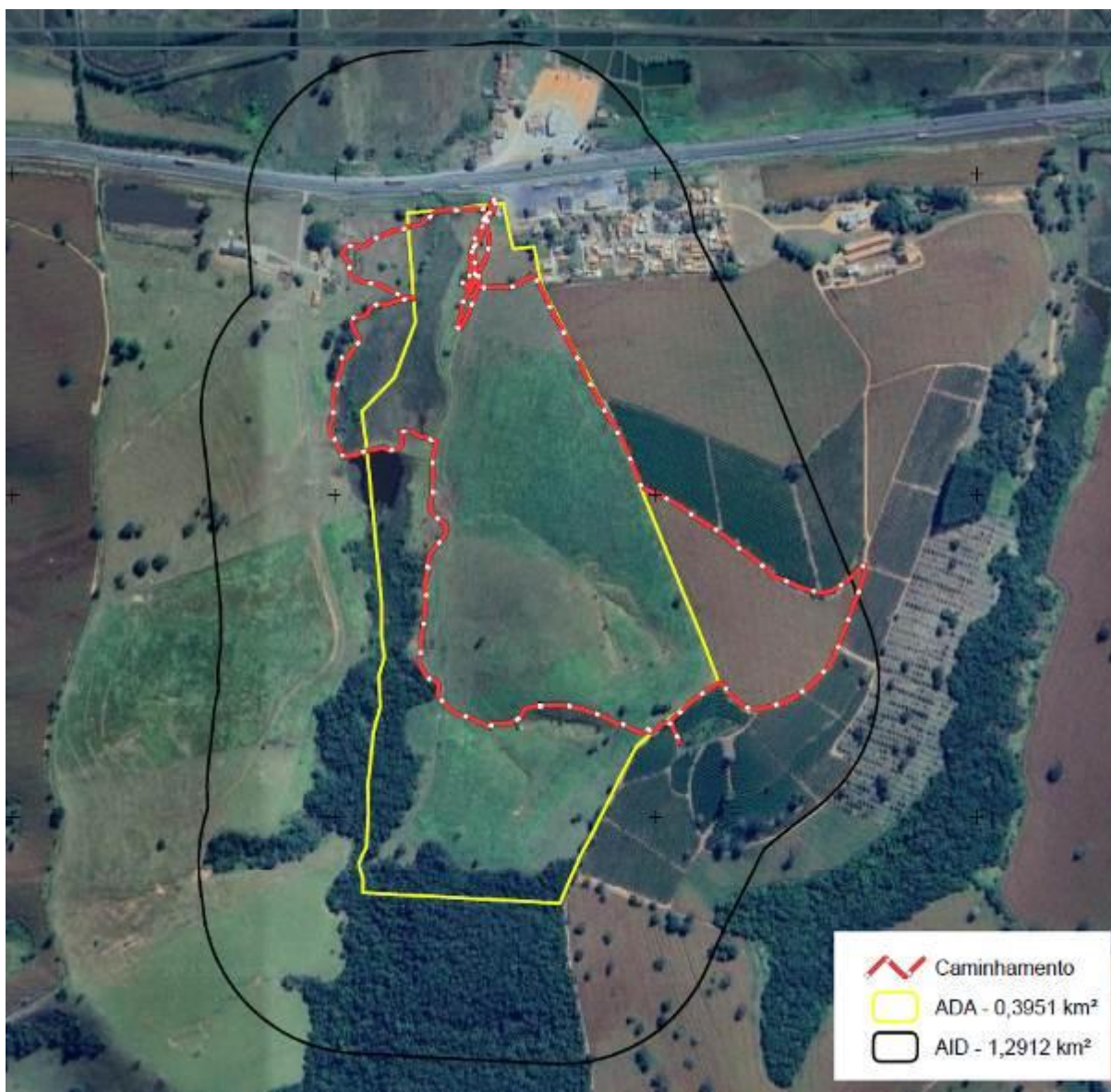


Figura 3 - Prospecção espeleológica realizada

A responsabilidade técnica do estudo espeleológico é do engenheiro ambiental Guilherme Andrade de Pádua Paula, CREA-MG 254.050, com ART nº MG20254494596, com participação técnica do engenheiro ambiental Pedro Henrique do Nascimento Santos, CREA-MG 425.864.

Considerando o enquadramento regional de potencialidade média, a execução de prospecção com cobertura e densidade de caminhamento declaradas, a verificação de bases de dados oficiais e o resultado negativo para ocorrência de cavidades na ADA e no raio de 250 m, o estudo sustenta que o empreendimento é improvável de causar impacto potencial ou efetivo sobre o patrimônio espeleológico, uma vez que não há cavidades inventariadas/identificadas na área diretamente afetada ou em sua área imediata de influência.



3.6 Patrimônio histórico e cultural

Não há registros de bens tombados ou da existência de qualquer patrimônio histórico ou arqueológico na área do empreendimento.

Em pesquisa à plataforma IDE-Sisema, foi constatado que o empreendimento se encontra fora de qualquer área de influência de impacto em Patrimônio Cultural ou bens tombados e acautelados, sendo que os mais próximos são o Clube Operário em Silvianópolis, a 12 km do empreendimento, e 3 bens acautelados em Santa Rita do Sapucaí, a 15 km de distância.

Com base nos estudos ambientais, não foram identificados bens culturais materiais ou imateriais diretamente relacionados à área de implantação, tampouco registros de sítios arqueológicos, históricos ou paleontológicos conhecidos no interior da gleba ou em sua área de influência direta. As consultas às bases oficiais de referência e o levantamento documental indicam inexistência de bens acautelados em âmbito federal, estadual ou municipal que possam ser direta ou indiretamente afetados pelo empreendimento proposto, não havendo, portanto, interferência sobre patrimônio cultural tombado ou registrado.

As campanhas de campo e a avaliação do uso histórico da área demonstram que o imóvel esteve associado predominantemente a atividades agropecuárias, sem evidências de ocupações pretéritas de relevância histórico-cultural, edificações antigas, estruturas remanescentes ou elementos paisagísticos de valor cultural reconhecido. Dessa forma, conclui-se que a implantação do empreendimento não apresenta restrições sob o ponto de vista do patrimônio histórico e cultural, sendo recomendada apenas a adoção de procedimento preventivo padrão durante a fase de obras, consistente na paralisação imediata das atividades e comunicação aos órgãos competentes caso sejam fortuitamente encontrados vestígios arqueológicos, em conformidade com a legislação vigente.

Não obstante, foi formalizado pelo empreendedor o processo SEI nº 01450.012966/2025-11 junto ao IPHAN-MG solicitando manifestação daquele órgão quanto à existência de intervenção na área de influência direta (AID) do empreendimento em bens culturais acautelados em âmbito federal e/ou bens arqueológicos.

3.7 Socioeconomia

A instalação do distrito no local pretendido reforça a tendência do uso do solo nas margens da rodovia Fernão Dias em receber cada vez mais empreendimentos desta natureza, tendo em vista o atrativo promovido pela proximidade a Pouso Alegre, polo industrial regional, e também a logística de acesso a São Paulo e Belo Horizonte pela citada rodovia.



A economia do jovem município de São Sebastião da Bela Vista, emancipado em 1962 e atualmente com 6 mil habitantes, tende a ser impactada positivamente com a geração de empregos e arrecadação tributária, uma vez que a localização do empreendimento se mostra mais favorável e propicia para os fins pretendidos do que a sede municipal.

Do ponto de vista socioambiental, a área está inserida em contexto regional com forte vocação agropecuária e crescente pressão por diversificação econômica. O município de São Sebastião da Bela Vista apresenta baixa industrialização, e o empreendimento surge como vetor de transformação do uso do solo, com potencial de gerar impactos positivos, como emprego e renda, e impactos negativos, como supressão vegetal e aumento da impermeabilização do solo.

3.8 Reserva Legal e Área de Preservação Permanente

As Áreas de Preservação Permanente da propriedade estão associadas, principalmente, a nascentes pontuais e a pequenos cursos d'água de cabeceira, além de áreas sujeitas a acúmulo superficial de água em função das características hidromórficas do solo. As APPs foram objeto de avaliação específica em campo, com levantamentos topográficos, análises pedológicas e reinterpretação técnica das feições hídricas, o que resultou na delimitação precisa das áreas legalmente protegidas.

A cobertura vegetal das APPs apresenta heterogeneidade espacial, com trechos ainda ocupados por pastagens exóticas, especialmente braquiária, e outros em processo inicial de regeneração natural, sem estrutura florestal plenamente desenvolvida. Apesar do estado parcial de degradação, essas áreas mantêm funções ambientais relevantes, como a proteção dos recursos hídricos, a contenção de sedimentos, a estabilização dos solos e a manutenção do microclima local.

Os estudos demonstram que as intervenções propostas no empreendimento foram ajustadas para evitar a ocupação direta de APPs, restringindo-se a eventuais intervenções pontuais e indispensáveis à implantação de infraestrutura, sempre acompanhadas de medidas de mitigação e recuperação ambiental.

No que se refere à Reserva Legal, a propriedade possui remanescentes de vegetação nativa inseridos no bioma Mata Atlântica, caracterizados como floresta secundária em estágio médio de regeneração, totalizando área significativa em relação ao fragmento originalmente existente.

Conforme os levantamentos apresentados, parte expressiva dessa vegetação será mantida e destinada à preservação, atendendo aos percentuais exigidos pela legislação vigente, inclusive no que dispõe a Lei da Mata Atlântica. A área de Reserva Legal foi delimitada, georreferenciada e integrada ao planejamento ambiental do empreendimento, contribuindo para a conservação da biodiversidade em escala local.



Com base nos estudos, tanto as APPs quanto a Reserva Legal da propriedade encontram-se adequadamente identificadas, delimitadas e consideradas no projeto do empreendimento, sendo reconhecidas como áreas ambientalmente sensíveis e estratégicas para a manutenção das funções ecológicas do território. Os estudos indicam que, desde que sejam observadas as condicionantes do licenciamento e implementadas as ações de recuperação e proteção previstas, a implantação do empreendimento é compatível com a manutenção dessas áreas legalmente protegidas, não comprometendo a integridade ambiental da propriedade nem as funções exercidas pelas APPs e pela Reserva Legal.

3.9 Intervenção Ambiental

Em 28/01/2026 foi formalizado mediante processo SEI nº 2090.01.0003341/2025-65 o requerimento de intervenção ambiental definitivo, que prevê a supressão de **2,4294 ha** de cobertura vegetal nativa, para uso alternativo do solo, corte de **60** indivíduos isolados dispersos em **0,2420 ha** de área antropizada, e intervenção em **0,2562 ha** de área de preservação permanente, sendo **0,0443 ha** com supressão de vegetação nativa e **0,2119 ha** sem supressão de vegetação nativa.

O projeto prevê supressão de vegetação nativa secundária em **estágio médio** de regeneração, corte de árvores isoladas e intervenções pontuais em APP para implantação de tubulações e acesso, todas acompanhadas de medidas compensatórias e de recuperação ambiental.

A supressão de vegetação nativa prevista decorre da necessidade de viabilizar a implantação do Distrito Industrial, compreendendo a conformação dos lotes, o sistema viário interno, as infraestruturas de saneamento e a implantação pontual da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE).

Os estudos ambientais demonstram que a área do empreendimento apresenta mosaico de ocupação, composto predominantemente por pastagens exóticas de braquiária, intercaladas com fragmentos de vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração, estes últimos restritos a porções específicas da gleba.

De acordo com o Projeto de Intervenção Ambiental, a maior parte das obras de infraestrutura linear, tais como vias internas, redes de drenagem pluvial, redes de abastecimento, redes elétricas e grande parte da malha de lotes, está prevista para implantação sobre áreas já antropizadas, anteriormente utilizadas para monocultura de soja e atualmente ocupadas por pastagens exóticas, não configurando, portanto, supressão de vegetação nativa. Nessas áreas, os impactos ambientais estão associados principalmente à movimentação de solo e à impermeabilização, e não à perda direta de cobertura florestal nativa.

A supressão de vegetação nativa propriamente dita concentra-se em áreas específicas, totalizando **2,4294 ha**, correspondentes a fragmentos secundários em estágio médio de regeneração, localizados principalmente no interior e ao fundo de



determinados lotes. A remoção desses fragmentos se mostra tecnicamente necessária para permitir a implantação coerente do parcelamento industrial, evitando a permanência de manchas florestais isoladas dentro de lotes privados, que poderiam resultar em supressões irregulares futuras, sem controle técnico ou compensação ambiental adequada. Conforme os estudos, a supressão planejada e licenciada é ambientalmente mais segura do que a manutenção fragmentada e vulnerável desses remanescentes.

No que se refere às Áreas de Preservação Permanente (APPs), os estudos demonstram que não há supressão significativa de fragmentos florestais contínuos, sendo previstas apenas intervenções pontuais, principalmente para a implantação de tubulações de condução de esgoto bruto até a ETE, tubulações de lançamento do efluente tratado e para a implantação da faixa de desaceleração e acesso viário à BR-381. Nessas APPs, a cobertura vegetal existente é majoritariamente pastagem antropizada, havendo apenas a supressão pontual de quatro indivíduos arbóreos nativos, cujas copas totalizam área reduzida, compensável nos termos da legislação vigente.

A Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), por sua vez, foi locada em porção topograficamente mais baixa do terreno, visando o escoamento por gravidade, o que reduz a necessidade de estações elevatórias e movimentações excessivas de terra. Embora sua implantação implique intervenção em área próxima à APP, a plataforma da ETE ocupa área reduzida (aproximadamente 0,017 ha) e incide predominantemente sobre área já alterada, sendo a intervenção em vegetação nativa pontual e tecnicamente justificada, associada exclusivamente à infraestrutura sanitária essencial.

Do ponto de vista legal e ambiental, destaca-se que o empreendimento manterá 2,5880 ha de vegetação nativa, correspondentes a 51,58% do fragmento originalmente existente no imóvel, atendendo ao disposto no §2º do art. 31 da Lei Federal nº 11.428/2006 (Lei da Mata Atlântica). A área remanescente foi devidamente delimitada, georreferenciada e destinada à preservação permanente, reforçando a conectividade ecológica interna e reduzindo a fragmentação residual.

A propriedade possui uma área total de cobertura florestal de 5,0173 ha integralmente classificada como vegetação secundária em estágio médio de regeneração, sendo prevista a manutenção/conservação de 2,5880 ha.

O percentual de supressão e de remanescentes no imóvel está apresentado na tabela a seguir.

Tabela 2 - Percentuais de cobertura vegetal nativa

Cobertura vegetal total	Cobertura vegetal a ser suprimida	Cobertura vegetal a ser conservada
-------------------------	-----------------------------------	------------------------------------



5,0173 ha	2,4294 ha	2,5880 ha
100%	48,42%	51,58%

Nota-se, portanto, que a proposta de supressão atende ao disposto na Lei da Mata Atlântica, Lei Federal nº 11.428/2006, Art. 31, § 2º:

§ 2º - Nos perímetros urbanos delimitados após a data de início de vigência desta Lei, a supressão de vegetação secundária em estágio médio de regeneração fica condicionada à manutenção de vegetação em estágio médio de regeneração em no mínimo 50% da área total coberta por esta vegetação.

Inventário florestal – supressão de fragmentos

O inventário florestal foi conduzido com base em amostragem sistemática por parcelas demarcadas e georreferenciadas no interior dos fragmentos identificados na propriedade. Foram implantadas 8 parcelas retangulares com dimensões padronizadas de 10 x 20 metros, totalizando 200 m² por parcela, metodologia compatível com inventários florestais para fins de licenciamento ambiental em áreas de Mata Atlântica. As parcelas foram distribuídas de forma a representar adequadamente a heterogeneidade dos fragmentos, abrangendo tanto as áreas propostas para supressão quanto aquelas destinadas à preservação.

A metodologia adotada foi a Amostragem Casual Estratificada (ACE), que tem como objetivo subdividir a população em estratos mais homogêneos e é indicada nos casos em que houver populações heterogêneas, com variações na característica avaliada, pois permite obtenção de estimativas mais precisas para os estratos e para a população e possibilita a redução da intensidade amostral frente a uma mesma precisão.

Considerando as variações quanto ao agrupamento de indivíduos arbóreos dentro das maiores classes de diâmetro, foram definidos 2 estratos, sendo um com 5 parcelas e outro com 3 parcelas, como mostra a figura a seguir.

A área total amostrada, com 0,16 ha, correspondeu a 6,58% da área total do fragmento.



Figura 4 - Unidades amostrais dividida em estratos

A composição florística observada é típica de floresta secundária em estágio médio de regeneração, com predomínio de espécies pioneiras e secundárias iniciais, dossel descontínuo e ausência de estratificação vertical bem definida. As espécies mais abundantes correspondem àquelas com ampla distribuição regional e elevada capacidade de regeneração em ambientes previamente perturbados, não sendo identificados elementos florísticos associados a formações primárias ou a estágios avançados de sucessão.

No levantamento foram registrados um total de 271 indivíduos arbóreos pertencentes a 45 espécies distintas, distribuídas em 25 famílias botânicas.

Dentre as famílias botânicas, as 3 que se destacaram com maior riqueza de espécies e de indivíduos amostrados foram Fabaceae, com 147 indivíduos distribuídos em 11 espécies, Salicaceae, com 38 indivíduos distribuídos em 3 espécies, e Myrtaceae com 15 indivíduos distribuídos em 3 espécies. Das 25 famílias botânicas encontradas, 18 foram representadas por apenas uma espécie.

As 5 espécies com maior número de indivíduos registrados foram *Machaerium nycitans* com 70 indivíduos, *Casearia sylvestris* com 27 indivíduos, *Copaifera langsdorffii* e *Machaerium villosum* ambas com 19 indivíduos e *Campomanesia guaviroba* com 12 indivíduos.

O inventário registrou a presença de 2 indivíduos de Cedro (*Cedrela fissilis*), classificada como vulnerável em listas oficiais de espécies ameaçadas, e 2 indivíduos de Ipê-amarelo (*Handroanthus* spp.), espécie imune ao corte, nos termos da legislação estadual vigente em Minas Gerais.



A ocorrência dessas espécies se dá de maneira esparsa, sem configurar dominância florística ou relevância estrutural capaz de caracterizar os fragmentos como de alto valor de conservação.

Em atendimento ao artigo 26 do Decreto Estadual nº 47.746/2019, foi apresentado laudo técnico atestando a inexistência de alternativa técnica e locacional, bem como que os impactos do corte ou supressão não agravarão o risco à conservação in situ da espécie.

A ocorrência de espécies epífitas na área de intervenção está mais concentrada nas porções próximas às Áreas de Preservação Permanente (APP) da propriedade. Foram encontradas ao todo 6 espécies distribuídas em 3 famílias botânicas. Nenhuma das espécies se encontra ameaçada ou protegida por lei.

Por toda a área de intervenção há ocorrência expressiva de espécies de lianas e trepadeiras, tanto herbáceas quanto lenhosas, distribuídas ao longo dos estratos verticais da vegetação. A porcentagem de cobertura de lianas foi estimada, de forma visual, dentro das unidades amostrais, obtendo uma média de 37.5% de cobertura. Ao todo foram observadas 10 espécies distribuídas em 8 famílias botânicas. A cobertura de herbáceas também foi estimada dentro das unidades amostrais de forma visual. A média obtida dentro das parcelas foi de 48.75% de cobertura.

A figura a seguir mostra a localização das parcelas nas áreas de fragmento florestal a serem suprimidas, bem como o fragmento a ser preservado, hachurado em amarelo.

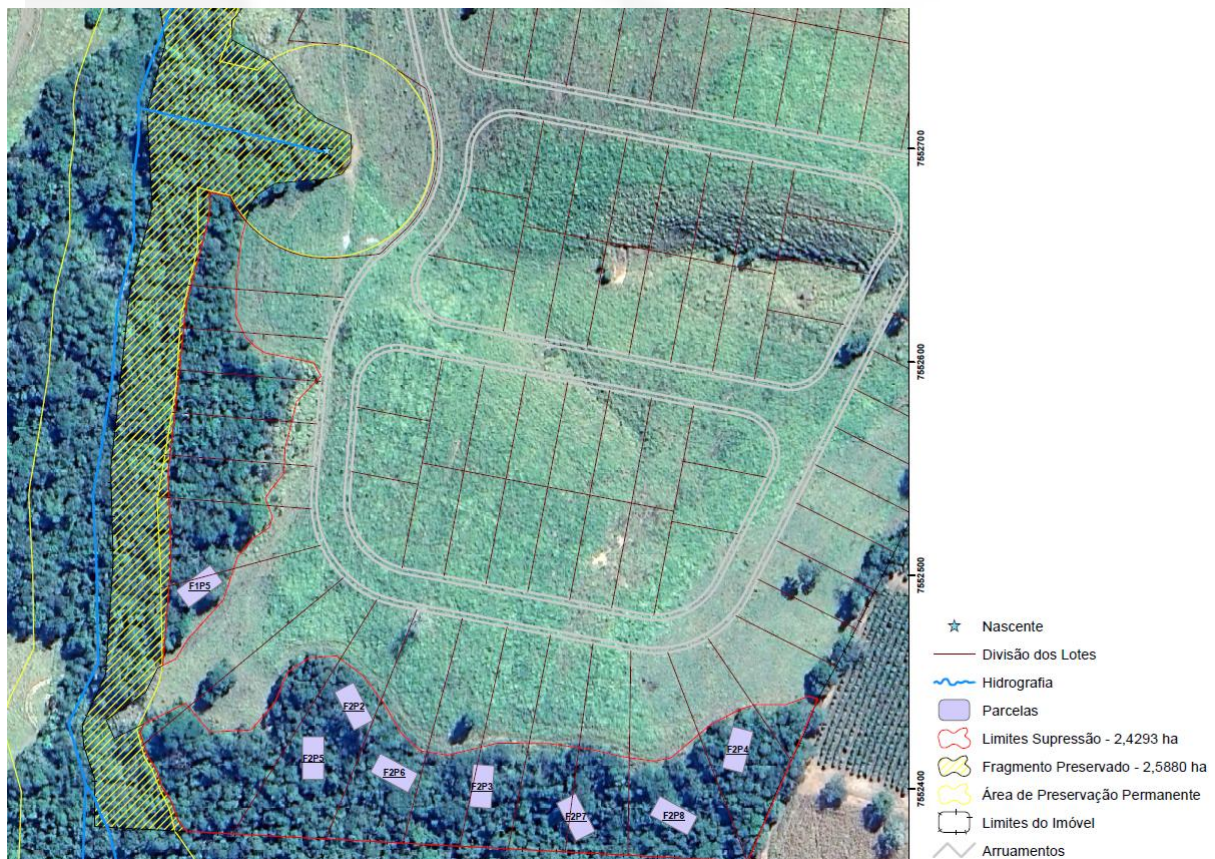




Figura 5 - Áreas de supressão com parcelas amostrais

Os cálculos de volumetria realizados para a área a ser suprimida concluíram por um volume total dividido em **474,34 m³ de madeira e 24,29 m³ de lenha.**

Levantamento de árvores isoladas

O levantamento florestal das árvores isoladas foi realizado através de levantamento censitário, o qual apurou 64 indivíduos arbóreos (sendo 4 em APP) de 16 espécies distintas, com DAP médio de 56,2 cm e altura média de 8,1 m, gerando um rendimento lenhoso de **164,07 m³.**

Não foram identificadas espécies ameaçadas de extinção. Entretanto, foram levantados 2 ipês-amarelos (*Handroanthus albus*), espécie considerada imune de corte.

Rendimento lenhoso total

A tabela a seguir apresenta a síntese do rendimento lenhoso de lenha e madeira nativa calculado para a intervenção proposta.

Tabela 3 - Rendimento lenhoso geral

Área calculada	Lenha (m ³)	Madeira (m ³)
Fragmentos	24,29	474,34
Isoladas	10,60	164,07
Total	34,89	638,41

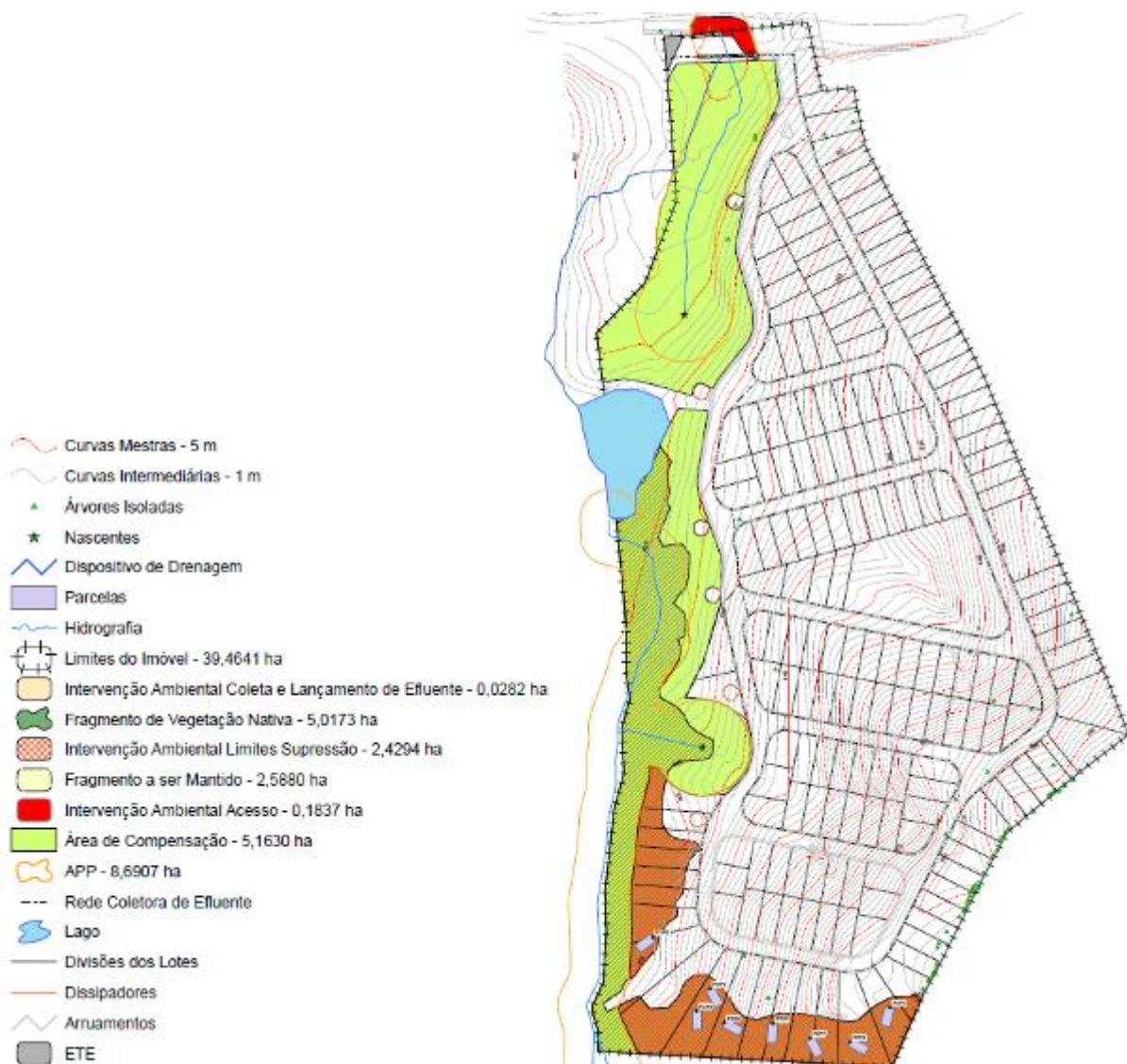


Figura 6 - Intervenções previstas

Constam no processo SEI 2090.01.0003341/2025-65 os comprovantes de quitação das taxas florestal e de expediente relativas às intervenções propostas.

4. Compensações

O empreendimento faz jus à compensação pela supressão de vegetação secundária em estágio médio de regeneração, pertencente ao Bioma Mata Atlântica, pelas intervenções em APP e pela supressão de espécies protegidas por lei e ameaçadas de extinção.

Pela supressão florestal de **2,4294 ha** em estágio médio de regeneração do Bioma Mata Atlântica foi proposta a recuperação de área, na proporção 2:1, de **4,8588 ha** localizados no mesmo imóvel e, naturalmente, na mesma microbacia da supressão.

A partir de levantamentos técnicos, análises cartográficas, verificação de disponibilidade fundiária e consulta às condições ambientais regionais, constatou-se



a inexistência de áreas que atendam integralmente aos requisitos legais e técnicos exigidos no âmbito do § 1º do Art. 49 do Decreto Estadual nº 47.749/2019. O estudo ressalta a:

- indisponibilidade de áreas com similaridade de estrutura vegetacional, fitofisionomia, estágio sucessional e composição florística compatíveis com a área objeto de supressão;
- ausência de áreas localizadas na mesma bacia hidrográfica de rio federal, e, sempre que possível, na mesma sub-bacia hidrográfica, que atendam aos critérios estabelecidos na legislação
- inexistência de áreas aptas à destinação ao Poder Público, inseridas em Unidades de Conservação de domínio público pendentes de regularização fundiária, que possuam vegetação nativa característica do Bioma Mata Atlântica e viabilidade jurídica e administrativa para a compensação

Diante da comprovada inviabilidade técnica, ambiental e fundiária de adoção das modalidades previstas nos incisos I e II do art. 49 do supracitado Decreto, o empreendedor optou pela modalidade prevista no §1º do referido artigo, consistente na recuperação florestal com espécies nativas, na proporção de duas vezes a área suprimida.

O empreendimento também necessita realizar a compensação pela intervenção em **0,2562 ha de APP** (com e sem supressão), a qual, adotando-se a proporção 1:1, será realizada a recuperação de área equivalente existente no mesmo imóvel, conforme estabelece o inciso I do art. 75 do Decreto Estadual nº 47.749/2019.

Já pela supressão de indivíduos ameaçados e protegidos, considerando-se a estimativa de 30 cedros e 30 ipês amarelo nas áreas de fragmentos florestais, mais 2 ipês identificados nas árvores isoladas, e adotando-se a proporção de 10:1 para os cedros (categoria vulnerável conforme Portaria MMA nº 443/2014) e 5:1 para os ipês (conforme Lei Estadual nº 9.743/1988), temos 300 cedros e 160 ipês-amarelos a serem plantados, que demandariam uma área de **0,4140 ha**, adotado o espaçamento 3 x3 m e em consonância com o art. 73 do Decreto Estadual nº 47.749/2019. A execução deste plantio será realizada conforme PRADA apresentado.

Portanto, a área necessária para cumprimento de todas as compensações perfaz **5,5290 ha**.

A figura a seguir apresenta a matriz completa das áreas propostas para as compensações devidas.

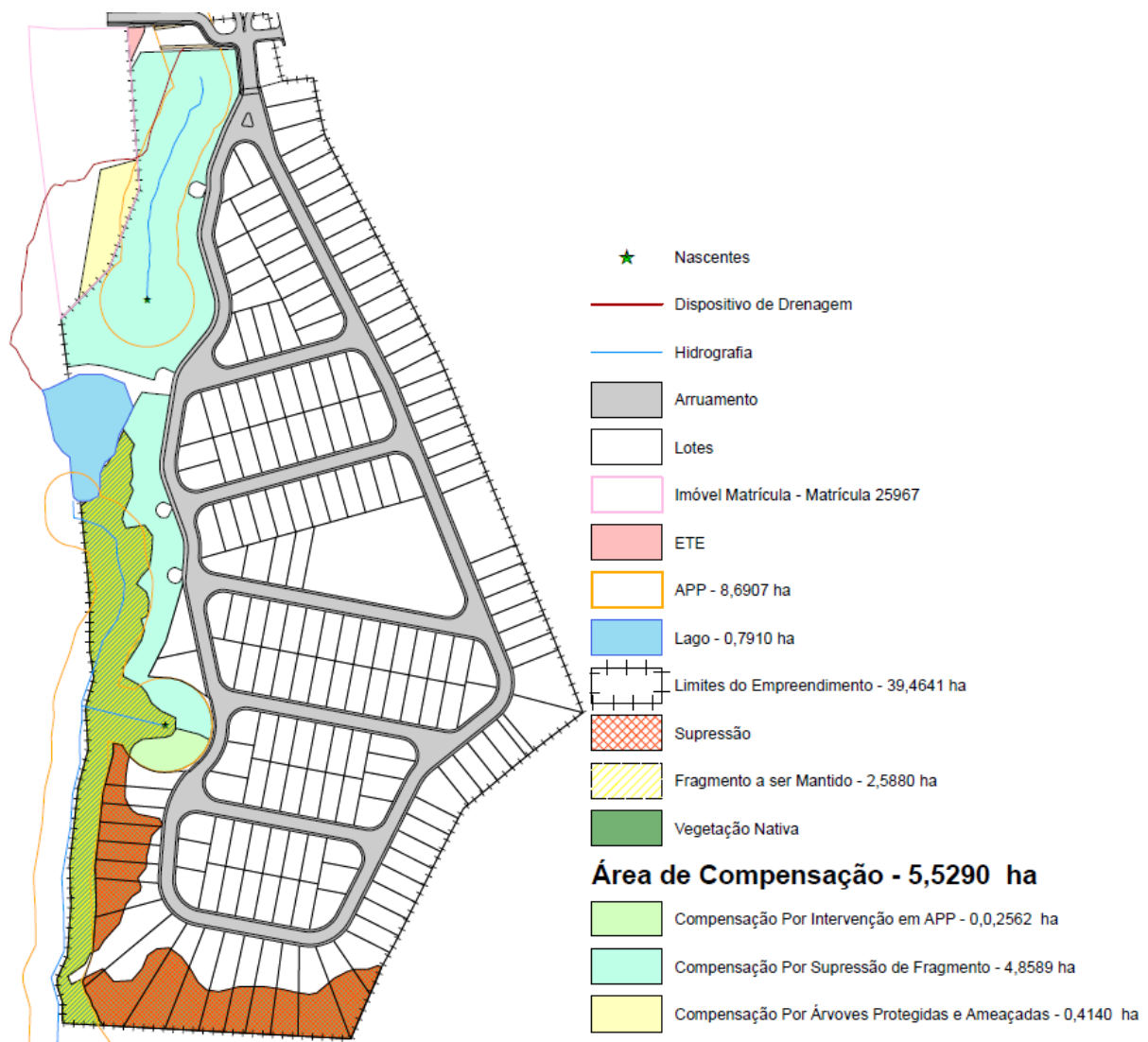


Figura 7 - Planta de compensações ambientais

5. Aspectos/Impactos ambientais e medidas mitigadoras

Os principais impactos inerentes à implantação e operação do empreendimento, conforme apresentado nos estudos, envolvem a possibilidade de carreamento de sedimentos para as drenagens e assoreamento de cursos d'água, desenvolvimento de focos erosivos, geração de efluentes sanitários, geração de resíduos sólidos, emissão de particulados, além da redução de habitats para a fauna.

5.1 Efluentes líquidos

Durante a fase de implantação, o principal impacto associado aos efluentes líquidos decorre da geração de efluentes sanitários pelos trabalhadores do canteiro de obras, com risco potencial de contaminação do solo e das águas superficiais e subterrâneas caso haja manejo inadequado. Na fase de operação, o impacto está relacionado ao lançamento de efluentes domésticos oriundos das atividades das empresas



instaladas, podendo afetar a qualidade do corpo hídrico receptor se não houver tratamento adequado e controle operacional.

Medidas mitigadoras:

Como medida mitigadora, o empreendimento prevê, na fase de obras, o uso exclusivo de banheiros químicos, com monitoramento frequente das estruturas, prevenção de vazamentos e destinação do efluente por empresa especializada e licenciada.

Para a fase de operação, está prevista a implantação de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) própria, dimensionada para atender integralmente o empreendimento, com tratamento preliminar e biológico, lançamento controlado e monitoramento da eficiência do sistema, conforme os padrões estabelecidos na Deliberação Normativa Conjunta COPAM-CERH/MG nº 08/2022, incluindo análises a montante e a jusante do ponto de lançamento.

A ETE foi concebida como sistema modular, com vazão média de projeto de 0,47 L/s, dimensionada para atender à ocupação inicial do empreendimento, com possibilidade de expansão futura conforme a implantação progressiva dos lotes, porém mantendo-se com vazão inferior ao limite de enquadramento licenciável previsto na DN COPAM nº 217/2017. O sistema foi concebido para operar de forma compacta e eficiente, sendo implantado sobre base única em concreto armado, com escoamento predominantemente por gravidade e baixo consumo energético, restrito à operação de bombas e ao quadro de comando.

O fluxo de tratamento compreende as seguintes etapas: gradeamento para retenção de sólidos grosseiros, caixa desarenadora para remoção de partículas sedimentáveis, medição de vazão por calha Parshall, seguida de tratamento biológico por Reator Anaeróbio de Fluxo Ascendente (UASB/RAFA), responsável pela remoção primária da carga orgânica, complementado por filtro biológico anaeróbio, que promove a estabilização adicional da matéria orgânica. A etapa final consiste na desinfecção em tanque de contato, com dosagem automática de hipoclorito, garantindo tempo mínimo de contato de 30 minutos e atendimento aos padrões microbiológicos exigidos para o lançamento do efluente tratado. O sistema apresenta eficiência global estimada de remoção de DBO igual ou superior a 85%, conforme memorial de cálculo e garantias do fornecedor.

A operação da ETE prevê ainda gerenciamento controlado do lodo gerado, o qual será removido periodicamente conforme o acompanhamento operacional e encaminhado para destinação ambientalmente adequada por empresa licenciada, além da implantação de programa de automonitoramento, com medições regulares de vazão, pH, sólidos em suspensão e eficiência do tratamento. Essas medidas asseguram a estabilidade do sistema, a prevenção de impactos sobre o corpo hídrico receptor e a conformidade com os padrões estabelecidos pelas Resoluções CONAMA nº 357/2005 e nº 430/2011.



5.2 Resíduos sólidos

Os impactos relacionados aos resíduos sólidos ocorrem tanto na fase de implantação quanto na fase de operação, envolvendo resíduos domésticos, resíduos da construção civil (RCC) e, pontualmente, resíduos perigosos. A disposição inadequada desses materiais pode resultar em contaminação do solo, proliferação de vetores, poluição visual e risco de carreamento para corpos hídricos, além de passivos ambientais associados ao descumprimento da legislação.

Medidas mitigadoras:

As medidas mitigadoras propostas incluem a segregação dos resíduos conforme a ABNT NBR 10.004, acondicionamento em recipientes adequados, impermeáveis e identificados, além da destinação ambientalmente adequada. Os resíduos domésticos serão coletados pelo município, enquanto os RCC e resíduos perigosos serão encaminhados a empresas licenciadas, com emissão de MTR e DMR quando aplicável. O empreendimento também prevê treinamento dos colaboradores, incentivo à redução e reutilização de resíduos e monitoramento contínuo do gerenciamento adotado.

5.3 Emissões atmosféricas

As emissões atmosféricas associadas ao empreendimento concentram-se predominantemente na fase de instalação, decorrentes da circulação de veículos pesados, operação de máquinas e movimentação de solo, gerando emissão de material particulado (poeira). Esses impactos tendem a ser localizados e temporários, podendo causar desconforto aos trabalhadores e às áreas ocupadas no entorno imediato.

Medidas mitigadoras:

Para mitigação desses impactos, será realizada a umidificação periódica das vias de solo exposto, controle da velocidade dos veículos (limitada a 40 km/h) e manutenção preventiva dos equipamentos, reduzindo significativamente a geração de poeira e gases poluentes.

5.4 Carreamento de sedimentos, erosão e assoreamento de cursos d'água

Durante as atividades de terraplenagem, cortes e aterros, há potencial para exposição do solo, favorecendo processos erosivos e o carreamento de sedimentos para as drenagens naturais, com risco de assoreamento de nascentes e cursos d'água, especialmente em eventos de chuvas intensas. Esse impacto está restrito, sobretudo, à fase de implantação do empreendimento.

Medidas mitigadoras:



As medidas mitigadoras propostas incluem o controle do tempo de exposição do solo, instalação de canais de drenagem provisórios, bacias de contenção, valas de proteção junto às APPs, cobertura temporária de áreas expostas em períodos chuvosos e posterior implantação do sistema definitivo de drenagem pluvial, dimensionado para eventos críticos. Além disso, está prevista a revegetação das áreas movimentadas, com uso de cobertura vegetal para estabilização do solo e redução do escoamento superficial

Redução de habitats para a fauna

A redução de habitats para a fauna está associada principalmente à supressão de vegetação e movimentação de solo, resultando na diminuição temporária de áreas de abrigo, alimentação e deslocamento de espécies, sobretudo aquelas generalistas e adaptadas a ambientes antropizados. Considerando o histórico de uso agropecuário e a baixa diversidade faunística registrada, o impacto é classificado como localizado e de baixa magnitude, ocorrendo predominantemente na fase de implantação.

Medidas mitigadoras:

Como medidas mitigadoras, o empreendimento propõe a manutenção e recuperação das APPs, recomposição vegetal com espécies nativas, preservação de fragmentos remanescentes e recomposição paisagística, ampliando a oferta de habitats no médio e longo prazo. Adicionalmente, a execução das obras de forma planejada, evitando supressões desnecessárias e restringindo intervenções às áreas estritamente necessárias, contribui para reduzir a perturbação da fauna local e favorecer a recolonização gradual das áreas recuperadas.

6. Controle Processual

Trata-se de processo de Licença Prévia concomitante com Licença de Instalação e Operação, para a atividade de “Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística”, requerido por EMPRESARIAL BELA VISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, regularmente formalizado e devidamente instruído com a documentação exigida, processo SLA n. 8213/2025.

Em consulta ao Sistema de Licenciamento Ambiental – SLA, verifica-se que a taxa de expediente foi devidamente recolhida, nos termos da Lei Estadual nº 6.763/1975, bem como que consta nos autos a publicação, em periódico local, do requerimento da Licença Ambiental, conforme determina a Deliberação Normativa COPAM nº 217/2017.

O empreendimento apresenta potencial poluidor/degradador geral e porte médio (M), enquadrando-se na Classe 3, com critério locacional de peso 1, em razão da supressão de vegetação nativa.



À luz da matriz de enquadramento prevista na Deliberação Normativa COPAM nº 217/2017, a modalidade de licenciamento aplicável é o Licenciamento Ambiental Concomitante – LAC1, que possibilita a análise e o deferimento das três fases do licenciamento em uma única etapa.

Não obstante a concomitância das licenças, o empreendedor não se encontra dispensado da comprovação do atendimento integral às exigências técnicas e legais pertinentes a cada fase do licenciamento, notadamente quanto à demonstração da viabilidade ambiental do empreendimento.

A Licença Prévia tem por finalidade atestar a viabilidade ambiental da atividade ou empreendimento, considerando sua concepção e localização, estabelecendo os requisitos básicos e as condicionantes a serem observadas nas fases subsequentes de sua implementação.

A análise da viabilidade ambiental nesta etapa compreende, essencialmente, a avaliação da viabilidade locacional, isto é, a compatibilidade do empreendimento com as restrições e condicionantes impostas ao uso e ocupação do solo, bem como a inexistência de impedimentos legais ou ambientais que inviabilizem sua localização, tais como a inserção em áreas legalmente protegidas ou de relevante interesse ambiental.

O empreendimento localiza-se no município de São Sebastião da Bela Vista, estando instruído com Certidão expedida pela Prefeitura Municipal, que atesta a conformidade do local e da atividade pretendida com a legislação municipal de uso e ocupação do solo. Ressalta-se que a apresentação dessa certidão constitui exigência expressa do artigo 18 do Decreto Estadual nº 47.383/2018.

No tocante às manifestações de órgãos intervenientes, o artigo 27 da Lei Estadual nº 21.972/2016 dispõe que, na hipótese de o empreendimento ocasionar impacto social em terras indígenas, quilombolas, bens culturais acautelados, zonas de proteção de aeródromos, áreas de proteção ambiental municipal ou em situações que impliquem remoção de população atingida, o processo de licenciamento deverá ser instruído com as informações e documentos necessários à avaliação das intervenções pelos órgãos ou entidades públicas competentes.

As orientações institucionais consolidadas no Memorando-Circular nº 4/2022/SEMAD/SURAM, de 20 de maio de 2022, refletindo entendimento da Assessoria Jurídica da SEMAD, vinculante aos servidores do SISEMA, estabelecem que a análise dos processos de licenciamento ambiental deve considerar, primordialmente, a caracterização do empreendimento apresentada pelo empreendedor no requerimento de licenciamento ambiental, sendo a manifestação de órgãos intervenientes exigível apenas nos casos em que o próprio requerente indique a existência de impacto ambiental sobre bem acautelado. Para os processos instruídos pelo SLA, devem ser consideradas as informações prestadas nos campos



específicos relativos a fatores de restrição e vedação, bem como as declarações constantes do enquadramento. Eventuais indícios de erro ou imprecisão nas informações ou estudos ambientais devem ser objeto de diligência pelo órgão ambiental.

No caso concreto, extrai-se do módulo “fatores de restrição ou vedação” do SLA que o empreendedor assinalou a opção “não se aplica” quanto à ocorrência de impactos sobre as áreas e bens elencados no artigo 27 da Lei Estadual nº 21.972/2016. Tal declaração goza de presunção relativa de veracidade, não afastando, contudo, o dever de informar ao órgão ambiental, por outros meios, inclusive por meio de estudos ambientais, a eventual existência de impactos decorrentes da atividade, nos termos do artigo 25 da Deliberação Normativa COPAM nº 217/2017.

Não foram identificados, pela equipe técnica de Análise da URA Sul de Minas (item 3.6), indícios de erro ou imprecisão nas informações prestadas ou nos estudos ambientais apresentados, conforme diagnóstico ambiental constante deste Parecer Único. Assim, não se verifica, no presente caso, a necessidade de manifestação de órgãos intervenientes.

Ressalva-se que eventual descoberta superveniente e fortuita de sítio ou bem passível de proteção especial nos aspectos cultural, arqueológico, histórico ou artístico, sob tutela da União, implicará a imediata suspensão das atividades do empreendimento, até a devida manifestação do órgão competente.

O ponto de maior relevância refere-se ao requerimento de intervenção ambiental, processo SEI nº 2090.01.0003341/2025-65, por meio do qual se pleiteia autorização para a supressão de 2,4294 hectares de cobertura vegetal nativa em estágio médio de regeneração; Intervenção, com e sem supressão de cobertura vegetal nativa, em Áreas de Preservação Permanente – APP, em uma área de 0,2562 ha e; o corte de 60 indivíduos isolados nativos vivos (doc. SEI nº 132104638).

No que se refere à supressão de vegetação secundária do Bioma Mata Atlântica, impõe-se a observância do marco legal aplicável ao parcelamento do solo urbano, cuja aprovação se deu por meio da Lei Municipal nº 1.523, de 20 de setembro de 2023.

Nos termos do artigo 31 da Lei Federal nº 11.428/2006, a supressão de vegetação secundária em estágio médio de regeneração, em perímetro urbano delimitado após a vigência da referida lei, condiciona-se à manutenção de, no mínimo, 50% da área total coberta por essa vegetação.

Para atendimento a esse requisito, está sendo preservada área de 2,5880 hectares, correspondente a percentual superior a 50% da área originalmente coberta por vegetação em estágio médio de regeneração no imóvel.



Além disso, a legislação federal e estadual impõe a obrigação de compensação ambiental pela supressão autorizada, mediante a destinação de área equivalente à área desmatada, com as mesmas características ecológicas, na mesma bacia hidrográfica, preferencialmente na mesma microbacia, conforme disposto no artigo 17 da Lei Federal nº 11.428/2006 e no artigo 26, inciso I, do Decreto Federal nº 6.660/2008. O Decreto Estadual nº 47.749/2019 estabelece que a compensação deve ocorrer na proporção de 2:1, excluídas as áreas de APP e Reserva Legal do cômputo.

Para tanto, foi proposta a instituição de servidão florestal sobre área de **4,8588** hectares, que será recuperada, conforme PRADA aprovado, correspondente ao dobro da área suprimida, localizada no mesmo imóvel, atendendo ao requisito legal.

A compensação deverá ser formalizada mediante averbação no Cartório de Registro de Imóveis, com a expedição do correspondente Termo de Compromisso de Compensação Florestal.

No que concerne à anuência prévia do IBAMA, não se aplica a exigência prevista no artigo 14 da Lei Federal nº 11.428/2006, uma vez que a intervenção decorre de parcelamento do solo urbano para fins de loteamento, hipótese regulada pelo § 2º do artigo 31 da referida lei, conforme entendimento consolidado no OF nº 02015.003115/2016-98 GABIN/MG/IBAMA e no Parecer nº 368/2015/CGAJ/CONJUR-MM/CGU/AGU, aprovado pelo então Ministro de Estado Interino do Meio Ambiente.

As intervenções em Área de Preservação Permanente, localizadas destinam-se principalmente para a implantação de tubulações de condução de esgoto bruto até a ETE, tubulações de lançamento do efluente tratado e para a implantação da faixa de desaceleração e acesso viário à BR-381, enquadrando-se como obras de utilidade pública, nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012 e da Lei Estadual nº 20.922/2013.

A compensação correspondente consistirá na recomposição de 0,2562 hectare de APP, figurando como condicionante a apresentação de relatórios de acompanhamento da recuperação.

Quanto ao corte de árvores isoladas, foram identificados indivíduos ameaçados de extinção e especialmente protegidos. A supressão dessas espécies encontra amparo no artigo 26, inciso II, do Decreto Estadual nº 47.749/2019, por se tratar de intervenção comprovadamente essencial à viabilidade do empreendimento, devidamente respaldada por laudo técnico subscrito por profissional habilitado (doc. Sei nº 110039969).

A compensação ambiental correspondente observará o disposto no artigo 73 do Decreto Estadual nº 47.749/2019 e na Resolução Conjunta SEMAD/IEF nº 3.102/2021, sendo previsto considerando-se a estimativa de 30 cedros e 30 ipês amarelo nas áreas de fragmentos florestais, mais 2 ipês identificados nas árvores isoladas, e adotando-se a proporção de 10:1 para os cedros (categoria vulnerável



conforme Portaria MMA nº 443/2014) e 5:1 para os ipês (conforme Lei Estadual nº 9.743/1988), temos 300 cedros e 160 ipês-amarelos a serem plantados, que demandariam uma área de 0,4140 ha, adotado o espaçamento 3 x3 m. A execução deste plantio será realizada conforme PRADA apresentado.

No que se refere aos recursos hídricos, para abastecimento do empreendimento, a água a ser utilizada será proveniente de poço tubular regularizado e detentor da Portaria de Outorga nº 1806777/2023, com vazão autorizada de 3,05 m³/h, perfazendo 48,8 m³/dia, no ponto de coordenadas geográficas 22°07'43,71"S e 45°46'26,63"O.

No tocante ao parcelamento do solo, não foram identificados impedimentos nos termos do artigo 3º da Lei Federal nº 6.766/1979, estando atendidos, igualmente, os requisitos do artigo 4º do referido diploma legal.

Conforme item 5 deste parecer único, ao tratar dos aspectos e impactos ambientais, e suas medidas mitigadoras, verificamos que os sistemas de controle ambiental apresentados, são suficientes.

Assevera-se que os efluentes sanitários do canteiro de obras serão tratados por banheiros químicos. Os resíduos sólidos serão segregados e destinados ao sistema de coleta municipal. Durante as obras de terraplanagem haverá aspersão de água sempre que necessário para mitigar a emissão de material particulado. Para evitar carreamento de sedimentos pelas águas pluviais será implantado sistema de drenagem superficial. Os demais impactos serão devidamente mitigados nos termos das exigências normativas.

O sistema de esgotamento sanitário prevê a implantação de uma Estação de Tratamento de Esgotos modular, com vazão inicial de projeto de 0,47 L/s (aproximadamente 40,56 m³/dia), dimensionada para tratamento de efluentes domésticos com elevada eficiência e baixo consumo energético. O sistema poderá ser ampliado por módulos conforme a ocupação dos lotes, garantindo adequação progressiva à demanda futura.

Foram juntadas a anuência da Autopista Fernão Dias S.A. datada de 06/06/2024; declaração de viabilidade técnica emitida pela CEMIG em 11/07/2023 e declaração de viabilidade de recolhimento de resíduos sólidos, emitida pelo Município em 29/07/2024.

Em relação ao fornecimento de energia elétrica, a CEMIG se manifestou quanto à viabilidade técnica de atendimento ao empreendimento.

A licença deverá ter validade de 10 anos, observando-se o prazo máximo de 6 anos para a implantação do empreendimento, sob pena de cassação, nos termos do artigo 15 do Decreto Estadual nº 47.383/2018.

Por fim, nos termos do Decreto Estadual nº 48.707/2023, compete ao Chefe da Unidade Regional de Regularização Ambiental do Sul de Minas decidir sobre o



presente processo de licenciamento ambiental, razão pela qual, concluída a análise técnica, os autos devem ser submetidos à sua apreciação e julgamento.

7. Conclusão

A equipe interdisciplinar da Feam/URA Sul de Minas sugere o **deferimento** desta Licença Ambiental na fase de **LP+LI+LO** para o empreendimento **Empresarial Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, para a atividade de “Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística” no município de **São Sebastião da Bela Vista**, pelo prazo de **10 anos**, vinculada ao cumprimento das condicionantes e programas propostos.

A instalação do empreendimento deverá ocorrer no prazo de 6 (seis) anos, sob pena de cassação da licença, conforme estabelece o art. 15 do Decreto Estadual nº 47.383/2018.

Oportuno advertir ao empreendedor que a análise negativa quanto ao cumprimento das condicionantes previstas ao final deste parecer único (Anexo I), bem como qualquer alteração, modificação e ampliação sem a devida e prévia comunicação a Unidade Regional de Regularização Ambiental – URA Sul de Minas, tornam o empreendimento em questão passível de ser objeto das sanções previstas na legislação vigente.

Ressalta-se que a Licença Ambiental em apreço não dispensa, nem substitui, a obtenção, pelo requerente, de outros atos autorizativos legalmente exigíveis.

A análise dos estudos ambientais pela Unidade Regional de Regularização Ambiental – URA Sul de Minas, não exime o empreendedor de sua responsabilidade técnica e jurídica sobre estes, assim como da comprovação quanto à eficiência das medidas de mitigação adotadas.

8. Quadro-resumo das Intervenções Ambientais avaliadas no presente parecer

8.1 Informações Gerais

Município	São Sebastião da Bela Vista
Imóvel	Sítio Sinhá – Gleba 02 A
Responsável pela intervenção	Empresarial Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
CPF/CNPJ	50.195.447/0001-31
Modalidade principal	Supressão de vegetação nativa
Protocolo	SEI nº 2090.01.0003341/2025-65
Bioma	Mata Atlântica
Área Total Autorizada (ha)	39,4640
Longitude, Latitude e Fuso	Lat: 22°07'37.42”S - Long: 45°46'19.99”O - SIRGAS 2000



Data de entrada (formalização)	28/01/2026
Decisão	Sugestão pelo deferimento

8.2 Supressão de vegetação nativa

Modalidade de intervenção	Supressão de vegetação nativa
Área ou quantidade autorizada	2,4294 ha
Bioma	Mata Atlântica
Fitofisionomia	Remanescente de Floresta Estacional Semidecidual
Rendimento lenhoso (m ³)	24,29 m ³ (lenha) e 474,34 m ³ (madeira)
Coordenadas Geográficas	Lat: 22° 07' 53,37" S - Long: 45° 46' 29,58" O - SIRGAS 2000
Validade/Prazo para execução	6 anos

8.3 Corte e aproveitamento de árvores isoladas nativas vivas

Modalidade de intervenção	Corte e aproveitamento de árvores isoladas nativas vivas
Área ou quantidade autorizada	60 indivíduos – 0,2420 ha
Bioma	Mata Atlântica
Fitofisionomia	Remanescente de Floresta Estacional Semidecidual
Rendimento lenhoso (m ³)	9,3 m ³ (lenha) e 138,2 m ³ (madeira)
Coordenadas Geográficas	Lat: 22° 07' 45,10" S - Long: 45° 46' 16,94" O - SIRGAS 2000
Validade/Prazo para execução	6 anos

8.4 Intervenção em APP com supressão de vegetação nativa

Modalidade de intervenção	Intervenção em APP com supressão de vegetação nativa
Área ou quantidade autorizada	0,0443 ha
Bioma	Mata Atlântica
Fitofisionomia	Remanescente de Floresta Estacional Semidecidual
Rendimento lenhoso (m ³)	1,3 m ³ (lenha) e 25,87 m ³ (madeira)
Coordenadas Geográficas	Lat: 22° 07' 19,97" S - Long: 45° 46' 26,05" O - SIRGAS 2000
Validade/Prazo para execução	6 anos

8.5 Intervenção em APP sem supressão de vegetação nativa

Modalidade de intervenção	Intervenção em APP sem supressão de vegetação nativa
Área ou quantidade autorizada	0,2562 ha
Bioma	Mata Atlântica
Fitofisionomia	Remanescente de Floresta Estacional Semidecidual



Rendimento lenhoso (m ³)	-
Coordenadas Geográficas	Lat: 22° 07' 20,23" S - Long: 45° 46' 25,89" O - SIRGAS 2000
Validade/Prazo para execução	6 anos

8 Anexos

Anexo I. Condicionantes para a LP+LI+LO do empreendimento **Empresarial Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.;**

Anexo II. Programa de Automonitoramento para o empreendimento **Empresarial Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**



ANEXO I

Condicionantes para o empreendimento Empresarial Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Item	Descrição da Condicionante	Prazo ^[1]
01	Executar o Programa de Automonitoramento, conforme definido no Anexo II , demonstrando o atendimento aos padrões definidos nas normas vigentes.	Durante a vigência da Licença Ambiental
02	Informar o início das obras de instalação.	15 dias antes do início da instalação.
03	Apresentar relatório técnico-fotográfico comprovando a implantação de central de armazenamento de resíduos sólidos.	Assim que concluída.
04	Apresentar relatório técnico-fotográfico comprovando a execução das obras de infraestrutura do empreendimento, como as relativas à terraplanagem, pavimentação, instalação de rede elétrica e sistema de drenagem pluvial, bem como outras que se fizerem necessárias.	Anualmente, ^[2] durante a vigência da Licença Ambiental
05	Apresentar relatório técnico-fotográfico comprovando a manutenção do sistema de drenagem de águas pluviais durante a fase de obras de instalação, de modo a mitigar impactos relacionados à formação de processos erosivos, ravinamentos e carreamento de sedimentos.	Anualmente. ^[2]
06	Apresentar relatório técnico-fotográfico comprovando a execução do PRADA durante os 5 primeiros anos ou até que se comprove o perfeito desenvolvimento das mudas.	Anualmente, ^[2] durante a vigência da Licença Ambiental
07	Apresentar cópia do termo de vistoria e execução de obra ou similar, a ser emitido pela prefeitura, a fim de comprovar a conclusão da instalação do empreendimento.	Em até 6 anos
08	Averbar junto ao Cartório Registro de Imóveis, o Termo de Compromisso de Compensação Florestal – TCCF, que assegura a preservação em caráter perpetuo da manutenção e a compensação das áreas destinadas ao atendimento da Lei n. 11.428/06.	6 meses, contados a partir da emissão da Licença Ambiental

^[1] Salvo especificações, os prazos são contados a partir da data de publicação da Licença na Imprensa Oficial do Estado.

^[2] Enviar **anualmente** à URA Sul de Minas, até o último dia do mês subsequente ao aniversário da licença ambiental.



IMPORTANTE

As condicionantes dispostas neste Parecer devem ser protocoladas por meio de peticionamento intercorrente no Processo SEI nº **2090.01.0000894/2026-74**. A mesma orientação se aplica a eventuais solicitações pós-concessão de licença.

Os parâmetros e frequências especificadas para o programa de Automonitoramento poderão sofrer alterações a critério da área técnica da URA Sul de Minas, face ao desempenho apresentado.

Qualquer mudança promovida no empreendimento que venha a alterar a condição original do projeto das instalações e causar interferência neste programa deverá ser previamente informada e aprovada pelo órgão ambiental.

A comprovação do atendimento aos itens destas condicionantes deverá estar acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, quando for o caso, emitida por responsável técnico devidamente habilitado.



ANEXO II

Programa de Automonitoramento para o empreendimento Empresarial Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

1. Qualidade das águas superficiais

Local de Amostragem	Parâmetros	Frequência de Análise
No curso d'água adjacente, a montante e a jusante do empreendimento	Físicos: Turbidez, sólidos totais em suspensão, cor aparente e temperatura. Químicos: pH, oxigênio dissolvido, condutividade elétrica, DBO, DQO Complementar: Metais totais (Fe, Mn, Al) (relevantes em solos argilosos e hidromórficos, comuns em áreas de várzea.)	Semestral

Relatórios: Enviar **anualmente** à URA Sul de Minas até o último dia do mês subsequente ao aniversário da licença ambiental, os resultados das análises efetuadas. O relatório deverá especificar o tipo de amostragem e conter a identificação, registro profissional e a assinatura do responsável técnico pela amostragem, além da produção industrial e do número de empregados no período.

Informar as coordenadas geográficas e a distância entre os pontos de coleta das amostras.

Constatada alguma inconformidade, o empreendedor deverá apresentar justificativa conforme Deliberação Normativa nº 216/2017, que poderá ser acompanhada de projeto de adequação do sistema de controle em acompanhamento.

Na ocorrência de qualquer anormalidade nos resultados das análises realizadas durante o ano, o órgão ambiental deverá ser imediatamente informado, inclusive das medidas de mitigação adotadas.

Método de análise: Normas aprovadas pelo INMETRO ou, na ausência delas no Standard Methods for Examination of Water and Wastewater, APHA-AWWA, última edição.

2. Resíduos Sólidos

2.1 Resíduos sólidos e oleosos abrangidos pelo Sistema MTR-MG

Apresentar, **semestralmente**, a Declaração de Movimentação de Resíduo – DMR, emitida via Sistema MTR-MG, referente às operações realizadas com resíduos sólidos e rejeitos gerados pelo empreendimento durante aquele semestre, conforme determinações e prazos previstos na Deliberação Normativa Copam 232/2019.

Prazo: seguir os prazos dispostos na Deliberação Normativa Copam nº 232/2019.

Observações

- O programa de automonitoramento dos resíduos sólidos e rejeitos não abrangidos pelo Sistema MTR-MG, que são aqueles elencados no art. 2º da DN 232/2019, deverá ser



inserido manualmente no sistema MTR e apresentado, semestralmente, via sistema MTR-MG ou alternativamente ser apresentado um relatório de resíduos e rejeitos com uma planilha a parte juntamente com a DMR.

- O relatório de resíduos e rejeitos deverá conter, no mínimo, os dados exigidos na DMR, bem como a identificação, registro profissional e a assinatura do responsável técnico pelas informações.
- As doações de resíduos deverão ser devidamente identificadas e documentadas pelo empreendedor.
- As notas fiscais de vendas e/ou movimentação e os documentos identificando as doações de resíduos deverão ser mantidos disponíveis pelo empreendedor, para fins de fiscalização.