

Parecer nº 29/IEF/NAR OLIVEIRA/2025

PROCESSO Nº 2100.01.0044418/2024-25

PARECER ÚNICO

1. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL PELA INTERVENÇÃO AMBIENTAL

Nome: E & E INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CPF/CNPJ: 47.362.400/0001-00
Endereço: R ANA JACINTO RIOS, 10	Bairro: CENTRO
Município: CAMPO BELO	UF: MG
Telefone: (31) 9066-7528	CEP: 37.270-000
E-mail: NEBULA@NEBULAINVESTIMENTOS.COM.BR	

O responsável pela intervenção é o proprietário do imóvel?

(x) Sim, ir para o item 3 () Não, ir para o item 2

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Nome:	CPF/CNPJ:
Endereço:	Bairro:
Município:	UF:
Telefone:	CEP:
E-mail:	

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Denominação: "POUSO ALEGRE" OU "FAZENDA DA MATA" E "BOA VISTA"	Área Total (ha): 16,7961
Registro nº (se houver mais de um, citar todos): 49371 Livro: 2 Folha: FICHA Nº 1 Comarca: CAMPO BELO	Município/UF: AGUANIL/MG

Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no Cadastro Ambiental Rural (CAR):
MG-3100807-8850.F1F3.54D4.411A.8D78.E4AC.B3F7.A1EA

4. INTERVENÇÃO AMBIENTAL REQUERIDA

Tipo de Intervenção	Quantidade	Unidade
Corte ou aproveitamento de árvores isoladas nativas vivas	9	un

5. INTERVENÇÃO AMBIENTAL PASSÍVEL DE APROVAÇÃO

Tipo de Intervenção	Quantidade	Unidade	Fuso	Coordenadas planas (usar UTM, data WGS84 ou Sirgas 2000)	
				X	Y
xxxxxxxx					

6. PLANO DE UTILIZAÇÃO PRETENDIDA

Uso a ser dado a área	Especificação	Área (ha)
Loteamento	corretivo	

7. COBERTURA VEGETAL NATIVA DA (S) ÁREA (S) AUTORIZADA (S) PARA INTERVENÇÃO AMBIENTAL

Bioma/Transição entre Biomas	Fisionomia/Transição	Estágio Sucessional (quando couber)	Área (ha)
xxxxxxxx			

8. PRODUTO/SUBPRODUTO FLORESTAL/VEGETAL AUTORIZADO

Produto/Subproduto	Especificação	Quantidade	Unidade
xxxxxxxxxx			

1. HISTÓRICO

Data de formalização/aceite do processo: 29 de novembro de 2024

Data da vistoria remota: 07/01/2025

Data de solicitação de informações complementares: *[se for o caso]*

Data do recebimento de informações complementares: *[se for o caso]*

Data de emissão do parecer técnico: 19/01/2025

O processo é corretivo embora o requerimento não informe, existe um Auto de Infração 323558/2023 apresentado ao processo, lavrado pela Polícia Militar de Meio Ambiente em 16/10/2023 devido a intervenção ambiental não autorizada de corte de árvores isoladas e loteamento.

O registro de imóvel atualizado apresentado ao processo informa que a matrícula 49371 é de área urbana.

Conforme análise exposta no Despacho 3(105018060) a intervenção também ocorreu em área de Reserva Legal averbada e não apenas em área comum, assim foi solicitado controle prévio apresentado no documento 107401537. O controle prévio concluiu por emissão de nova autuação, considerando que o imóvel era rural à época da intervenção.

O Auto de Infração 323558/2023 também inclui autuação de loteamento, atividade da agenda marrom, além do corte de árvores em área comum, sendo que a nova autuação considera a intervenção em áreas de Reserva Legal.

Número do Ato de Fiscalização no Sistema de Gestão de Auto de Infração GAIA: 2025.05.01.362.0001071

Número do Auto de Fiscalização 502780/2025 - Número procedimento 2781

Auto de Notificação 600210/2025

Auto de Infração 702946/25

O Ato de Fiscalização será encaminhado ao autuado e ao Ministério Público conforme procedimentos atuais.

2. OBJETIVO

Corte ou aproveitamento de árvores isoladas nativas vivas em caráter corretivo em imóvel atualmente urbano. Nome do empreendimento: Condomínio Carcarasa

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL/EMPREENHIMENTO

3.1 Imóvel rural:

O imóvel é urbano conforme registro cartorial, porém quando houve a intervenção ambiental não autorizada alvo do Auto de Infração, o imóvel era rural. Conforme registro, o imóvel passou para área urbana na data de 09 de outubro de 2024, conforme Lei Municipal nº 522, de 10 de outubro de 2023.

O imóvel possui área total de 16,7961 hectares e embora seja urbano com base em documentos, não possui características urbanas, sendo na prática um imóvel com aspecto rural às margens das águas da represa de FURNAS. O imóvel denominado "Pouso Alegre" ou "Fazenda da Mata" e "Boa Vista apresenta formação em pastagem e três fragmentos de reserva legal, sendo dois fragmentos formados em pastagem destinados a regeneração natural e um em vegetação nativa conforme consta em Laudo Técnico Ambiental de Regularização de Reserva Legal apenso nos processos físicos SIM/SGP 13020002393/11 e 13020002394/11 que deram origem a estas averbações e citados no registro do imóvel.

3.2 Cadastro Ambiental Rural:

- Número do registro: *[número do recibo do CAR]*

- Área total: xxxxxx ha *[área total indicada no CAR]*

- Área de reserva legal: xxxxx ha *[área de RL indicada no CAR]*

- Área de preservação permanente: xxxxxx ha *[área de APP indicada no CAR]*

- Área de uso antrópico consolidado: xxxxxxxx ha *[área de uso consolidado indicada no CAR]*

- Qual a situação da área de reserva legal: *[Informar a área da opção assinalada, podendo ser informada mais de uma opção]*

☐ A área está preservada: xxxxx ha

☐ A área está em recuperação: xxxxx ha

☐ A área deverá ser recuperada: xxxxx ha

- Formalização da reserva legal:

☐ Proposta no CAR ☐ Averbada ☐ Aprovada e não averbada

- Número do documento:

[Se houver número de documento (ex. número da matrícula onde está a averbação), citar. Verificar se o que existe hoje de reserva legal atende a legislação vigente]

- Qual a modalidade da área de reserva legal:

- () Dentro do próprio imóvel
- () Compensada em outro imóvel rural de mesma titularidade
- () Compensada em imóvel rural de outra titularidade

- Quantidade de fragmentos vegetacionais que compõe a área de reserva legal: 03

- Parecer sobre o CAR:

O recibo do CAR foi registrado em cartório em 2023 conforme página 15 do registro. O recibo do CAR apresentado ao processo 102424148 está com informações incorretas. Informa uso consolidado zero e área de Reserva Legal zero.

Reserva legal foi averbada conforme AV 1- 49.371 área de 4,25 hectares em glebas de 0,85 hectare, 1,23 hectares, 2,40 hectares.

A averbação ocorreu no ano 2007 através dos processos 13020002393/11 e 13020002394/11. No processo 13020002393/11 foi averbada uma área de 0,85 como reserva legal para um imóvel de 4,25 hectares, na época matrícula 20.643. No processo 13020002394/11 foi averbada reserva legal de 3,63 hectares em duas glebas de 1,23 hectares e 2,40 hectares em um imóvel de 18,15 hectares, à época matrícula 19.910.

Os imóveis sofreram fusão e desmembramento em relação aos seus limites, conforme observamos no registro atual.

Conforme o registro atual na página 12, consta que as glebas de 0,85 hectares e 1,23 hectares pertencem a atual matrícula 49.371 objeto deste processo. A página 13 cita também uma área de Reserva Legal de 1,07 hectares dentro do imóvel atual (parte da Reserva Legal de 2,40 hectares).

Conforme o levantamento apresentado neste processo a parte da Reserva Legal de 2,40 hectares também está dentro da área deste imóvel, conforme verificado foi de 1,35 hectares desta gleba de 2,40, no entanto a área de intervenção dentro desta gleba foi de 0,40 hectares.

Foi verificada intervenção em glebas de Reserva legal de 0,85 hectares, 1,23 hectares e em 0,40 hectares da RL de 2,40 hectares ou na gleba 1,07 hectares citada na página 13 do registro.

4. INTERVENÇÃO AMBIENTAL REQUERIDA

É requerida a regularização corretiva de corte de 9 árvores isoladas objeto de Auto de Infração lavrado pela Polícia Militar do Meio Ambiente.

Foi apresentado relatório das espécies suprimidas com base em inventário testemunho realizado dentro do imóvel conforme Projeto de Intervenção Ambiental apenso ao processo.

Taxa de Expediente: R\$659,96

Taxa florestal: R\$9,25

Número do recibo do projeto cadastrado no Sinaflor: 23134892

4.1 Das eventuais restrições ambientais:

- Vulnerabilidade natural: não se aplica

- Prioridade para conservação da flora: não se aplica

- Prioridade para conservação conforme o mapa de áreas prioritárias da Biodiversitas: não se aplica

- Unidade de conservação: não há

- Áreas indígenas ou quilombolas: não há

- Outras restrições: não se aplica

4.2 Características socioeconômicas e licenciamento do imóvel:

- Atividades desenvolvidas: **E-04-01-4**

- Atividades licenciadas: não informado

- Classe do empreendimento: [indicar a classe do empreendimento rural]

- Critério locacional: 0

- Modalidade de licenciamento: LAS/Cadastro

- Número do documento: não há

4.3 Vistoria realizada:

Foi realizada vistoria remota conforme Resolução Conjunta SEMAD/IEF 3.102/2020 sem prejuízo para a análise do processo, considerando que o corte das árvores já ocorreu e que a área encontra-se em pastagem conforme imagens remotas.

4.3.1 Características físicas:

- Topografia: ondulado
- Solo: Cambissolo Háptico Tb Distrófico
- Hidrografia: Reservatório de Furnas - Rio Grande.

4.3.2 Características biológicas:

- Vegetação: Bioma Mata Atlântica.
- Fauna: Estudos em fonte secundária, em consulta aos sites: IUCN

4.4 Alternativa técnica e locacional: não se aplica

5. ANÁLISE TÉCNICA

Trata-se de processo corretivo considerando que há um auto de infração entre os documentos, porém o requerimento não teve o campo 7 preenchido, mas o PIA faz referência a intervenção não autorizada para fins de loteamento em imóvel do município de Aguanil, bioma mata atlântica.

Conforme Auto de Infração 323558/2023 apresentado ao processo lavrado pela Polícia Militar em 16/10/2023 houve intervenção para fins de loteamento e supressão de 9 árvores isoladas ou esparsas em área comum em imóvel rural.

O imóvel foi transformado em imóvel urbano no Cartório na data de 09 de outubro de 2024, conforme página 15 do registro cartorial da matrícula:

'conforme Lei Municipal nº 522, de 10 de outubro de 2023, ficando assim descaracterizado de zona rural para zona urbana, passando o imóvel a ser lido como 167.961,00m².'

Apesar do imóvel ser urbano atualmente, foi apresentado CAR feito à época que era rural. O recibo do CAR traz informações em desacordo com a realidade, informando área de reserva legal e área consolidada como zero (SEI 102424148).

Conforme registros cartoriais AV 1 - 49.371 e AV 2 - 49.371 o imóvel possui reservas legais averbadas. Estas áreas não foram consideradas na preparação da documentação para protocolo deste processo. O mapa e o PIA não fizeram nenhuma consideração a existência destas áreas de reserva legal.

O Auto de Infração apresentado ao processo foi lavrado considerando a área comum. A Polícia Militar por não ter no momento da autuação acesso a documentos do Cartório para reconhecer em campo no ato da fiscalização, uma área de reserva legal, normalmente autua considerando áreas comuns. Mas conforme registro de imóveis e considerando o levantamento apresentado e documentos em arquivo verificamos que houve intervenção em Reserva legal e das 9 árvores solicitadas para autorização corretiva, ao menos duas estavam em Reserva Legal.

Os processos que deram origem a averbação em cartório foram o processo 13020002393/11 referente a uma área de 0,85 hectares e o processo 13020002394/11 referente a uma área de 2,40 hectares e 1,23 hectares. Os documentos que foram anexados ao processo SEI 113627510, 113627536 mostram imagens dos mapas com as demarcações de Reserva Legal aprovadas nos processos 13020002393/11, 13020002394/11 e averbados no registro de imóveis.

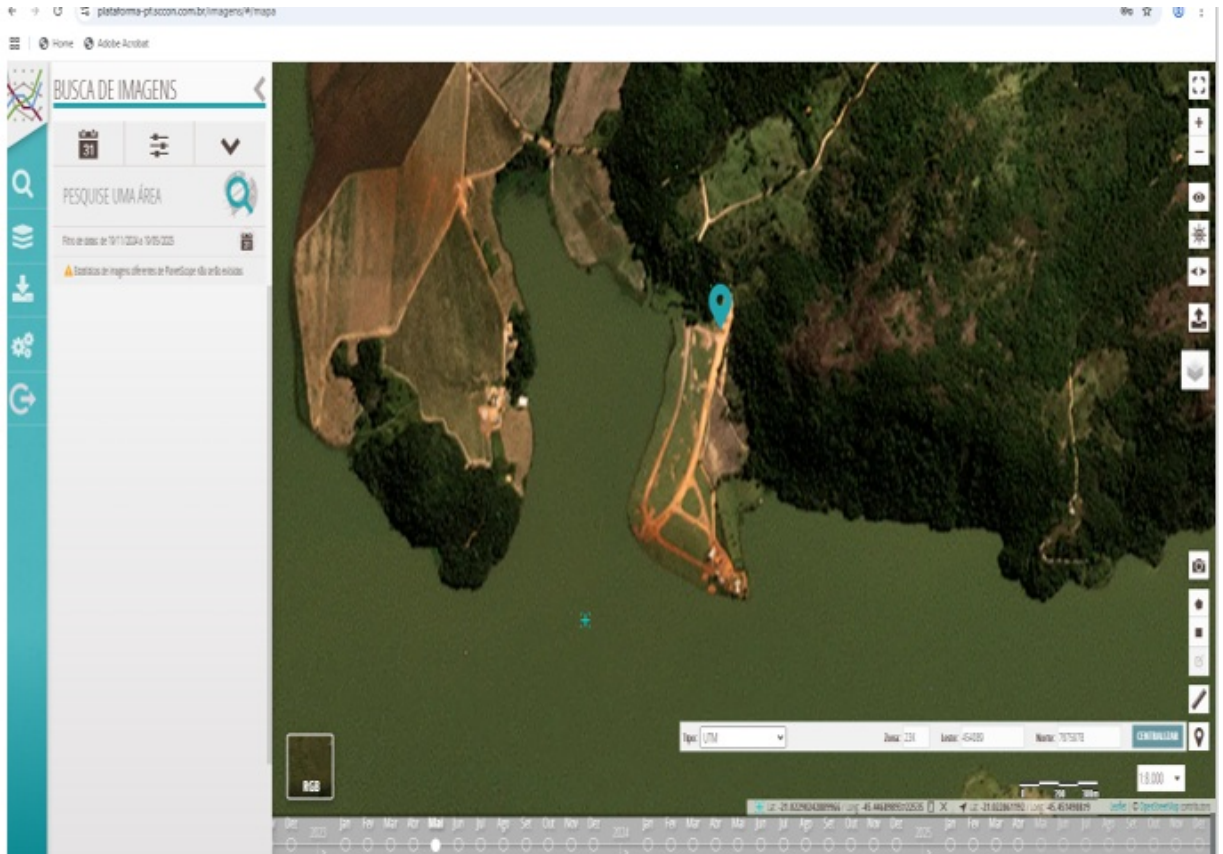
O registro atual da matrícula informa que da área de reserva legal de 2,40 hectares, 1,07 hectares está demarcado dentro dos limites deste imóvel. Devido a desmembramento parte da reserva legal de 2,40 hectares ficou pertencendo a outra matrícula. Desta forma verificamos que da reserva legal das áreas de reserva legal averbadas pelos dois processos, as áreas de 0,85 hectares, 1,23 hectares e 1,07 hectares pertencem a matrícula conforme o registro.

Conforme imagens de satélite e em comparação com a demarcação das áreas de reserva legal dos mapas apensos aos processos 13020002393/11 e 13020002394/11, verificamos que as áreas de reserva legal de 0,85 hectares e de 1,23 hectares foram integralmente afetadas pelas intervenções para fins de loteamento com arruamento e rotatória. O corte de no mínimo 2 árvores, entre as 9 solicitadas para regularização, também foi em área de reserva legal, dentro da gleba de 1,23 hectares.

Desta forma nova autuação terá que ser emitida para a intervenção em Reserva Legal.

O imóvel na época da intervenção em 16/10/2023 era rural e atualmente urbano conforme o registro do imóvel, desde 09 de outubro de 2024. Possui área total de 16,7961 hectares e embora seja urbano com base em documento, não possui características urbanas, com uma distância em linha reta de no mínimo nove quilômetros da área urbana do município de Aguanil e não há conforme imagens, povoaamentos nas proximidades do imóvel, sendo na prática um imóvel com aspecto rural às margens das águas da represa de FURNAS.

Conforme consulta a plataforma Web PF SCON, as intervenções na Reserva legal tiveram início no mês de março de 2023 e até o maio de 2023 as três glebas de Reserva Legal já estavam com sinais de intervenção através de formação de ruas e rotatória, de acordo com imagem obtida a seguir:



Conforme vistoria remota e análise de documentos, foi verificada intervenção em área de Reserva Legal averbada em Cartório de Registro de Imóveis da seguinte forma: na gleba de 0,85 hectares, na gleba de 1,23 hectares e na área de 0,40 hectares dentro da gleba de 2,40 hectares, observa-se conforme imagens remotas, intervenção através de abertura de ruas e rotatória, sendo que na gleba de 1,23 hectares também estavam 2 árvores, a Erva de Gato, *Casearia sylvestri* e Canela branca *Nectandra lanceolata*, entre as 9 árvores citadas no requerimento, conforme coordenadas apresentadas na planilha.

As áreas das autuações são representadas por coordenadas UTM X, Y (metros) e geográficas (graus decimais):

Gleba 1,23 ha X: 453936, Y: 7675733

longitude -45.443278011912966

latitude -21.018572296057034

Gleba 0,85 ha X: 453982, Y: 7675484

longitude -45.44284200266592

latitude -21.020823252599094

Gleba 0,40 ha X: 454043, Y: 7675876

longitude -45.44224455496803

latitude -21.017282919383334

Diante do exposto, em aplicação da Lei 20.922/13 e Decreto Estadual 47.383/18 alterado pelo Decreto Estadual 47.837/20 foi lavrado Auto de Infração (Ato de Fiscalização 2025.05.01.362.0001071) com enquadramento em intervenção em Reserva Legal, considerando que as intervenções ocorreram quando o imóvel ainda era rural.

O documento 3 (113861768) apenso ao parecer ilustra as glebas de Reserva Legal que sofreram intervenção com as imagens a seguir:



Reserva Legal de 1,23 hectares conforme processo 13020002394/11



Intervenção em 0,40 hectare delimitada em polígono amarelo dentro da gleba de Reserva legal de 2,40 hectares.



O requerente deverá proceder a restauração da Reserva Legal ou Área Verde através de PRAD ou PTRF e poderá solicitar regularização corretiva apenas das árvores que foram suprimidas fora da área de reserva legal. As árvores suprimidas dentro da área de Reserva Legal deverão ser compensadas através da restauração florestal para toda a área de Reserva Legal ou ainda o proprietário poderá procurar os meios propostos pela legislação atual para regularização da ocorrência, consultando a Lei 20.922/13, Decreto 47.749/19, Resolução SEMAD/IEF 3.102/2021, Resolução SEMAD/IEF 3.132/2022. O requerente também poderá observar as orientações da Lei 20.922/13 (artigo 32) e da Resolução Conjunta SEMAD/IEF nº3.132, 07 de abril de 2022 (artigo 70).

Conforme Resolução Conjunta SEMAD/IEF nº3.132, 07 de abril de 2022.

'Art. 70 – Constatada intervenção ambiental não autorizada pelo órgão ambiental competente nas áreas de Reserva Legal averbada ou aprovada e não averbada deverão ser adotadas todas as medidas administrativas cabíveis, inclusive de restauração ecológica da área.

§ 1º – Será admitida a regularização ambiental da intervenção referenciada no caput, desde que observados o art. 27 e os §§5º a 7º do 38 da Lei nº20.922, de 2013, e preenchidos os requisitos do art. 14 do Decreto nº 47.749, de 2019.'

Conforme Lei Estadual 20.922/13:

'Art. 32. A inserção do imóvel rural em perímetro urbano definido mediante lei municipal não desobriga o proprietário ou possuidor da manutenção da área de Reserva Legal, que só será extinta concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos aprovado segundo a legislação específica e consoante as diretrizes do plano diretor de que trata o § 1º do art. 182 da Constituição Federal.

§ 1º As áreas de Reserva Legal extintas na forma do caput serão destinadas para composição de áreas verdes urbanas ou de uso sustentável compatível com a manutenção de suas funções ambientais, salvo disposição em contrário no plano diretor ou no plano de expansão urbana do município.

§ 2º Para o estabelecimento de áreas verdes urbanas, o poder público municipal poderá:

I - exercer o direito de preempção para aquisição de remanescentes florestais relevantes, conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

II - transformar as Reservas Legais em áreas verdes nas expansões urbanas;

III - estabelecer a exigência de áreas verdes nos loteamentos e empreendimentos comerciais e na implantação de infraestrutura.

§ 3º Para os fins desta Lei, consideram-se áreas verdes urbanas os espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no plano diretor, nas leis de zoneamento urbano e uso do solo do município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos e da biodiversidade, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.'

Quanto ao requerimento de autorização corretiva para o corte de 9 árvores isoladas, a sugestão é de indeferimento considerando que não foi observada a existência da Reserva Legal na formalização do processo em prejuízo da análise e considerando que no mínimo duas árvores solicitadas para autorização corretiva estavam em área de Reserva Legal, conforme planilha apresentada. Desta forma, não é possível a regularização corretiva sem que todos os problemas causados nas áreas de Reserva Legal sejam sanados em observância da legislação atual.

5.1 Possíveis impactos ambientais e medidas mitigadoras:

Não citadas devido a sugestão de indeferimento

6. CONTROLE PROCESSUAL

[Espaço destinado para o controle processual do processo.]

Fica dispensado, a critério do supervisor, o controle processual para os seguintes processos de intervenção ambiental:

- *Todos os processos de corte de árvores isoladas;*
- *Intervenção sem supressão de cobertura vegetal nativa, em Áreas de Preservação Permanente – APP;*
- *Aproveitamento de material lenhoso.*

7. CONCLUSÃO

“Após análise técnica e controle processual das informações apresentadas, e, considerando a legislação vigente, opinamos pelo **INDEFERIMENTO** do requerimento corretivo de corte de árvores isoladas, localizada na propriedade "Pouso Alegre" ou "Fazenda da Mata" e "Boa Vista", pelos motivos expostos neste parecer.”

8. MEDIDAS COMPENSATÓRIAS

8.1 Relatório de Cumprimento de Condicionantes: não se aplica

9. REPOSIÇÃO FLORESTAL

[Em caso de deferimento, informar o valor de recolhimento ou outra opção de cumprimento da Reposição Florestal quando aplicável.]

Forma de cumprimento da Reposição Florestal, conforme art. 78, da Lei nº 20.922/2013:

- ☐ Recolhimento a conta de arrecadação de reposição florestal
- ☐ Formação de florestas, próprias ou fomentadas
- ☐ Participação em associações de reflorestadores ou outros sistemas

10. CONDICIONANTES

INSTÂNCIA DECISÓRIA

☐ COPAM / URC ☒ SUPERVISÃO REGIONAL

RESPONSÁVEL PELO PARECER TÉCNICO

Nome: Sirlene Aparecida de Souza
MASP: 1.045.122-7

RESPONSÁVEL PELO PARECER JURÍDICO

Nome:
MASP:



Documento assinado eletronicamente por **Sirlene Aparecida de Souza**, Servidora Pública, em 26/05/2025, às 08:43, 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 **113536085** e o código CRC **C3C28302**.