

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 139/FEAM/URA SM - CAT/2025

PROCESSO Nº 1370.01.0043752/2023-32

Parecer Único nº 139/FEAM/URA SM - CAT/2025			
Nº Documento do Parecer Único vinculado ao SEI: 116691389			
INDEXADO AO PROCESSO Licenciamento Ambiental		PROCESSO SLA 2241/2023	SITUAÇÃO Sugestão pelo deferimento
FASE DO LICENCIAMENTO: LAC1 (LP+LI+LO)		VALIDADE DA LICENÇA: 10 anos	
PROCESSOS VINCULADOS CONCLUÍDOS Autorização para intervenção ambiental		PA COPAM 1370.01.0043752/2023-32	SITUAÇÃO Sugestão pelo deferimento
EMPREENDEDOR: Major Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		CNPJ: 42.317.070/0001-18	
EMPREENDIMENTO: Loteamento Bela Vista Business Park		CNPJ: 42.317.070/0001-18	
MUNICÍPIO: São Sebastião da Bela Vista		ZONA: Urbana	
COORDENADAS GEOGRÁFICAS (DATUM): WGS 84		LAT/Y 22°09'03"S LONG/X 45°49'40"O	
LOCALIZADO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO: () INTEGRAL () ZONA DE AMORTECIMENTO () USO SUSTENTÁVEL (X) NÃO			
BACIA FEDERAL: Rio Grande UPGRH: GD5 - CBH do Rio Sapucaí		BACIA ESTADUAL: 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: MG Meio Ambiente, Engenharia e Topografia Ltda.. Marlúcio Carvalho Milagres (Engº Florestal) <i>coordenação geral</i>		REGISTRO: CNPJ 10.403.372/0001-12 CREA MG 70.375/D	
AUTO DE FISCALIZAÇÃO: 351661/2024			DATA: 11/07/2024
EQUIPE INTERDISCIPLINAR			MATRÍCULA
Rogério Junqueira Maciel Villela – Analista Ambiental			1.199.056-1
De acordo: Kezya Milena Rodrigues Pereira Bertoldo – 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 **Rogério Junqueira Maciel Villela, Servidor(a) Público(a)**, em 25/06/2025, às 15:22, 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 **Kezya Milena Rodrigues Pereira Bertoldo**, **Diretor (a)**, em 25/06/2025, às 15:38, 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 25/06/2025, às 15:52, 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 **116685931** e o código CRC **69AD0B92**.



1. Resumo

O empreendimento **Loteamento Bela Vista Business Park**, do empreendedor Major Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., CNPJ nº 42.317.070/0001-18, se destina à implantação de um distrito industrial e logístico na propriedade denominada Fazenda Morada da Marcela, com acesso pelo km 838+306m da Fernão Dias - BR-381, pista Sul, bairro Serrinha, perímetro urbano de São Sebastião da Bela Vista.

Em 02/10/2023, foi formalizado na então Supram Sul de Minas, atual URA Sul de Minas, o processo administrativo de licenciamento ambiental PA nº **2241/2023** na modalidade de Licenciamento Ambiental Concomitante – LAC 1 (LP+LI+LO).

Com área total de **53,663 ha**, 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 definitivo, formalizado em 06/06/2025 via processo SEI nº 1370.01.0043752/2023-32, solicita autorização para supressão de **4,0610 ha** de cobertura vegetal nativa, sendo 0,0715 ha em estágio inicial e 3,9895 ha em estágio médio de regeneração; corte de **318 indivíduos** isolados nativos vivos; e intervenção em **0,80 ha** de APP sem supressão de vegetação nativa.

Pela supressão de fragmento em estágio médio será conservada e instituída servidão florestal de uma área de **7,9790 ha**, equivalente ao dobro da área intervinda; será preservada ainda uma área de 4,4878 ha correspondente a mais de 50% de toda a área em estágio médio de regeneração existente no imóvel; pela supressão de espécies da flora ameaçadas de extinção existentes nos fragmentos florestais, sendo elas a *Ocotea odorífera* (Canela Sassafrás) e *Cedrela fissilis* (Cedro), serão plantadas **340 mudas de canela sassafrás** (20:1) e **170 mudas de cedro** (10:1); pela supressão de 15 indivíduos isolados ameaçados de extinção será realizado o plantio de **230 mudas** das mesmas espécies protegidas; pela intervenção em APP será realizada a recomposição de **0,9190 ha** de APP.

A vistoria técnica para subsidiar a análise do processo foi realizada em 04/07/2024, conforme Auto de Fiscalização nº 351661/2024.

Em 18/07/2024 foram solicitadas informações complementares, as quais foram tempestivamente apresentadas em 16/09/2024. Em 06/11/2024 foram solicitadas informações adicionais, as quais foram tempestivamente apresentadas em 19/02/2025.

Ressalta-se que, neste íterim, o processo fora encaminhado ao Grupo Gestor do Projeto Licenciamento Sustentável da Diretoria de Gestão Regional (DGR) da FEAM e devolvido à URA Sul de Minas, e que em 25/10/2024 o empreendedor solicitou o sobrestamento do processo, mediante doc. SEI 100296706, tendo em vista a necessidade de maior prazo para modificação do projeto urbanístico, cuja decisão favorável emitida pela URA SM por meio do doc. SEI 100345796 se deu na mesma data, ficando o processo sobrestado por 120 dias, findados em 22/02/2025.

A água a ser utilizada na instalação será proveniente de barramento devidamente regularizado com certidão de uso insignificante. Foram apresentadas ainda as certidões de uso isento de outorga para as travessias em corpos de água. Na operação a água será



fornecida pelo Município e também captada de forma individualizada por cada inquilino do distrito conforme suas demandas. Os efluentes sanitários do canteiro de obras serão recolhidos por banheiros químicos. Durante a operação, cada inquilino será responsável por tratar seu efluente. 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 e será realizada a estabilização dos taludes. 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 **Loteamento Bela Vista Business Park**, pelo período de **10 anos**, vinculada ao cumprimento das condicionantes e programas propostos.

2. Introdução

2.1 Contexto histórico

O empreendimento pertence à Major Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., empresa com sede em São Sebastião da Bela Vista, fundada em 2021 e que tem como objeto social a compra e venda de imóveis, incorporação imobiliária e loteamentos, sendo composta pelos sócios Center MM Participações e Gestão Patrimonial Ltda., com sede em Santo André/SP, e Santa Esther Participações Eireli, com sede em São Sebastião da Bela Vista.

O projeto urbanístico do loteamento Bela Vista Business Park foi inicialmente aprovado pela lei municipal nº 1516/2023. A certidão municipal de regularidade da atividade quanto ao uso e ocupação do solo foi expedida em 26/06/2023. Posteriormente o projeto foi readequado e aprovado pela Lei Municipal nº 1570, de 03/05/2025.

Foram apresentadas a matrícula nº 24.382 do imóvel urbano denominado Fazenda Morada da Marcela, de 53,6630 ha, de propriedade de Major Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., e os certificados de regularidade do Cadastro Técnico Federal, registros nº 8063748 e 7552645.

A elaboração dos estudos ambientais (RCA/PCA) ficou a cargo da empresa MG Meio Ambiente, Engenharia e Topografia Ltda., CNPJ nº 10.403.372/0001-12, sob coordenação geral do engenheiro florestal Marlúcio Carvalho Milagres, CREA/MG 70.375/D, ART MG20221024544. Inventário florestal, estudo de fauna e projeto de compensação foram realizados pelo biólogo Carlos Antônio Garcia, CRBio 112261/04-D, ART 20221000106208.

Com uma área a ser loteada de 53,663 ha - portanto, inferior a 100 ha, o presente processo de licenciamento está dispensado da instrução com EIA/RIMA.



A anuência prévia do IBAMA para supressão de vegetação nativa em estágio médio de regeneração em áreas de Mata Atlântica, prevista no art. 14 da Lei Federal nº 11.428/2006 e definida no art. 19 do Decreto Federal nº 6.660/2008, quando a área for superior a 50 hectares em meio rural ou 3 hectares em área urbana, tem sua exceção no presente caso por se tratar de parcelamento do solo para fins de loteamento, conforme § 2º do artigo 31 da Lei Federal nº 11.428/2006.

O processo de intervenção ambiental fora inicialmente formalizado junto ao IEF de Pouso Alegre em 14/07/2022, ocasião em que o empreendedor informou erroneamente se tratar de processo de licenciamento ambiental simplificado. A vistoria foi realizada pelo IEF em 26/10/2022 e o parecer técnico foi emitido em 06/03/2023. A AIA nº 2100.01.0031133/2022-20 foi emitida em 02/05/2023. 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 16/08/2023 foi assinada a Decisão IEF/URFBIO SUL - SUPERVISÃO nº. 255/2023, que anulou a supracitada AIA e arquivou o pedido de intervenção.

2.2 Caracterização do empreendimento

O empreendimento tem como objetivo a implantação de um loteamento para fins industriais em uma área logicamente planejada para receber grandes empresas e seus fornecedores de produtos e serviços. Sua localização às margens da rodovia BR-381 e distante dos centros urbanos é estratégica para a logística dos transportes de carga.

Outros fatores primordiais para a viabilização do empreendimento são a presença de uma rede de transmissão de energia da CEMIG e a proximidade do rio Sapucaí, que com seu expressivo volume de água representa potencial fonte de abastecimento para as empresas que irão se instalar.

A área a ser loteada apresenta **53,663 ha**, dos quais 9,67 ha serão áreas públicas (sendo 9,40 ha de espaços livres de uso público – ELUP, e 0,26 ha de espaço público de uso comunitário - EPUC), 4,22 ha serão destinados ao sistema viário e 37,74 ha irão compor 5 quadras onde estão previstos 11 lotes, que terão área média de 34,3 mil m², conforme mostram a tabela (constante na p. 20 do RCA) e a figura a seguir.



Tabela 1 - Quadro de áreas

MATRÍCULA 24.382		536.630	
ÁREA DE APP		24.152	4,5%
DESCRIÇÃO	QUANT. LOTES	ÁREA (m²)	%
ÁREA LOTEADA	-	536.630	100,0%
ÁREAS PÚBLICAS		96.759	18,7%
ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO - ELUP	-	94.099	18,2%
ELUP 1	-	5.942	
ELUP 2	-	4.965	
ELUP 3	-	79.101	
ELUP 4	-	4.091	
ESPAÇO PÚBLICO DE USO COMUNITÁRIO - EPUC	-	2.660	0,5%
SISTEMA VIÁRIO		42.297	8,2%
RUA 1	-	2.247	
AVENIDA 1	-	27.957	
VIELA SANITÁRIA	-	2.522	
VIA DE PEDESTRE	-	9.571	
QUADRAS		377.406	73,1%
QUADRA A	3	40.924	
QUADRA B	1	571	
QUADRA C	2	29.464	
QUADRA D	4	280.054	
QUADRA E	1	26.393	
TOTAL DE LOTES DO EMPREENDIMENTO		11	
ÁREA MÉDIA DOS LOTES		34.310	



Figura 1 – Projeto urbanístico do distrito industrial

Nas imediações da rodovia há um morro cuja vertente se desenvolve longitudinalmente em direção ao rio Sapucaí, o qual percorre as adjacências dos fundos da gleba. O projeto prevê uma grande movimentação de terra visando o nivelamento do terreno, retirando-se a terra desta área de maior elevação e depositando-a ao longo das áreas mais baixas. Os estudos informam que não será necessária a utilização de áreas de empréstimo ou bota-fora para implantação do empreendimento.

O empreendimento será dotado de sistema de drenagem completo, desde sarjetas e meios-fios, bocas-de-lobo e ligações subterrâneas até disposição no córrego desviado, além de dissipadores de energia.

O fornecimento de energia elétrica será realizado pela CEMIG, nos termos da declaração de viabilidade técnica de atendimento datada de 08/12/2021.



Está prevista a implantação de um canteiro de obras que terá número de funcionários variável no decorrer das obras de instalação do empreendimento.

A autorização de implantação do acesso na rodovia BR-381, sob concessão da Concessionária Autopista Fernão Dias S.A., no ponto de coordenadas 595.406,23 e 7.792.764,95, fuso 23, Sirgas 2000, foi publicada no Diário Oficial da União em 02/12/2022, conforme Decisão SUROD nº 417/2022, e condiciona o início das obras à assinatura prévia do Contrato de Permissão Especial de Uso – CPEU junto à concessionária.

3. Diagnóstico Ambiental

O local proposto para implantação do empreendimento possui características antrópicas acentuadas devido a atividades agrossilvipastoris, sobretudo à pecuária. A gleba é constituída por ampla área de pastagem e alguns fragmentos de floresta nativa esparsos, sobretudo na porção central da área. Tais fragmentos apresentam interior impactado pelo acesso de gado e são objeto do pedido de supressão, bem como as árvores isoladas existentes.

Já na porção norte da gleba se encontra um fragmento florestal nativo mais expressivo, o qual será preservado e se constituirá na área verde do empreendimento. A porção leste deste fragmento, embora situada em matrícula distinta, abriga 2 nascentes que atualmente alimentam 2 pequenos barramentos de água da propriedade, utilizados para fins agropecuários. A partir dali o fluxo de água segue por 425 m de canal artificial retificado, o qual será mantido devido à inviabilidade de intervenção em APP para implantação de lotes.

Há incidência de critério locacional de enquadramento de peso 1 devido à previsão de supressão de vegetação nativa. Contudo, os fragmentos a serem suprimidos se apresentam impactados pela pecuária e não constituem um corredor que possa representar significativa relevância para a fauna local. Ademais, o projeto prevê a conservação e enriquecimento de um grande fragmento florestal em estágio médio e avançado de regeneração na porção norte da gleba.

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.

A potencialidade de ocorrência de cavidades na maior parte da área do empreendimento é considerada improvável, à exceção da área situada próxima ao acesso previsto, que tem grau classificado como baixo.

Em consulta a 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 à oeste e noroeste. Já a vulnerabilidade natural associada aos recursos hídricos possui grau médio.

A cobertura e uso do solo é classificada conforme Mapbiomas como pastagem e lavouras temporárias, com formação florestal na área central - objeto do pedido de supressão - e na porção norte da gleba.

Embora inserida no raio da Área de Segurança Aeroportuária, a atividade em tela não está sujeita 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 19 km da APA Estadual da Bacia Hidrográfica do Rio do Machado, e a 15 km do Parque Municipal de Pouso Alegre, unidade de conservação mais próxima segundo IDE-Sisema.

A 14 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 está situado no CBH do Rio Sapucaí (GD5). Na área do imóvel há um córrego sem denominação que nasce na propriedade vizinha, passa por 2 pequenos reservatórios (o primeiro apresentando grande número de plantas aquáticas) e posteriormente atravessa a área de várzea através de um canal retificado aberto, implantado há muitos anos, que percorre 425 m até desaguar no rio Sapucaí, como mostra a figura a seguir. Essa várzea recebeu por muitos anos o cultivo de arroz e atualmente vem sendo utilizada para a criação de bovinos.



Figura 2 - Curso d'água existente na área do empreendimento

O projeto urbanístico inicial previa o desvio do córrego para próximo do fragmento florestal existente mais à norte. Contudo, não sendo viável técnica e legalmente a intervenção em APP para implantação de lotes urbanos, o projeto foi readequado a fim de excluir da APP os lotes originalmente previstos, ficando com a configuração representada na figura a seguir, que mostra em azul os 2 reservatórios de água e abaixo deles, indicado pela seta vermelha, a área de APP do córrego mencionado, que será preservado em sua condição atual.



Figura 3 - Indicação da APP do córrego existente que será preservado

Foi apresentado laudo técnico, datado de 16/09/2024, que avaliou a existência de nascentes difusas na área do empreendimento. O levantamento de campo e o laudo técnico são assinados pelo engenheiro florestal Marlúcio Carvalho Milagres, conforme ART MG20243330100.

Foram apresentadas as Certidões de Uso Isento de Outorga – Travessia em Corpos de Água nº 08.05.0000929.2025 e nº 08.05.0000935.2025 para bueiros situados respectivamente nos pontos de coordenadas geográficas 22°8'57,32"S/45°49'39,81"O e 22°8' 57,24"S/45°49'48,33"O.

Foi apresentada Certidão de Uso Insignificante nº 495883/2024 para captação de 0,5 l/s, durante 10h/dia, a ser realizada em barramento com 4.913,65 m³ de volume máximo acumulado, no ponto de coordenadas geográficas 22°9'0,31"S e 45°49'35,49"O, para fins de obras e aspersão de vias, durante a fase de instalação, com validade até 15/08/2027.

Para a operação do empreendimento será implantado um sistema de abastecimento de água potável conforme projeto da Copasa aprovado pelo Município, com previsão de instalação de reservatório metálico apoiado de 100 m³. A captação correrá por conta dos futuros condôminos, tendo em vista que seu volume será baseado nas necessidades de cada indústria a ser instalada, as quais ainda não foram definidas, não sendo possível, portanto, a previsão de um balanço hídrico neste momento.



Conforme dados disponibilizados na plataforma IDE-Sisema, o índice de qualidade da água no rio Sapucaí na área próxima ao empreendimento é considerado médio, levando-se em conta as estações BG043, localizada no município de Pouso Alegre, e a estação BG047, localizada na divisa dos municípios de Silvanópolis e Careagu.

3.3 Fauna

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.

Para definição da área de abrangência do projeto foi definida como AID – Área de Influência Direta um raio de 100 m no entorno da área do empreendimento, sendo esta uma área de amortecimento; como AID – Área de Influência Indireta foi considerado um raio de 500 m, zona em que se encontram outras propriedades.

O levantamento de fauna foi realizado em janeiro e fevereiro de 2023. Os grupos faunísticos foram amostrados por meio de combinações de métodos científicos baseados em literatura, amplamente utilizados e empregados em estudos de fauna silvestre, sendo o principal deles o de transectos lineares.

Foram identificadas 18 espécies pertencentes a herpetofauna, sendo 12 espécies de anfíbios e 06 espécies de répteis. Dentre os anfíbios, a família Hylidae foi a mais abundante, com 8 espécies; dentre os répteis, a família Viperidae, com 3 espécies.

A avifauna foi o grupo mais presente na área do estudo. Foram identificadas 72 espécies de aves, sendo a ordem dos passeriformes a mais abundante, e as famílias Tyrannidae e Thraupidae com mais representantes, 7 de cada.

A mastofauna se apresentou como um dos grupos mais impactados pela antropização da área e circulação de bovinos por ambientes de remanescentes vegetais e em seus entornos. No levantamento realizado na área de estudo foram registradas 12 espécies de animais pertencentes ao grupo da mastofauna. Os registros foram realizados principalmente através de rastros e pegadas localizadas ao longo da área. A ordem carnívora foi a de maior abundância, com 4 espécies, sendo elas o cachorro-do-mato, irara, quati e mão-pelada.

O levantamento da ictiofauna foi realizado em setembro de 2024 no córrego existente, formado a partir de 2 nascentes, que são represadas em 2 açudes já dentro da área do empreendimento e então percorrem 425 m até desembocar no rio Sapucaí. A área se encontra bastante antropizada, o que impacta diretamente na biodiversidade local. O estudo foi pautado na detecção, registro e identificação das espécies, assim como entrevistas.

O mapa apresentado na figura a seguir mostra o posicionamento das redes de espera e dos trechos de captura ativa.



Figura 4 - Posicionamento das redes de espera no levantamento da ictiofauna

A proximidade com as nascentes que fomentam o córrego aliada a seu baixo volume, altura e extensão comumente condicionam um baixo número de espécies. O desuso dos reservatórios de água como viveiro, o monge presente no segundo açude e a dificuldade imposta aos peixes do rio pelo aclave da região de desagüe do córrego criaram barreiras físicas limitando o acesso ao curso das espécies presentes no rio e nos açudes.

Foram coletados relatos de que espécies como a Traíra (*Hoplias spp.*), Cará (*Geophagus brasiliensis*), Lambari (*Astyanax spp.*) e Cascudo (*Hypostomus spp.*) foram remotamente avistados apenas nos açudes, sem ocorrência no córrego. Espécies como o Barrigudinho (*Poecilia spp.*), que são comuns em áreas como a estudada e ocupam um espaço significativo em regiões antropizadas, não foram avistadas nos poucos trechos de água presentes no córrego, nem mesmo no empocamento inicial. Girinos, provavelmente da espécie *Rhinella marina* (ocorrência relatada por moradores locais), foram os únicos registros de fauna aquática feito em todo percurso. Pássaros ictiófagos, como socós e garças, não foram avistados por todo o caminhamento. A ausência de ictiofauna e de animais que se alimentam de peixes, juntamente com a presença de girinos, animais que passam um ciclo de sua vida na água e outro em ambiente terrestre, direcionam os estudos para um córrego efêmero, presente apenas nas épocas com intensas chuvas na região.

Durante a realização dos estudos sobre a fauna ocorrente na área não foi identificada a presença ou a ocorrência de espécie integrante da lista de animais ameaçados de extinção, bem como de espécies consideradas migratórias, conforme p. 96 do Projeto de intervenção Ambiental.

Diante da antropização da área, impactada pela atividade agrossilvipastoril, sobretudo a pecuária, em que a constante circulação de bovinos acaba por



afugentar a fauna para outras áreas mais protegidas, principalmente aquelas localizadas na APP do rio Sapucaí que se encontram adjacentes ao empreendimento, e com a adoção das medidas mitigadoras mencionadas neste parecer, entende-se que a instalação do empreendimento tende a não afetar significativamente a fauna local, exceto pela redução da área de trânsito de espécies e seu consequente afugentamento.

Não obstante, acredita-se que a conservação dos fragmentos florestais remanescentes e a reconstituição da área de preservação permanente proposta permitirão maior conectividade das áreas de floresta e maior mobilidade à fauna, ofertando maiores áreas de sobrevivência e aumento do fluxo gênico.

3.4 Flora

A região onde está inserido o empreendimento pertence ao Bioma Mata Atlântica, com ocorrência de Floresta Estacional Semidecidual. O pouco que resta destas florestas constitui-se de fragmentos isolados na paisagem, sobretudo nos topos de morro e nas planícies localizadas nas áreas que margeiam o rio Sapucaí. Na propriedade onde ocorrerá a intervenção ambiental existe uma grande área de remanescente florestal com vegetação em estágios médio e avançado de regeneração. Além desse remanescente florestal, também existem alguns outros fragmentos florestais em estágio médio de regeneração e algumas outras áreas com vegetação característica de estágio inicial de regeneração. Esses fragmentos florestais estão dispostos de forma isolada ao longo da propriedade e possuem o seu entorno composto por áreas de campo antrópico com vegetação composta principalmente por gramíneas e que são utilizadas atualmente como áreas de pastagem e também algumas árvores nativas e exóticas existentes de forma isolada ao longo da área do projeto, grande parte das árvores isoladas, compõem o paisagismo da propriedade.

O uso e ocupação do solo têm contribuído sobremaneira para a redução das áreas de vegetação natural, havendo uma predominância geral das formações antrópicas na paisagem, principalmente de pastagens. Desta forma, a vegetação remanescente quase sempre se encontra em fragmentos isolados, presentes principalmente em locais onde a topografia é bastante acidentada, fato que dificulta o acesso e consequente uso agrícola ou pecuário.

Segundo a IDE-Sisema, o uso e cobertura da terra na ADA são classificados como pastagem com manejo. A ADA do empreendimento encontra-se em sua maior parte já consolidada, tendo em vista a destinação da propriedade, até então, à pecuária. O entorno do empreendimento apresenta áreas com características similares.

As intervenções pleiteadas se apresentam justificáveis, tendo em vista a forte antropização da área. Ademais, a proposta do empreendimento prevê a



conservação de significativo fragmento florestal existente no imóvel e a realização de plantio compensatório que permitirá a ampliação das áreas conservadas.

3.5 Cavidades naturais

De acordo com a IDE-Sisema, a ocorrência de cavidades na maior parte da área do empreendimento é considerada improvável, e em uma pequena porção, mais a leste, tem potencialidade de ocorrência considerada baixa.

A cavidade mais próxima, segundo dados do CECAP, é o Abrigo Alto da Serra, localizado a 11,7 km de distância, no município de Espírito Santo do Dourado.

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 na 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, num raio de 13 km do empreendimento, são o Clube Operário em Silvianópolis e diversos bens acautelados no centro de Pouso Alegre, e num raio de 11 km, o Conjunto paisagístico do Circuito Estrada de Ferro Sapucaí, e a Estátua do Bandeirante Fernão Dias, ambos no município de Pouso Alegre.

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, distante 4 km da Fernão Dias e a 6,5 km em linha reta do empreendimento.

3.8 Reserva Legal e Área de Preservação Permanente

Trata-se de imóvel urbano, embora ainda tenha o uso do solo rural, denominado Fazenda Morada da Marcela, situado no bairro da Serrinha, município de São Sebastião da Bela Vista, com área total mensurada de 53,663 ha, conforme levantamento planimétrico acostado junto ao processo SEI nº



1370.01.0043752/2023-32, doc. SEI 73599633, de responsabilidade do Engenheiro Florestal Marlúcio Carvalho Milagres, CREA-MG nº. 70375/D, ART Obra/Serviço nº. MG20221024544 e com área total escriturada de 53,6630 ha, o que corresponde a 1,78 módulos fiscais (Módulo Fiscal Municipal = 30 ha).

O imóvel se encontra registrado junto ao Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rita do Sapucaí sob matrícula nº 24.382, livro nº 2-BP, folha 210, pertencente a Major Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. desde 05/07/2022.

Portanto, tendo em vista a localização do imóvel em área urbana do município de São Sebastião da Bela Vista, conforme certidão de registro de imóvel, e mais especificamente em zona de expansão urbana, conforme Art. 1º, § 1º da Lei Municipal nº 1.516, de 27 de junho de 2023, e o consequente registro em cartório de imóveis supracitado, o imóvel está desobrigado da constituição de Reserva Legal e apresentação de CAR.

Entretanto, ressalta-se que o imóvel em questão é resultado do desmembramento de um imóvel maior, cuja parte remanescente passou a constituir a matrícula nº 24.324, que é detentora do CAR *MG-3164407-0625.46EE.5ED0.4FFF.A82A.7789.CAF8.8D07* e abriga a Reserva Legal equivalente ao exigido para ambas as propriedades. Este imóvel pertence aos sócios da Major Empreendimentos e possui área total de 383,5452 ha, 12,78 módulos fiscais, com 284,2997 ha de área consolidada e 98,0531 ha de remanescente de vegetação nativa, 13,83 ha de APP e 85,3055 ha de Reserva Legal, a qual corresponde a 22,24% da área do imóvel.

A figura a seguir mostra o mapa da propriedade de matrícula nº 24.324 conforme CAR, cuja retificação definitiva se deu em 06/06/2025 com objetivo de excluir da reserva legal o trecho de fragmento florestal que será destinado à compensação ambiental deste presente processo.

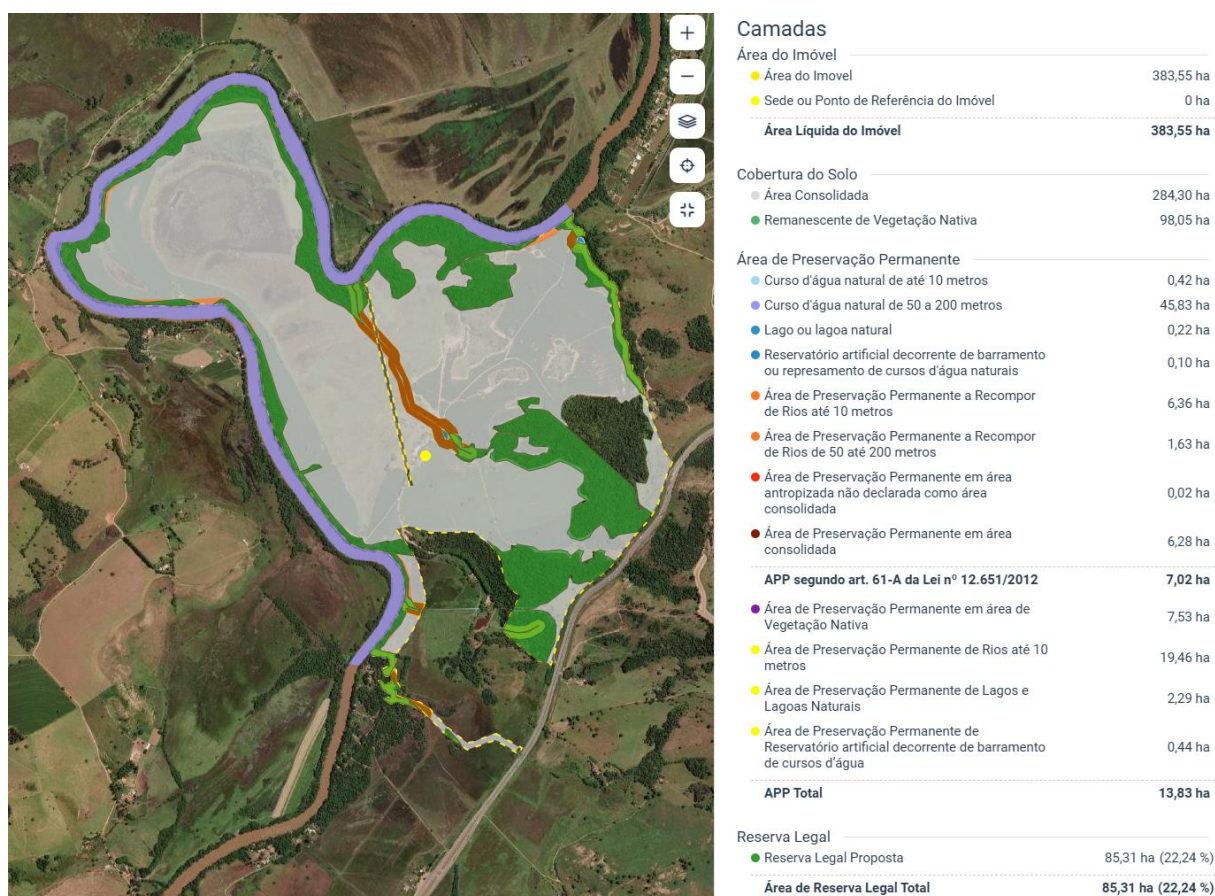


Figura 5 - Mapa da matrícula nº 24.324 conforme CAR retificado

Conforme definição do Mapa de Aplicação da Lei nº 11.428/06, elaborado pelo IBGE, e informações constantes na plataforma IDE-Sisema, o imóvel urbano está localizado nos domínios do Bioma Mata Atlântica.

O uso do solo da propriedade é composto atualmente por 10,4974 ha de vegetação nativa, 36,7429 ha de área pastagem, 0,6087 ha de reservatórios artificiais, 1,8209 ha de APP e 1,8 ha de infraestrutura (estradas e edificações).

Atualmente, os únicos recursos hídricos existentes no empreendimento correspondem aos 2 reservatórios artificiais, que recebem água de 2 nascentes existentes na propriedade adjacente, e que escoam seu fluxo por um córrego retificado, décadas atrás, até o deságue no rio Sapucaí.

3.9 Intervenção Ambiental

Em 06/06/2025 foi formalizado mediante processo SEI nº 1370.01.0043752/2023-32 o requerimento definitivo de intervenção ambiental para supressão de **4,0610 ha** de cobertura vegetal nativa, para uso alternativo do solo, intervenção em **0,80 ha** de APP sem supressão de cobertura vegetal nativa, e corte de **318** indivíduos isolados dispersos em **5,3861 ha**, sendo esta a área total da matrícula nº 24.382. Tais intervenções se destinam à implantação dos arruamentos, lotes e demais infraestruturas integrantes do projeto do distrito. Ademais, boa parte do terreno



demandará reconformação topográfica, sendo o aterro realizado com o solo a ser retirado das áreas de maiores cotas, se fazendo necessária a supressão da vegetação desses locais.

As intervenções em APP se darão em 3 locais distintos totalizando **0,80 ha**. Já dos 4,0610 ha de supressão de floresta estacional semidecidual, 0,0715 ha ocorrerão em vegetação em estágio inicial e 3,9895 ha em vegetação em estágio médio de regeneração.

A figura a seguir mostra em vermelho as intervenções em APP, em laranja os fragmentos a serem suprimidos e em rosa as árvores isoladas objeto de supressão.



Figura 6 - Mapa geral de intervenção

Intervenções em APP

Das intervenções em APP, duas se darão no córrego que atravessa o empreendimento e uma na APP do rio Sapucaí.

Na APP do curso d'água que atravessa o empreendimento ocorrerá intervenção em 2 pontos, sendo **0,5850 ha** para a travessia da avenida principal e **0,0947 ha** para a via de circulação de pedestres que circunda o empreendimento.

Na APP do rio Sapucaí será instalada uma viela sanitária, que incluirá um dispositivo de drenagem para águas pluviais, cuja intervenção em APP será de **0,1203 ha**.



Essas 3 intervenções em APP totalizam **0,80 ha** e não envolvem a supressão de vegetação nativa. O detalhamento dessas áreas é apresentado nas figuras a seguir.

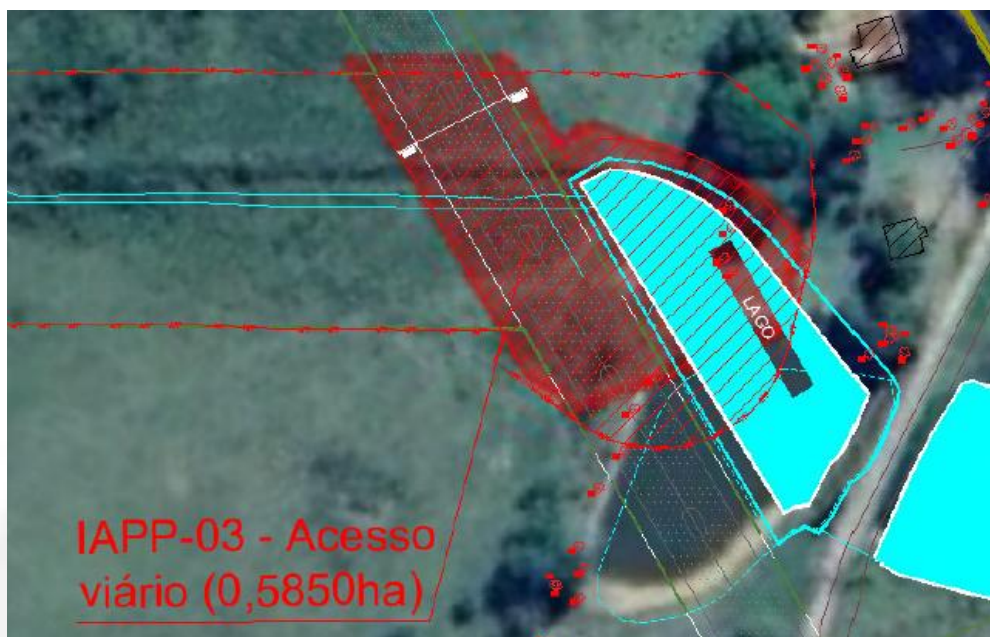


Figura 7 - Intervenção em 0,5850 ha de APP para acesso viário



Figura 8 - Intervenção em 0,0947 ha de APP para via de pedestres



Figura 9 - Intervenção em 0,1203 ha de APP para viela sanitária

Supressão de fragmentos

A supressão de fragmentos de vegetação nativa envolve na maior parte vegetação secundária em estágio médio de regeneração (3,9895 ha) e alguns remanescentes em estágio inicial (0,0715 ha), representados na figura a seguir.

Ressalta-se que, ao todo, a propriedade abrange uma área total de cobertura florestal de 10,4974 ha, sendo 0,0715 ha de vegetação em estágio inicial de sucessão vegetal, 8,8560 ha em estágio médio de sucessão e 1,5699 ha em estágio avançado de sucessão vegetal.



Figura 10 - Áreas de supressão de fragmentos florestais



Inventário florestal

A metodologia empregada para o levantamento florestal foi de parcelas amostrais, tendo sido delimitadas 6 parcelas de 400 m², totalizando 0,24 ha, o que representa 6% da área total a ser suprimida – 4,0610 ha.

A figura a seguir mostra em verde claro os fragmentos em estágio médio a serem suprimidos; em verde musgo, na porção sul, o único fragmento em estágio inicial a ser suprimido; e em amarelo as parcelas amostrais.

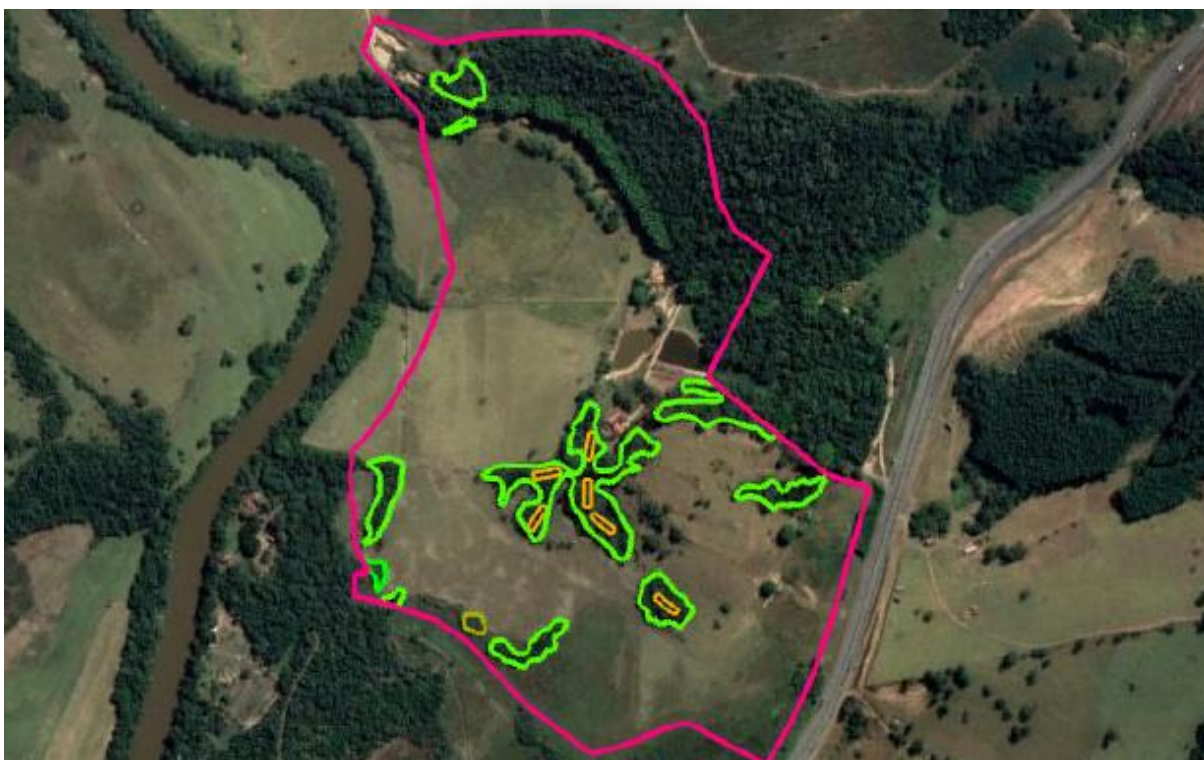


Figura 11 - Fragmentos a serem suprimidos e parcelas amostrais

Foram levantados 237 indivíduos arbóreos nas parcelas, o que proporciona uma média de 988 árvores por hectare, e na população amostrada uma estimativa de 3.940 árvores, considerando a área total de 3,9895 ha em estágio médio de sucessão vegetal.

As espécies mais abundantes foram a *Machaerium nyctitans* (Jacarandá-bico-de-pato), com 26 indivíduos, *Ocotea corymbosa* (Canela), com 25, *Sebastiania commersoniana* (Branquilho) e *Vismia Guianensis* (Pau-lacre), com 21, *Myrcia selloi* (Cambuí), com 20, e *Copaifera langsdorfii* (Copaíba), com 15 indivíduos.

Dentre as espécies protegidas e ameaçadas encontradas nas parcelas dos fragmentos florestais, foram identificadas 2 espécies: ***Ocotea odorífera*** (Canela Sassafrás) – em perigo; e ***Cedrela fissilis*** (Cedro) - vulnerável, sendo levantado apenas 1 indivíduo de cada.

As áreas alvo do pedido de supressão são de formação florestal característica de floresta estacional semidecidual e apresentam vegetação em estágios inicial e médio



de regeneração, nas quais a vegetação apresenta dossel entre 6 e 8 metros de altura com presença de sub-bosque formado por indivíduos jovens das mesmas espécies arbóreas contidas no levantamento florestal.

Pode-se observar que a maioria dos indivíduos arbóreos ocorrentes são de espécies integrantes dos grupos ecológicos das pioneiras e secundário, além da grande ocorrência de árvores mortas caídas, evidências de estágio médio de regeneração.

A presença de grande quantidade de lianas tanto de espécies lenhosas quanto de espécies herbáceas também é um importante bioindicador do estágio médio de regeneração. Nas áreas das parcelas 01, 02, 03 e 04, também foi constatada a presença de grande quantidade de epífitas, tais como bromélias e orquídeas, além da presença de algumas espécies de samambaias, que pertencem ao grupo das pteridófitas. A serapilheira se apresenta bastante evidente nas parcelas 02 e 05. Nas parcelas 01, 04 e 06 a serapilheira se apresentam com menor espessura. Já na parcela 03 a serapilheira é quase inexistente, devido à grande antropização causada pela constante presença de bovinos.

Os estágios de regeneração foram definidos à luz da Resolução CONAMA nº 392/2007.

Os fragmentos estão localizados de forma isolada ao longo da propriedade e estão inseridos em matriz de campo antrópico onde atualmente se desenvolve a atividade de pecuária. Esses campos que circundam os fragmentos possuem vegetação herbácea formada principalmente por gramíneas da espécie *Melinis minutiflora* (Capim gordura), *Brachiaria decumbens* (Braquiária) e *Panicum maximum* (Colonião). Contíguo a esses fragmentos existem áreas com vegetação compostas por espécies exóticas, que pode ser notado por uma área onde no passado foi realizado o plantio de exemplares da espécie *Pinus elliotti* (Pinus), uma área onde ocorreu o plantio da espécie *Eucalyptus grandis* (Eucalipto), uma área com indivíduos arbóreos exóticos que no passado formavam um grande pomar, além de touceiras de bambus que estão localizadas no interior de áreas alvo do pedido de supressão.

Foram definidas 14 áreas de fragmentos com cobertura vegetal nativa no imóvel, das quais 11 serão objeto de supressão.

As áreas A-1, A-2 e A-14 constituem fragmento único, porém, apresentam estágios sucessionais distintos, razão pela qual foram subdivididos, sendo que deles somente a área A-14 será suprimida. A área A-3 também será conservada, a qual, ao lado da A-2, são as únicas em estágio avançado de regeneração. As demais foram classificadas como estágio médio, à exceção da A-9, único fragmento classificado como estágio inicial de regeneração.

A seguir são apresentadas as tabelas que especificam o quadro de áreas dos fragmentos existentes e daqueles que serão objeto de supressão.



Tabela 2 - Quadro de áreas dos fragmentos existentes no imóvel

ÁREA	FORMAÇÃO FLORESTAL		
	Estágio Inicial	Estágio Médio	Estágio Avançado
A-1		4,4879	
A-2			1,2904
A-3			0,2795
A-4		0,5221	
A-5		0,3136	
A-6		0,3957	
A-7		1,7011	
A-8		0,2858	
A-9	0,0715		
A-10		0,0489	
A-11		0,0664	
A-12		0,3526	
A-13		0,4103	
A-14		0,2716	
TOTAL	0,0715	8,8560	1,5699
ÁREA TOTAL DE VEGETAÇÃO FLORESTAL			10,4974

Tabela 3 - Quadro de áreas dos fragmentos a serem suprimidos

ÁREA	SUPRESSÃO FLORESTAL		
	Estágio Inicial	Estágio Médio	Estágio Avançado
A-1			
A-2			
A-3			
A-4		0,5221	
A-5		0,3136	
A-6		0,3957	
A-7		1,7011	
A-8		0,2858	
A-9	0,0715		
A-10		0,0489	
A-11		0,0664	
A-12		0,3526	
A-13		0,0317	
A-14		0,2716	
TOTAL	0,0715	3,9895	0,0000
ÁREA TOTAL DE SUPRESSÃO VEGETAÇÃO FLORESTAL			4,0610



O percentual de supressão e de remanescentes está apresentado na tabela a seguir.

Tabela 4 - Percentuais de cobertura vegetal nativa

Cobertura vegetal total	Total de cobertura vegetal a ser suprimida	Cobertura vegetal em estágio médio total	Total de cobertura vegetal em estágio médio a ser suprimida
10,4974 ha	4,0610 ha	8,8560 ha	3,9895 ha
100%	38,68%	100%	45%

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.

Ou seja, dos 8,8560 ha de cobertura vegetal classificada como estágio médio de regeneração existentes no imóvel, 3,9895 ha serão suprimidos (45%) e 4,8665 ha (55%) serão mantidos.

Cálculos de volumetria dos fragmentos

Os cálculos de volumetria realizados para a área a ser suprimida concluíram por um volume total com casca (VTCC) de 1.137,27 m³ de biomassa vegetal, dividido em **269,265 m³ de madeira e 868,004 m³ de lenha**, conforme pode ser observado na tabela a seguir.

Tabela 5 - Rendimento lenhoso do fragmento florestal

PARCELA	CAP MÉDIO (cm)	ALTURA MÉDIA (m)	DAP MÉDIO (cm)	ÁREA BASAL (m²)	VTCC (m³)	VOLUME DE MADEIRA (m³)	VOLUME DE LENHA (m³)
01	71,8	6,7	22,869	1,840	15,323	3,497	11,826
02	50,6	6,2	16,120	1,225	8,979	2,361	6,617
03	47,9	6,9	15,254	1,045	7,913	1,720	6,193
04	59,0	6,3	18,780	1,496	13,432	3,311	10,121
05	54,6	6,0	17,373	1,807	16,045	4,310	11,735
06	39,7	6,3	12,639	1,003	6,724	0,999	5,725
MÉDIA GERAL	53,9	6,4	17,2	1,403	11,403	2,700	8,703
TOTAL AMOSTRADO				8,416	68,416	16,198	52,217
TOTAL ESTIMADO POR HECTARE				35,068	285,066	67,494	217,572
TOTAL ESTIMADO NA ÁREA DE INVENTÁRIO FLORESTAL (3,9895ha)				139,904	1.137,270	269,265	868,004



Para quantificação do rendimento volumétrico resultante da supressão com destoca de vegetação nativa foram utilizadas as proporções estabelecidas no Anexo I da Resolução Conjunta SEMAD/IEF nº 3.102/2021, conforme previsto no parágrafo único de seu Art. 17.

Tendo em vista que a área alvo de supressão de vegetação é de 4,0610 ha, adotando-se a estimativa de 10 m³/ha, tem-se um volume lenhoso de tocos e raízes de **40,61 m³**.

Levantamento de árvores isoladas

O levantamento florestal adotado para as árvores isoladas foi o censitário, o qual apurou 387 indivíduos arbóreos de 55 espécies distintas e pertencentes a 24 famílias botânicas, sendo **318 indivíduos de espécies nativas** e 64 indivíduos de espécies exóticas, além de 5 indivíduos mortos.

Dentre as espécies nativas vivas, a maior abundância foi de *Ocotea corymbosa* (Canela) com 76 indivíduos, *Cytherexylum myrianthum* (Tucaneiro) com 54, *Syagrus romanzoffiana* (Jerivá) com 41, *Rapanea ferrugínea* (Capororoca) com 14, e *Machaerium nyctitans* (Jacarandá-bico-de-pato) com 12 indivíduos.

Dentre as isoladas foram identificados 15 indivíduos arbóreos ameaçados de extinção, conforme tabela a seguir.

Tabela 6 - Indivíduos isolados ameaçados de extinção

NOME COMUM	ESPÉCIE	FAMÍLIA	GRAU DE AMEAÇA	QUANTIDADE
Cedro	<i>Cedrela fissilis</i>	Meliaceae	VU	06
Jacarandá-da-bahia	<i>Dalbergia nigra</i>	Fabaceae	VU	01
Jequitibá-rosa	<i>Cariniana legalis</i>	Lecythidaceae	EN	01
Canela-sassafrás	<i>Ocotea odorifera</i>	Lauraceae	EN	07
Total				15

Foi apurado um volume total de produto florestal proveniente da supressão das árvores nativas de **227,017 m³**, dos quais **172,9408 m³ de lenha** e **47,9647 m³ de toras**.

Levantamento de espécies vegetais não-arbóreas

O levantamento florístico foi realizado ainda com as espécies vegetais não-arbóreas, tendo sido identificadas 11 espécies arbustivas, como Melissa, Maria-mole, Caruru e Orelha-de-onça, 11 espécies de epífitas, dentre elas 4 espécies de orquídeas e 3 de bromélias, 6 espécies de herbáceas, 3 espécies de trepadeiras e 2 espécies de samambaias. Nenhuma das espécies se encontra ameaçada ou protegida por lei.

Rendimento lenhoso total

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



Tabela 7 - Rendimento lenhoso geral

Área calculada		Lenha (m³)	Madeira (m³)
Fragmentos		868,004	269,265
Isoladas		172,9408	47,9647
Total		1.040,94	317,23

No processo SEI nº 1370.01.0043752/2023-32 da intervenção requerida constam os comprovantes de quitação da taxa de expediente pela análise de intervenção ambiental, quitada em 18/09/2023, doc. SEI 73599664; taxa florestal referente a 868,004 m³ de lenha de floresta nativa, quitada em 08/07/2022, doc. SEI 73599667; taxa de reposição florestal referente a 172,9408 m³ de lenha nativa e 47,9647 m³ de madeira nativa, quitada em 14/08/2023, doc. SEI 73599671; taxa de reposição florestal referente a 868,004 m³ de lenha de floresta nativa e 269,265 m³ de madeira de floresta nativa, quitada em 18/04/2023, apensados no mesmo doc. SEI 73599671; taxa florestal referente a 1.040,94 m³ de lenha e 317,23 m³ de madeira provenientes da supressão de 4,0610 ha de vegetação e 387 árvores isoladas, quitada em 25/09/2023, doc. 74007874.

4. Compensações

O empreendimento faz jus à compensação pela supressão de vegetação secundária em estágio médio de regeneração, pertencente ao Bioma Mata Atlântica, e pela supressão de espécies protegidas por lei e ameaçadas de extinção – Portaria MMA nº 443/2014.

Pela supressão florestal de **3,9895 ha** em estágio médio de regeneração do Bioma Mata Atlântica foi proposta a destinação para conservação, na proporção 2:1, de uma área de **7,9790 ha** com as mesmas características ambientais do local onde ocorrerá a supressão, para qual será realizada instituição de servidão florestal.

A área proposta, indicada na cor laranja na figura a seguir, está localizada no imóvel adjacente, matrícula nº 24.324, de propriedade do empreendedor.

A figura mostra ainda a área de **4,4878 ha**, inserida dentro da matrícula nº 24.382 – mesma do empreendimento, a qual será preservada, correspondente a mais de 50% de toda a área em estágio médio de regeneração existente no imóvel – 8,8560 ha, atendendo ao disposto no art. 56 do Decreto Estadual nº 47.479/2019.



Figura 12 – Áreas de preservação obrigatória e de compensação por supressão de estágio médio

Pela supressão de espécies da flora ameaçadas de extinção existentes nos fragmentos florestais, sendo elas a *Ocotea odorífera* (Canela Sassafrás) – em perigo; e *Cedrela fissilis* (Cedro) – vulnerável, será adotada a proporção de 20:1 para “em perigo” e 10:1 para “vulnerável”.

Tendo em vista a identificação de apenas 1 exemplar de cada uma dessas espécies nas parcelas inventariadas, a estimativa por hectare calculada foi de 4,16 indivíduos. Sendo assim, ao se considerar os 3,9895 ha de em estágio médio de regeneração, tem-se uma estimativa de 17 indivíduos de canela sassafrás e 17 indivíduos de cedro na área dos fragmentos a serem suprimidos, num total de 34 indivíduos. Adotando-se a proporção supracitada, deverá ser realizado o plantio de **340 mudas de canela sassafrás e 170 mudas de cedro**, totalizando 510 mudas.

A proposta para esta compensação é a de plantio em uma área que atualmente está coberta por vegetação rasteira, predominantemente composta por gramíneas, identificada na figura a seguir. Esta área está localizada ao lado de um dos remanescentes florestais existentes na propriedade adjacente. O plantio das 510 mudas de espécies nativas será realizado de acordo com as exigências do Art. 73 do Decreto Estadual nº 47.749/2019.



Figura 13 - Área de compensação das espécies ameaçadas dos fragmentos florestais

Pela supressão dos **15 indivíduos** isolados ameaçados de extinção, a compensação foi proposta conforme disposto no art. 73 do Decreto Estadual nº 47.749/2019:

Art. 73 – A autorização de que trata o art. 26 dependerá da aprovação de proposta de compensação na razão de 10 a 25 mudas da espécie suprimida para cada exemplar autorizado, conforme determinação do órgão ambiental.

§ 1º – A compensação prevista no caput se dará mediante o plantio de mudas da espécie suprimida em APP, em Reserva Legal ou em corredores de vegetação para estabelecer conectividade a outro fragmento vegetacional, priorizando-se a recuperação de áreas ao redor de nascentes, das faixas ciliares, de área próxima à Reserva Legal e a interligação de fragmentos vegetacionais remanescentes, na área do empreendimento ou em outras áreas de ocorrência natural.

Neste sentido, foi proposto o plantio de **230 mudas** das mesmas espécies suprimidas, constantes na tabela 6, em uma área total de **0,2070 ha** existente no imóvel adjacente, matrícula nº 24.324, de propriedade do empreendedor, como mostra a figura a seguir.



Figura 14 - Áreas de plantio compensatório pela supressão de isoladas ameaçadas

Foi apresentado laudo técnico, assinado por profissional habilitado, 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, conforme item 6.1.2 – Risco à Conservação das Espécies Ameaçadas, constante no Estudo de Alternativa Técnica e Locacional datado de 06/06/2025, em consonância com o §1º, inciso III, art. 26 do Decreto Estadual nº 47.749/2019.

Como forma de compensação ambiental pelas intervenções em 0,80 ha de áreas de preservação permanente sem supressão de vegetação nativa, será realizada a recomposição da vegetação de parte da APP do curso d'água que atravessa o empreendimento. A área total de recomposição é composta por 2 glebas, totalizando **0,9190 ha**. Nessas glebas, será realizado o plantio de 1.021 mudas florestais de espécies nativas, sendo escolhidas espécies adaptadas à região e à vegetação local. A gleba 1, com 0,4117 ha, e a gleba 2, com 0,5073 ha, estão representadas na figura a seguir.

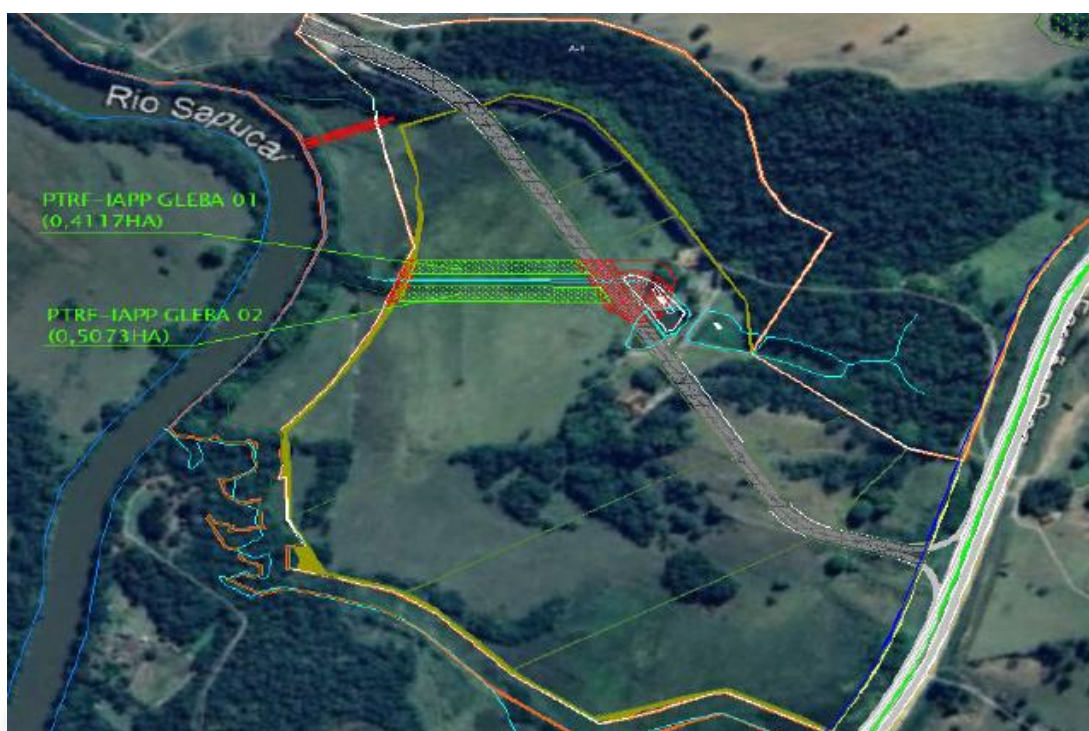


Figura 15 - Áreas de compensação pelas intervenções em APP

5. Aspectos/Impactos ambientais e medidas mitigadoras

Os principais impactos inerentes à fase de implantação 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 Carreamento de sólidos e alteração da qualidade das águas

Com a remoção da cobertura vegetal, exposição do solo às intempéries, abertura das vias e obras de infraestrutura poderá ocorrer carreamento de sedimentos para as drenagens naturais e desencadeamento de focos erosivos, com consequente assoreamento de cursos d'água.

Medidas mitigadoras:

As obras de instalação serão realizadas preferencialmente no período da seca.

Será implantado sistema de drenagem pluvial com canaletas e bacias de contenção durante as obras, e para a operação do empreendimento, canaletas, bocas de lobo, poços de visita, dissipadores de energia e demais dispositivos necessários para a efetividade do sistema, além de ações para estabilização de taludes.

A comprovação da execução das obras de drenagem figura como condicionante.



De forma a contribuir com a retenção de sedimentos, será realizado ainda o recobrimento da área terraplenada com *top soil* e recobrimento vegetal com gramíneas exóticas como braquiária e capim gordura.

5.2 Efluentes líquidos

Durante a fase instalação serão gerados efluentes líquidos de origem sanitária no canteiro de obras. Já a manutenção de máquinas e equipamentos se dará em oficinas especializadas fora do empreendimento.

Na operação, os efluentes serão gerados por cada empreendimento a se instalar no distrito.

Medidas mitigadoras:

Durante a fase de implantação a água necessária para obras e aspersão de vias será fornecida por captação regularizada mediante Certidão de Uso Insignificante nº 495883/2024, emitida em 15/08/2024.

Para a fase de operação, cada empreendimento a se instalar no distrito ficará responsável pelo seu próprio abastecimento de água para fins de industriais. Tendo em vista a especificidade, ainda indefinida, de cada futuro empreendimento a se instalar no distrito, e a proximidade com o rio Sapucaí, a perspectiva é que os empreendimentos busquem a captação de água no rio Sapucaí ou em poços tubulares. Já o abastecimento de água para fins de consumo humano caberá ao Município, conforme declaração municipal datada de 30/05/2025, ficando o empreendedor responsável pela instalação da infraestrutura do sistema de abastecimento e o Município responsável pelo fornecimento de água, seja por execução direta, seja por estruturação de consórcio ou convênio.

Os efluentes sanitários no canteiro de obras serão dispostos em banheiros químicos sob responsabilidade de empresa terceirizada.

Ressalta-se que os efluentes de banheiro químico devem ser inseridos no MTR com o código "16 10 02 - Resíduos líquidos aquosos não abrangidos em 16 10 01", do subcapítulo "Resíduos líquidos aquosos destinados a serem tratados noutro local". O resíduo deve ser classificado como Classe II A. Adicionalmente, o gerador emite deve preencher o campo "Descrição int. do Gerador" como "efluente de banheiro químico".

O tratamento dos efluentes líquidos gerados na fase de operação será realizado de forma individualizada por cada empresa a se instalar no empreendimento, cabendo aos estabelecimentos industriais realizar o tratamento conforme o tipo de efluente gerado pelas atividades exercidas e pelo número de funcionários, através de seu sistema próprio de tratamento de esgoto, de acordo com a Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos) e Art. 6º da Lei Municipal nº 1516/2023.



5.3 Resíduos Sólidos

Na fase de implantação serão gerados resíduos de construção civil e domésticos como sobras de alimentos, restos de embalagens, metal, papéis, plásticos e vidros. Durante a operação serão gerados resíduos nos empreendimentos que irão se instalar no distrito.

Medidas mitigadoras:

Os resíduos de natureza doméstica serão acondicionados em tambores e destinados à coleta pública municipal. Os resíduos de construção civil serão utilizados para aterro no próprio empreendimento ou encaminhados para aterros de RCC autorizados.

Figura como condicionante a comprovação de implantação de central de armazenamento de resíduos.

Na fase de operação, os resíduos sólidos de natureza doméstica serão recolhidos pelo serviço de coleta municipal, conforme declaração municipal de viabilidade de recolhimento de resíduos sólidos datada de 29/07/2024.

5.4 Emissões atmosféricas

A emissão de material particulado irá ocorrer em decorrência da movimentação de máquinas e equipamentos, sobretudo durante a fase de aterramento das áreas de cotas inferiores.

Medidas mitigadoras:

Para mitigar a geração de poeira decorrente da instalação do empreendimento, serão realizadas aspersões com caminhão-pipa e recobrimento da caçamba dos caminhões durante o deslocamento.

5.5 Redução de habitats da fauna terrestre

A perda de habitats faunísticos ocorre devido à supressão da vegetação, que elimina ou reduz o aporte alimentício de várias espécies.

Medidas mitigadoras:

Conservação dos fragmentos florestais remanescentes e recomposição de novas áreas, as quais estão discriminadas no item “Compensações” deste parecer.

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”, o qual se encontra formalizado e instruído com a documentação exigida.



Em consulta ao Sistema de Licenciamento Ambiental – SLA, a taxa de expediente foi recolhida conforme Lei 6.763/75, sendo juntada ao processo a publicação em periódico local o requerimento da Licença Ambiental, conforme determina a Deliberação Normativa COPAM nº. 217/17.

O empreendimento possui potencial poluidor/degradador geral e porte Médio - M, que lhe classifica como sendo “3”, com critério locacional de peso “1”, referente à supressão de vegetação nativa.

Em verificação a matriz de enquadramento acima, a modalidade a ser praticada é do licenciamento concomitante – LAC1, em que possibilita as três etapas do licenciamento em única fase:

		CLASSE POR PORTE E POTENCIAL POLUIDOR/DEGRADADOR					
		1	2	3	4	5	6
CRITÉRIOS LOCACIONAIS DE ENQUADRAMENTO	0	LAS - Cadastro	LAS - Cadastro	LAS - RAS	LAC1	LAC2	LAC2
	1	LAS - Cadastro	LAS - RAS	LAC1	LAC2	LAC2	LAT
	2	LAS - RAS	LAC1	LAC2	LAC2	LAT	LAT

Embora a concomitância das etapas, o empreendedor não está eximido de comprovação de toda as condições técnicas e legais de cada etapa, em especial sua viabilidade ambiental.

A Licença Prévia – LP atesta a viabilidade ambiental da atividade ou do empreendimento quanto à sua concepção e localização, com o estabelecimento dos requisitos básicos e das condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação.

A viabilidade ambiental na fase de LP se constitui na viabilidade locacional, ou seja, se o projeto, que resultou na empresa, observou as restrições quanto a sua localização, se o local onde a empresa está é viável, propício ao desenvolvimento da sua atividade; se não existe impedimento quanto a sua localização como: estar localizada em área destinada a conservação da natureza ou de interesse ambiental que possa inviabilizar a localização.

O empreendimento está localizado no município de São Sebastião da Bela Vista. Está presente a Certidão da Prefeitura Municipal, a qual declara que o local e o tipo de atividade ali desenvolvida se encontram em conformidade com as leis de uso e ocupação do solo do Município. A apresentação da Certidão é uma obrigação expressa pelo artigo 18 do Dec. Estadual n. 47.383/18.



Em relação às manifestações de órgãos intervenientes, o art. 27 da Lei Estadual nº 21.972/2016 assim dispõe:

“Art. 27. Caso o empreendimento represente impacto social em terra indígena, em terra quilombola, em bem cultural acautelado, em zona de proteção de aeródromo, em área de proteção ambiental municipal e em área onde ocorra a necessidade de remoção de população atingida, dentre outros, o empreendedor deverá instruir o processo de licenciamento com as informações e documentos necessários à avaliação das intervenções pelos órgãos ou entidades públicas federais, estaduais e municipais detentores das respectivas atribuições e competências para análise.”

Das orientações institucionais refletidas no Memorando-Circular nº 4/2022/SEMAD/SURAM, datado de 20/05/2022 (Id. 46894241, respectivo ao Processo SEI 1370.01.0023247/2022-91), extrai-se as seguintes diretrizes sobre a instrução e análise dos processos de licenciamento ambiental:

Diante de todo exposto, considerando as manifestações pela Assessoria Jurídica da Semad, que vincula os servidores do Sisema, as orientações pretéritas por parte desta subsecretaria, o fluxo estabelecido no Sistema de Licenciamento Ambiental (SLA), encaminhamos as seguintes diretrizes:

- 1) Para que os processos de licenciamento ambiental sejam analisados considerando a manifestação do empreendedor mediante caracterização de seu empreendimento no requerimento de licenciamento ambiental, cabendo manifestação dos órgãos intervenientes somente nos casos em que o requerente manifestar pela existência de impacto ambiental em bem acautelado.*
- 2) Seja considerado como manifestação do empreendedor, para fins de apuração de impacto em bem acautelado, item específico no Formulário de Caracterização Ambiental – FCE com respectiva assinatura para os processos físicos.*
- 3) Para os processos instruídos pelo Sistema de Licenciamento Ambiental – SLA seja considerado as informações prestadas no campo Fatores de Restrição e Vedação, além das declarações constantes no item enquadramento.*
- 4) Nos casos de indicativo de informações com erro ou imprecisão nos estudos ambientais, deverá ser averiguado pelo órgão ambiental, que diligenciará esclarecimentos dos fatos junto ao empreendedor.*

No caso extrai-se do módulo “fatores de restrição ou vedação” do SLA que o empreendedor assinalou a opção “não se aplica” para a ocorrência de impactos nas áreas/bens delineados no art. 27 da Lei Estadual nº 21.972/2016, contudo esta marcação possui presunção relativa (iuris tantum) de veracidade e não exclui a necessidade de o empreendimento informar ao Órgão Ambiental, por meio de outros documentos (estudos ambientais, por exemplo), acerca dos demais



impactos causados no exercício de suas atividades, nos termos do art. 25 da Deliberação Normativa Copam nº 217/2017, se for o caso.

Assim, não há indicação de bem ou área objeto de proteção especial e a equipe da Coordenação de Análise Técnica da URA SM não identificou indícios de informações com erro ou imprecisão nos apontamentos e/ou estudos ambientais apresentados pelo empreendedor, conforme se infere do diagnóstico ambiental delineado neste Parecer Único, motivo por que não há falar em manifestação de órgãos intervenientes no caso em tela.

A descoberta futura e fortuita de sítio passível de proteção especial nos aspectos cultural, arqueológico, histórico ou artístico, tutelados no âmbito da União, implicará a imediata suspensão das atividades do empreendimento até que ocorra a oportuna manifestação do ente competente.

Ponto de maior atenção está no requerimento para intervenção ambiental - processo SEI nº 1370.01.0043752/2023-32, no qual solicita autorização para supressão de 4,0610 ha de cobertura vegetal nativa, sendo 0,0715 ha em estágio inicial e 3,9895 ha em estágio médio de regeneração; corte de 318 indivíduos isolados nativos vivos; e intervenção em 0,80 ha de Área considerada de preservação permanente - APP sem supressão de vegetação nativa.

Na primeira intervenção, referente à supressão do fragmento pertencente ao bioma mata atlântica, necessário entalecer o marco legal do parcelamento do solo, onde verificamos sua aprovação através da Lei Municipal nº 1.516, de 27 de junho de 2023.

A Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, permite a supressão de vegetação nativa pertencente ao Bioma Mata Atlântica em estágio médio de renegação nos perímetros urbanos aprovados após a data de início de sua vigência, condicionado a preservação de vegetação nativa em estágio médio de regeneração em no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área total coberta por esta vegetação:

“Art. 31. Nas regiões metropolitanas e áreas urbanas, assim consideradas em lei, o parcelamento do solo para fins de loteamento ou qualquer edificação em área de vegetação secundária, em estágio médio de regeneração, do Bioma Mata Atlântica, devem obedecer ao disposto no Plano Diretor do Município e demais normas aplicáveis, e dependerão de prévia autorização do órgão estadual competente, ressalvado o disposto nos arts. 11, 12 e 17 desta Lei.

§ 1º ...

§ 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% (cinquenta por cento) da área total coberta por esta vegetação.”



Para o atendimento ao requisito legal de manutenção, está sendo preservada uma área de 4,4878 ha, correspondente a mais de 50% de toda a área em estágio médio de regeneração existente no imóvel.

Ainda, a legislação exige que o empreendedor destine remanescentes vegetacionais à conservação, como forma de compensação, conforme art. 17 da Lei Federal 11.428/16 e art. 26, inciso I do Decreto 6.660/08, que assim dispõem:

*“Art. 17. O corte ou a supressão de vegetação primária ou secundária nos estágios médio ou avançado de regeneração do Bioma Mata Atlântica, autorizados por esta Lei, ficam **condicionados à compensação ambiental**, na forma da destinação de área equivalente à extensão da área desmatada, com as mesmas características ecológicas, na mesma bacia hidrográfica, sempre que possível na mesma microbacia hidrográfica, e, nos casos previstos nos arts. 30 e 31, ambos desta Lei, em áreas localizadas no mesmo Município ou região metropolitana.”*

“Art. 26. Para fins de cumprimento do disposto nos arts. 17 e 32, inciso II, da Lei no 11.428, de 2006, o empreendedor deverá:

I - destinar área equivalente à extensão da área desmatada, para conservação, com as mesmas características ecológicas, na mesma bacia hidrográfica, sempre que possível na mesma microbacia hidrográfica e, nos casos previstos nos arts. 30 e 31 da Lei no 11.428, de 2006, em áreas localizadas no mesmo Município ou região metropolitana; ou”

Por sua vez, o Decreto Estadual nº 47.749/19 determinou que a compensação seja na proporção de 2:1 e a exclusão das APPs e RL:

Art. 48 – A área de compensação será na proporção de duas vezes a área suprimida, na forma do art. 49, e obrigatoriamente localizada no Estado.

...

Art. 51 – A área destinada na forma do inciso I e do § 1º do art. 49, deverá constituir RPPN, nos termos do art. 21 da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, ou servidão ambiental perpétua.

§ 1º – Deverão ser excetuadas a APP e a Reserva Legal no cômputo da área destinada à compensação.

Para tanto, está sendo proposta a servidão florestal de uma área de 7,9790 ha junto a matrícula nº 24.324, equivalente ao dobro da área intervinda, com as características ecológicas, no mesmo município, atendendo ao requisito legal.

Neste ponto, importante o registro, de que o CAR apresentado conta com toda área de vegetação nativa remanescente destinada a Reserva Legal, o que deve ser objeto de retificação, limitando-se ao percentual mínimo legalmente estabelecido, para que a compensação possa se dar na mesma, em razão da condição estabelecida no §1º do art. 48 em epígrafe.

Assim, a área de compensação estaria limítrofe a reserva legal para da propriedade matriculada junto ao CRI sob o nº 24.324.



A manutenção, quanto a compensação, deverá ser assegurada através de averbação junto ao Cartório Registro de Imóveis, expedindo-se para tanto o Termo de Compromisso de Compensação Florestal – TCCF.

Não há que se falar em anuência prévia do IBAMA para supressão de vegetação nativa em estágio médio de regeneração em áreas de Mata Atlântica, prevista no art. 14 da Lei Federal nº 11.428/2006 e definida no art. 19 do Decreto Federal nº 6.660/2008, quando a área for superior a 50 hectares em meio rural ou 3 hectares em área urbana, dada a tipologia ser parcelamento do solo parcelamento do solo para fins de loteamento, regulada no § 2º do artigo 31 da Lei Federal nº 11.428/2006 e não no fluxo do art. 14 da referida lei.

Esse entendimento se origina do OF 02015.003115/2016-98 GABIN/MG/IBAMA e o Parecer nº 368/2015/CGAJ/CONJUR-MM/CGU/AGU/omtm, referentes à Anuência Prévia do IBAMA à supressão de vegetação do bioma Mata Atlântica para os casos de loteamento em áreas urbanas, aprovado Ministro de Estado Interino do Ministério do Meio Ambiente à época.

Quanto ao pedido para o corte de árvore isolada, foram cadastrados *Ocotea odorífera* (Canela Sassafrás) e *Cedrela fissilis* (Cedro), espécies ameaçadas de extinção.

Para a supressão dos espécimes com grau de ameaça de extinção, por se tratar de obra de utilidade pública, há previsão legal no artigo 26, II do Decreto 47749/2019 para sua supressão:

Art. 26. A autorização para o corte ou a supressão, em remanescentes de vegetação nativa ou a forma de árvores isoladas nativas vivas, de espécie ameaçada de extinção constante da Lista Oficial de Espécies da Flora Brasileira Ameaçadas de Extinção ou constante da lista oficial do Estado de Minas Gerais, poderá ser concedida, excepcionalmente, desde que ocorra uma das seguintes condições:

(...)

II – quando a supressão for comprovadamente essencial para a viabilidade do empreendimento.

§ 1º – Nas hipóteses previstas no inciso III do caput, o interessado deverá apresentar laudo técnico, assinado por profissional habilitado, que ateste 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 supressão fica condicionada à compensação ambiental prevista no art. 73, do Decreto 47.749/19:



Art. 73 – A autorização de que trata o art. 26 dependerá da aprovação de proposta de compensação na razão de dez a vinte e cinco mudas da espécie suprimida para cada exemplar autorizado, conforme determinação do órgão ambiental.

§ 1º – A compensação prevista no caput se dará mediante o plantio de mudas da espécie suprimida em APP, em Reserva Legal ou em corredores de vegetação para estabelecer conectividade a outro fragmento vegetacional, priorizando-se a recuperação de áreas ao redor de nascentes, das faixas ciliares, de área próxima à Reserva Legal e a interligação de fragmentos vegetacionais remanescentes, na área do empreendimento ou em outras áreas de ocorrência natural.

Por sua vez, a Resolução Conjunta SEMAD/IEF n. 3.102, de 26 de outubro de 2021, traçou a seguinte dosimetria:

Art. 29 – A compensação de que trata o art. 73 do Decreto nº 47.749, de 2019, será determinada na seguinte razão:

I –dez mudas por exemplar autorizado para espécies na categoria Vulnerável – VU;

II –vinte mudas por exemplar autorizado para espécies na categoria Em Perigo – EM;

III – vinte e cinco mudas por exemplar autorizado para espécies na categoria Criticamente em Perigo – CR;

Conforme item 4, serão plantadas 340 mudas de canela sassafrás (20:1) e 170 mudas de cedro (10:1); pela supressão de 15 indivíduos isolados ameaçados de extinção será realizado o plantio de 230 mudas das mesmas espécies protegidas, atendendo a legislação em esquete, estando presente informação técnica requisitada no §1º, art. 26 do Decreto Estadual nº 47.749/19 (engenheiro florestal Marlúcio Carvalho Milagres, conforme ART MG20243330100). No que se referem às intervenções em APP, nas quais, duas se darão no córrego que atravessa o empreendimento (0,5850 ha) e uma na APP do rio Sapucaí (0,0947ha), são necessárias para a travessia da avenida principal e via de circulação de pedestres que circunda o empreendimento.

A Lei Federal nº 12.651/12 20.922/13 considera como sendo de utilidade pública as obras de infraestrutura destinadas aos serviços públicos de transporte, sistema viário, inclusive aquele necessário aos parcelamentos de solo urbano:

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

VIII - utilidade pública:

a) as atividades de segurança nacional e proteção sanitária;

b) as obras de infraestrutura destinadas às concessões e aos serviços públicos de transporte, sistema viário, inclusive aquele necessário aos parcelamentos de solo urbano aprovados pelos Municípios, saneamento, gestão de resíduos, energia, telecomunicações,



radiodifusão, instalações necessárias à realização de competições esportivas estaduais, nacionais ou internacionais, bem como mineração, exceto, neste último caso, a extração de areia, argila, saibro e cascalho;”

Por sua vez, a Lei Estadual nº 20.922/13 autoriza a intervenção em área de preservação permanente para casos de utilidade pública:

“Art. 12 - A intervenção em APP poderá ser autorizada pelo órgão ambiental competente em casos de utilidade pública, interesse social ou atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental, desde que devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio”.

O Decreto Estadual nº 47.749/19 determina a compensação pela intervenção em APP, através da recuperação de áreas assim consideradas:

“Art. 75 – O cumprimento da compensação definida no art. 5º da Resolução CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006, por intervenção ambiental em APP, deverá ocorrer em uma das seguintes formas:

I – recuperação de APP na mesma sub-bacia hidrográfica e, prioritariamente, na área de influência do empreendimento ou nas cabeceiras dos rios;

II – recuperação de área degradada no interior de Unidade de Conservação de domínio público Federal, Estadual ou Municipal, localizada no Estado;

III – implantação ou revitalização de área verde urbana, prioritariamente na mesma sub-bacia hidrográfica, demonstrado o ganho ambiental no projeto de recuperação ou revitalização da área;

IV – destinação ao Poder Público de área no interior de Unidade de Conservação de domínio público, pendente de regularização fundiária, desde que localizada na mesma bacia hidrográfica de rio federal, no Estado de Minas Gerais e, sempre que possível, na mesma sub-bacia hidrográfica.

Pela intervenção em APP será realizada a recomposição de 0,9190ha, local considerado de preservação permanente, que outrora tinha sido objeto de solicitação de desvio de curso d'água. Assim, figurando-se como condicionante a apresentação de relatórios da recomposição indicada.

No que se refere aos recursos hídricos, a água a ser utilizada na instalação será proveniente de barramento devidamente regularizado com certidão de uso insignificante. Foram apresentadas ainda as certidões de uso isento de outorga para as travessias em corpos de água. Na operação a água será fornecida pelo Município e também captada de forma individualizada por cada inquilino do distrito conforme suas demandas.

Há outorgado, através da Portaria nº. 1800921/2023 de 11/02/2023, o desvio parcial do curso d'água existente. Essa outorga foi emitida antes de ter sido alterado o projeto.

O projeto urbanístico inicial previa o desvio do córrego para próximo do fragmento florestal existente ao à norte. Contudo, não sendo viável técnica e legalmente a intervenção em APP para implantação de lotes urbanos, o projeto foi readequado,



após informação complementar solicitada pela URA Sul de Minas, que não permitiu que exclusão da APP e, atualmente será objeto de implantação do PTRF.

Assim, deverá ser cancelada a Portaria nº. 1800921/2023 de 11/02/2023, dada à perda de seu objeto.

Quanto ao parcelamento do solo propriamente dito, não foram verificados os impedimentos da Lei Federal nº 6.766/1979 contidos no artigo 3º, bem como o mesmo atende aos requisitos contidos no Art. 4º.

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, principalmente na fase de instalação do empreendimento, são suficientes.

Frise-se que a tipologia pretendida - Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística, possui condições intrínsecas de operação, onde é possível que cada empreendimento a ser instalado, deverá adotar medidas de controle ambiental específica, verificadas em licenciamento ambiental próprio ou não.

Assim, o tratamento dos efluentes líquidos será de responsabilidade por cada empresa a se instalar, cabendo aos estabelecimentos industriais realizar o tratamento conforme o tipo de efluente gerado pelas atividades exercidas e pelo número de funcionários, através de seu sistema próprio de tratamento de esgoto, de acordo com a Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos) e Art. 6º da Lei Municipal nº 1516/2023.

Os resíduos sólidos gerados também terão igual responsabilidade, sendo certo que há nos autos, informação de que os resíduos de natureza doméstica serão recolhidos pelo serviço de coleta municipal, conforme declaração municipal de viabilidade de recolhimento de resíduos sólidos datada de 29/07/2024.

A validade da licença deverá ser de 10 (dez) anos, sendo que a instalação deverá ocorrer no prazo de 6 (seis) anos, sob pena de cassação da licença, conforme estabelece o art. 15 do Decreto Estadual n. 47.383/18:

“Art. 15 – As licenças ambientais serão outorgadas com os seguintes prazos de validade:

I – LP: cinco anos;

II – LI: seis anos;

III – LP e LI concomitantes: seis anos;

IV – LAS, LO e licenças concomitantes à LO: dez anos.

§ 1º – No caso de LI concomitante a LO, a instalação do empreendimento deverá ser concluída no prazo previsto no inciso II, sob pena de cassação da licença concomitante.”



De acordo com o Decreto Estadual nº. 48.707 de 25 de outubro de 2023, compete ao Chefe da Unidade Regional de Regularização Ambiental, no âmbito de sua área de competência, decidir sobre licenciamento ambiental e atos a ele vinculados, ressalvadas as competências do Copam, do CERH-MG, dos comitês de bacias hidrográficas, do IEF e do Igam.

Assim, diante do exposto, concluída a análise do processo, este deverá ser submetido a julgamento pelo Chefe da Unidade Regional de Regularização Ambiental do Sul de Minas.

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 **Loteamento Bela Vista Business Park**, 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.

Deverá ser cancelada a Portaria nº 1800921/2023 de 11/02/2023, tendo em vista a perda de seu objeto.

As orientações descritas em estudos e as recomendações técnicas e jurídicas descritas neste Parecer Único, através das condicionantes listadas em Anexo, devem ser apreciadas pela Unidade Regional de Regularização Ambiental – URA Sul de Minas.

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	Fazenda Morada da Marcela
Responsável pela intervenção	Major Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
CPF/CNPJ	42.317.070/0001-18
Modalidade principal	Supressão de vegetação nativa
Protocolo	SEI nº 1370.01.0043752/2023-32
Bioma	Mata Atlântica
Área Total Autorizada (ha)	4,0610
Longitude, Latitude e Fuso	Lat: 22° 09' 03" S - Long: 45° 49' 40" O - WGS 84
Data de entrada (formalização)	02/10/2023
Decisão	Pelo deferimento.

8.2 Supressão de vegetação nativa

Modalidade de intervenção	Supressão de vegetação nativa
Área ou quantidade autorizada	4,0610 ha
Bioma	Mata Atlântica
Fitofisionomia	Remanescente de Floresta Estacional Semidecidual
Rendimento lenhoso (m³)	868,004 m³ (lenha) e 269,265 m³ (madeira)
Coordenadas Geográficas	Lat: 22° 9' 5,64" S - Long: 45° 49' 41,14" O - WGS 84
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	318 indivíduos – 5,3861 ha
Bioma	Mata Atlântica
Fitofisionomia	Remanescente de Floresta Estacional Semidecidual
Rendimento lenhoso (m³)	172,9408 m³ (lenha) e 47,9647m³ (madeira)
Coordenadas Geográficas	Lat: 22° 9' 8,02" S - Long: 45° 49' 36,17" O - WGS 84
Validade/Prazo para execução	6 anos

8.4 Intervenção em APP sem supressão de vegetação nativa

Modalidade de intervenção	Intervenção em APP sem supressão de vegetação nativa
Área ou quantidade autorizada	0,80 ha



Bioma	Mata Atlântica
Fitofisionomia	Remanescente de Floresta Estacional Semidecidual
Rendimento lenhoso (m ³)	-
Coordenadas Geográficas	Lat: 22° 8' 57,04" S - Long: 45° 49' 40,53" O - WGS 84
Validade/Prazo para execução	6 anos

9 Anexos

Anexo I. Condicionantes para a LP+LI+LO do empreendimento **Loteamento Bela Vista Business Park;**

Anexo II. Programa de Automonitoramento para o empreendimento **Loteamento Bela Vista Business Park.**



ANEXO I

Condicionantes para o empreendimento Loteamento Bela Vista Business Park

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 e manutenção do sistema de drenagem pluvial <u>provisório</u> , composto por canaletas escavadas no solo e bacias de contenção de sedimentos, dentre outras necessárias ao controle do carreamento de solo e erosões durante a etapa de movimentação de terra, na fase de instalação.	<u>Semestralmente</u> , durante a fase de instalação.
04	Apresentar relatório técnico-fotográfico comprovando a execução das obras de infraestrutura do empreendimento, como as relativas à terraplanagem, pavimentação, instalação de rede elétrica, central de armazenamento de resíduos sólidos e sistema de drenagem pluvial <u>definitivo</u> , bem como outras que se fizerem necessárias.	<u>Semestralmente</u> , durante a fase de instalação.
05	Apresentar relatório técnico-fotográfico comprovando a execução da recomposição florestal durante os 5 primeiros anos ou até que se comprove o perfeito desenvolvimento das mudas.	<u>Anualmente</u> ^[2]
06	Apresentar comprovação da averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rita do Sapucaí, o Termo de Compromisso de Compensação de Florestal – TCCF, no qual destina à conservação em caráter perpétuo, da área de 4,4878 ha presente na matrícula nº 24.382, livro nº 2-BP, folha 210 e à conservação da área de 7,9790 ha localizada na matrícula nº 24.324.	1 ano
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

^[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 1370.01.0043752/2023-32. 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 Loteamento Bela Vista Business Park

1. Resíduos Sólidos e Rejeitos

1.1 Resíduos sólidos e rejeitos 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.