

Processo Administrativo	2024IA000003	Modalidade de Requerimento:
Data Formalização	22/01/2024	<i>Abertura de Processo de Intervenção Ambiental em área de preservação permanente-APP, sem supressão de vegetação nativa.</i>
Requerente:	Túlio Marco Costa	
CNPJ / CPF:	571.902.596-00	
Endereço do Requerente:	Praça São Januário, nº 190, Centro, na cidade de Ubá/MG	
Local Requerido	Avenida Quintino Poggiali, Lote A	
Responsável Técnico	Enrico Rodrigues Gomes Biólogo CRBio: 057711/04-D	
	Rafael Rodrigues Gomes Engenheiro Civil CREA/MG: 239.879/D	
Atividade Desenvolvida:	Regularização de imóvel e autorização para futura construção	

1. Objetivo

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

Regularização do imóvel e autorização para futura construção

O imóvel encontra-se inserido no **perímetro urbano**, conforme descrito no requerimento de intervenção ambiental apresentado a esta Divisão de Regularização e Desenvolvimento Sustentável.

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

2. Análise preliminar dos documentos e estudos apresentados

O processo sob análise foi formalizado pelo senhor Túlio Marco Costa, inscrito no CPF nº 571.902.596-00, residente à Praça São Januário, nº 190, Centro na cidade de Ubá/MG;

Como documento de identificação, foi apresentada as CNHs do senhor Túlio Marco Costa, da senhora Idacle Mara Borges Costa e do senhor Enrico Rodrigues Gomes;

Como comprovante de residência, foram apresentadas: uma conta de energia em nome do senhor Rafael Rodrigues Gomes, uma conta em nome do senhor Enrico Rodrigues Gomes e uma conta de luz em nome da senhora Idacle Mara Borges;

Conforme descrito no Plano de Utilização Pretendida, o objetivo deste processo é a obtenção de Documento Autorizativo para Intervenção Ambiental a fim de regularizar o imóvel e realizar construção futura;

Para comprovação da propriedade bem como demonstração de enquadramento legal, foi apresentada uma Certidão de Registro do Imóvel matriculado sob o nº 7.623 datada de 21/01/1983, descrevendo um imóvel medindo 4.900,00m² localizado à Avenida Quintino Poggialli;

No R-3 da referida matrícula, foi dito que o imóvel foi adquirido pelo empreendimento Marmoraria Horsay Ltda-ME. Além disso, na AV-4, consta que o imóvel foi desmembrado, originando dois lotes, sendo estes o Lote "A", medindo 2.100,00m² e Lote "B" medindo 2.800,00m²;

Já na AV-5 desta mesma matrícula, foi informado que o empreendimento Marmoraria Horsay Ltda passou o Lote "A" a Idacle Maria Borges Costa e seu marido Túlio Marco Costa na ficha da matrícula nº 34.549;

O requerente também juntou no processo a Certidão de Registro do Imóvel matriculado sob o nº 34.549, datada de 21/06/2012, referenciando o citado Lote "A", agora de propriedade da senhora Idacle Maria Borges Costa e seu marido Túlio Marco Costa;

Cumprir mencionar que na referida Certidão de Registro, em seu R-2, foi informado que o imóvel em questão foi gravado por alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal - CEF sendo garantido que para a venda do imóvel será indispensável a anuência da fiduciária;

A este respeito, esclarecemos que segundo o art. 22 da Lei Federal nº 9.514/97 a alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel da coisa.

Neste sentido, transfere-se ao credor, denominado fiduciário, uma propriedade limitada, na medida em que não pode exercer os direitos de uso e gozo, os quais permanecem com o devedor. Esta propriedade submete-se a uma condição resolutiva, qual seja o cumprimento de determinada obrigação, para que o bem retorne ao patrimônio do devedor (fiduciante) ou, em caso de inadimplemento, seja transferida de fato ao credor (fiduciário).

Assim, percebe-se que quem detém a posse direta do bem é o próprio devedor, dele podendo usar e gozar da forma que lhe aprouver, ficando vedada, contudo, a venda do imóvel

sem a anuência da fiduciária já que, neste caso, esta condição foi gravada na matrícula do imóvel.

Além disso, foi apresentada uma procuração, por meio da qual a senhora Idacle Mara Borges Costa e o senhor Túlio Marco Costa outorga poderes de representação aos senhores Enrico Rodrigues Gomes e Rafael Rodrigues Gomes, para representar seus interesses, em conjunto ou separadamente, no presente processo de Regularização Ambiental perante a prefeitura municipal de Ubá/MG.

No que tange a Responsabilidade Técnica deste processo, foi apresentada a Anotação de Responsabilidade Técnica nº MG20242674139, firmada pelo engenheiro civil Rafael Rodrigues Gomes, CREA/MG 239.879-D, contemplando a atividade de elaboração de levantamento topográfico. Também apresentou a Anotação de Responsabilidade Técnica nº 20241000100558, firmada pelo biólogo Enrico Rodrigues Gomes, CRBio 57711/04-D, contemplando as atividades de elaboração de estudos técnicos. Frise-se que todas as ARTs tem como contratante o senhor Túlio Marco Costa;

Além disso, compõem os documentos do processo os arquivos nomeados como:

- Arquivo Shapefile;
- Planta Topográfica;
- Projeto de Reconstituição de Flora; e
- Plano de Utilização Pretendida.

2.1 – Análise preliminar dos documentos e estudos técnicos

Ao analisar os documentos e estudos técnicos apresentados observou-se diversas pendências/divergências:

- O estudo técnico apresentado não demonstra que as intervenções ambientais pretendidas em área de preservação permanente não irão agravar processos como enchentes, erosões e movimentos acidentais de solo ou massa rochosa.
- O estudo técnico apresentado não demonstra a inexistência de alternativa técnica e locacional para as intervenções ambientais pretendidas em área de preservação permanente.
- Não foram apresentadas quais as medidas serão tomadas para garantir a manutenção/regeneração da vegetação nativa nas áreas de preservação permanente que não haverá intervenções ambientais.
- Não foi apresentado enquadramento juridicamente válido para as intervenções ambientais existentes dentro da área considerada não edificante e também não foi apresentado cronograma de remoção das estruturas e recuperação da área não passível de regularização ambiental.
- A medida compensatória apresentada não atende ao necessário para a área de intervenção

ambiental requerida e não foi apresentado arquivo digital georreferenciando a compensação ambiental.

- Não foi apresentada comprovação que o imóvel possui infraestrutura mínima conforme solicita-se para enquadramento no Inciso IX da DN 236/2019.

- Não foi apresentado alvará de construção ou certificado de aprovação de projeto para a obra pretendida.

3 - Das Informações Complementares

Em razão das pendências identificadas no capítulo anterior, na forma do artigo 11, caput e §1º, da Deliberação Normativa CODEMA nº 02/2020, foi encaminhado ao requerente o ofício de nº 106/2024 na data de 11/06/2024 para que, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentasse as seguintes complementações:

1. Apresentar novo estudo técnico que demonstre com objetividade que as intervenções ambientais pleiteadas na área de preservação permanente do imóvel não irão agravar processos como enchentes, erosões ou movimentos acidentais de solo ou massa rochosa.
2. Apresentar novo estudo técnico que comprove a inexistência de alternativa técnica e locacional conforme impõe o art. 17 do Decreto 47.749/2019.
3. Apresentar quais as medidas tomadas para garantir a regeneração nas áreas de preservação permanente do imóvel nas quais não haverá intervenção (uso alternativo do solo), demonstrando na planta topográfica a área que receberá as medidas apresentadas.
4. Através de imagens de satélite atualizadas e através de verificação feita *in loco* na vistoria realizada na data de 15/03/2024, foi identificado edificações a menos de 15 metros do curso hídrico, dentro da área considerada não edificante. Assim apresentar enquadramento legal para as intervenções realizadas e pretendidas para a área considerada não edificante ou apresentar cronograma de remoção das estruturas existentes, com calendário e assinado pelo proprietário/requerente do processo.

Obs: a alteração da área de intervenção ambiental incumbe em alteração do requerimento ambiental, planta topográfica, arquivos tipo shapefile, PUP, PTRF, Estudos técnicos de inexistência de alternativa técnica e locacional e estudo de não agravamento de processos como enchentes, erosões e movimentos acidentais de solo ou massa rochosa.

5. Apresentar proposta de medida compensatória com a proporção mínima de 2:1 para as intervenções ambientais pleiteadas, devendo ser apresentado arquivo digital em formato shapefile ou .kml georreferenciando o local proposto para compensação ambiental.
6. Apresentar comprovação que o imóvel possui os requisitos básicos do inciso IX da DN 236/2019 : Via pública dotada de pavimentação, iluminação pública, solução para esgotamento sanitário, sistema de abastecimento de água e drenagem pluvial.
7. Conforme observa-se na Figura 04, página 08 do PUP apresentado não foi observado sistema de drenagem pluvial no acesso, assim questiona-se ao responsável técnico para onde será direcionado o escoamento superficial a ser gerado após a impermeabilização causada pela obra.
8. Apresentar aprovação urbanística (Alvará de Construção ou Certificado de aprovação) do projeto de edificação pretendida, assim como ART do respectivo projeto de edificação pretendida.

Diante da expedição do ofício 106/2024, e transcorrido o prazo ali estabelecido, o responsável técnico não apresentou as informações complementares solicitadas.

Nesta toada, em atenção ao que dispõe o art. 11, §1º da deliberação Normativa CODEMA nº 02/2020, o arquivamento é a medida que se impõe.

4- Viabilidade jurídica do pedido

Análise de mérito dispensada, tendo em vista o indeferimento prévio por não apresentação das informações complementares solicitadas.

5. Viabilidade técnica do pedido

Análise de mérito dispensada, tendo em vista o indeferimento prévio por não apresentação das informações complementares solicitadas.

6. Conclusão

Considerando-se a não apresentação dos documentos e estudos técnicos solicitados através do ofício nº 090/2022 de Informações Complementares a equipe técnica e jurídica conclui pelo **INDEFERIMENTO PRÉVIO DO PROCESSO**, nos termos do disposto no artigo 37, da DN CODEMA 02/2020.

Contra o presente indeferimento a entidade requerente poderá interpor recurso ao CODEMA, no prazo de 30 (trinta) dias após publicação.

Sendo verificada a intervenção em área de preservação permanente sem documento autorizativo foi elaborado o auto de infração 034/2024.

Equipe de análise	Matrícula	Assinatura
Paulo Pereira Gomes – Eng. Agrônomo	8731	
Denis Alves da Silva – Biólogo	13.490	
Camila Marisa Bolais Ramos - Coordenadora de Gestão e Controle Processual - Advogada - OAB/MG 229.772	13.607	

DE ACORDO: _____

Paulo Sérgio Costa de Oliveira – Divisão de Regularização e Desenvolvimento Sustentável .



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F961-9FE7-3DD1-A939

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ PAULO SÉRGIO COSTA DE OLIVEIRA (CPF 098.XXX.XXX-00) em 23/08/2024 12:30:50 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ CAMILA MARISA BOLAIS RAMOS (CPF 103.XXX.XXX-35) em 23/08/2024 13:49:33 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ DENIS ALVES DA SILVA (CPF 046.XXX.XXX-60) em 26/08/2024 08:36:12 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ PAULO PEREIRA GOMES (CPF 077.XXX.XXX-12) em 26/08/2024 09:25:43 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://prefeiturauba.1doc.com.br/verificacao/F961-9FE7-3DD1-A939>