**GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

**Instituto Estadual de Florestas**

**URFBio Sul - Núcleo de Controle Processual**

**Parecer nº 29/IEF/URFBIO SUL - NCP/2026**

PROCESSO Nº 2100.01.0005446/2026-07

**ALTERAÇÃO DE TITULARIDADE DE AIA**

**Requerente:** Planear Empreendimentos Imobiliários Ltda.
**CNPJ:** 66.573.372/0001-15
**Titular originária:** Construtora Dharma S.A.
**CNPJ:** 03.117.224/0001-76
**Assunto:** Solicitação de alteração de titularidade de Autorização para Intervenção Ambiental – AIA nº 2100.01.0005446/2026-07.
**Objeto da autorização:** Corte ou aproveitamento de 149 árvores isoladas nativas vivas.
**Empreendimento:** San Marino Residence Pouso Alegre (anteriormente denominado Residencial San Carlo).
**Fundamentação legal:** Art. 32 da Resolução Conjunta SEMAD/IEF nº 3.102/2021.

## 1. RELATÓRIO

Trata-se de requerimento apresentado conjuntamente pela **Construtora Dharma S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 03.117.224/0001-76, atual titular da Autorização para Intervenção Ambiental, e pela **Planear Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 66.573.372/0001-15, por meio do qual solicitam a alteração da titularidade da Autorização para Intervenção Ambiental nº 2100.01.0005446/2026-07.

A autorização foi emitida em 06/07/2026, com prazo de validade de 03 (três) anos, em favor da Construtora Dharma S.A., para o corte ou aproveitamento de 149 árvores isoladas nativas vivas, em área de intervenção correspondente a 0,98721121 ha, visando à implantação de infraestrutura de loteamento, no imóvel denominado inicialmente "Residencial San Carlo", objeto da Matrícula nº 128.649 do Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre/MG.

Conforme relatado pelas requerentes, a Construtora Dharma S.A. figurava inicialmente como promissária compradora do imóvel denominado Sítio Bonfim, tendo conduzido as providências técnicas e administrativas necessárias à implantação do empreendimento, inclusive o requerimento da autorização ambiental.

Posteriormente, em decorrência de ajustes contratuais e de decisão empresarial, a Construtora Dharma S.A. indicou a Planear Empreendimentos Imobiliários Ltda. como adquirente do imóvel correspondente à Gleba 01, objeto da Matrícula nº 128.649, cuja aquisição foi formalizada por escritura pública de compra e venda e respectivo aditamento, com registro efetivado em 18/08/2026, conforme documentação apresentada.

As requerentes informam, ainda, que o empreendimento, inicialmente denominado "Residencial San Carlo", passou a ser denominado "San Marino Residence Pouso Alegre", em atendimento à solicitação da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, sem alteração do imóvel ou do projeto aprovado.

O pedido de alteração da titularidade também decorre de exigência apresentada no âmbito do processo de licenciamento ambiental nº 2026.07.04.003.0004503, em trâmite perante a unidade regional competente da SEMAD, no qual foi solicitada a compatibilização da titularidade da autorização ambiental com a atual empreendedora e proprietária do imóvel.

As requerentes declaram que não houve início da intervenção autorizada e que a alteração pretendida não implica modificação do objeto da autorização, permanecendo inalterados o quantitativo de árvores autorizadas, a área de intervenção, o produto florestal, as medidas mitigadoras e compensatórias e o prazo de validade. A Planear Empreendimentos Imobiliários Ltda. manifesta expressamente sua concordância em assumir integralmente as obrigações e condicionantes estabelecidas na autorização, enquanto a Construtora Dharma S.A. declara sua anuência com a transferência.

Além da alteração da titularidade, requerem a atualização da denominação do empreendimento para "San Marino Residence Pouso Alegre" e da área total do imóvel para 24,1236 ha, conforme a matrícula imobiliária atualizada.

**2. ANÁLISE E FUNDAMENTAÇÃO**

A análise do requerimento encontra fundamento no art. 32 da Resolução Conjunta SEMAD/IEF nº 3.102/2021, que estabelece:

"Art. 32 – Quaisquer solicitações de alteração de autorização para intervenção ambiental vigente, deverão ser requeridas pelo detentor da autorização ou pelo seu sucessor por meio de processo SEI, mediante apresentação de justificativa devidamente fundamentada, documentação comprobatória do fato, e recolhimento da taxa de expediente, quando prevista na Lei nº 6.763, de 1975."

No caso em análise, verifica-se que a Autorização para Intervenção Ambiental nº 2100.01.0005446/2026-07 foi emitida em 06/07/2026, com validade de três anos, encontrando-se, portanto, vigente.

Quanto à legitimidade do pedido, observa-se que a Planear Empreendimentos Imobiliários Ltda. adquiriu a propriedade do imóvel objeto da autorização, conforme demonstrado pela escritura pública de compra e venda e respectivo aditamento, devidamente registrados na Matrícula nº 128.649, em 18/08/2026.

A documentação apresentada demonstra, portanto, a transferência da propriedade imobiliária e a condição da Planear Empreendimentos Imobiliários Ltda. como atual proprietária e responsável pela implantação do empreendimento, circunstância que justifica a alteração dos dados referentes ao proprietário do imóvel e ao responsável pela intervenção ambiental.

Ressalta-se, ainda, que a Construtora Dharma S.A., titular originária da autorização, manifesta expressamente sua anuência com a alteração pretendida, não havendo oposição à transferência das obrigações decorrentes do ato autorizativo.

Sob o aspecto material, verifica-se que a alteração solicitada não representa modificação da intervenção ambiental anteriormente autorizada. Permanecem inalterados o objeto da autorização, consistente no corte ou aproveitamento de 149 árvores isoladas nativas vivas, a área de intervenção de 0,98721121 ha, a localização da intervenção, o produto florestal autorizado e as respectivas medidas mitigadoras e compensatórias.

Destaca-se que a Planear Empreendimentos Imobiliários Ltda. declara assumir integralmente as obrigações, condicionantes e medidas estabelecidas na autorização, passando a responder pelo cumprimento das disposições nela previstas a partir da efetivação da alteração de titularidade.

Nesse contexto, a transferência pretendida não implica ampliação da intervenção autorizada, alteração dos critérios técnicos que fundamentaram sua concessão ou modificação das obrigações ambientais originalmente estabelecidas, tratando-se de adequação da titularidade do ato autorizativo à atual situação dominial e empresarial do empreendimento.

Quanto à atualização da denominação do empreendimento, de "Residencial San Carlo" para "San Marino Residence Pouso Alegre", verifica-se que a alteração possui caráter meramente cadastral, não implicando modificação da localização, dos limites do imóvel ou das características da intervenção autorizada.

Em relação à solicitação de atualização da área total do imóvel para 24,1236 ha, conforme consta na Matrícula nº 128.649, verifica-se que tal informação não integra os dados expressamente consignados na Autorização para Intervenção Ambiental, constando apenas no parecer técnico que subsidiou sua emissão.

Dessa forma, não se identifica necessidade de retificação do documento autorizativo quanto a esse aspecto, uma vez que a área total do imóvel não constitui informação nele indicada.

Ressalta-se, ainda, que, conforme informado pelas requerentes, para fins de instrução do processo de licenciamento ambiental perante a FEAM, a documentação exigida corresponde à própria Autorização para Intervenção Ambiental, de modo que a ausência da informação relativa à área total do imóvel no documento não representa prejuízo à finalidade pretendida com a alteração de titularidade.

Dessa maneira, considerando a documentação apresentada, a anuência expressa da titular originária, a comprovação da aquisição do imóvel pela requerente e a manutenção das características da intervenção autorizada, entende-se que estão atendidos os requisitos estabelecidos no art. 32 da Resolução Conjunta SEMAD/IEF nº 3.102/2021 para a alteração pretendida.

## 3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando que a Autorização para Intervenção Ambiental nº 2100.01.0005446/2026-07 encontra-se vigente, que a documentação apresentada comprova a transferência da propriedade do imóvel para a Planear Empreendimentos Imobiliários Ltda., que há anuência expressa da titular originária e que não haverá modificação do objeto ou das características da intervenção ambiental autorizada, manifesto-me **FAVORAVELMENTE** ao deferimento do requerimento, para:

I – Alterar a titularidade da Autorização para Intervenção Ambiental nº 2100.01.0005446/2026-07, nos campos "Proprietário do Imóvel" e "Responsável pela Intervenção Ambiental", substituindo-se a **CONSTRUTORA DHARMA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 03.117.224/0001-76**, pela **PLANEAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 66.573.372/0001-15**;

II – Atualizar a denominação do empreendimento de "Residencial San Carlo" para "San Marino Residence Pouso Alegre".

Esclarece-se que não será necessária a inclusão da área total do imóvel (24,1236 ha) na Autorização para Intervenção Ambiental, uma vez que essa informação não integra os dados originalmente consignados no documento autorizativo, constando apenas no parecer técnico que subsidiou sua emissão.

Permanecerão inalterados os demais termos da autorização, especialmente o objeto autorizado, o quantitativo de 149 árvores isoladas nativas vivas, a área de intervenção de 0,98721121 ha, as medidas mitigadoras e compensatórias e o prazo de validade originalmente concedido.

Por fim, ressalta-se que a alteração da titularidade não implica renovação ou prorrogação da autorização, tampouco modifica as condições ambientais que fundamentaram sua emissão, devendo a Planear Empreendimentos Imobiliários Ltda. assumir integral responsabilidade pelo cumprimento das obrigações e condicionantes estabelecidas no documento autorizativo.

É o parecer, s.m.j.

---

Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Mesquita Costa**, **Servidor (a) Público (a)**, em 13/11/2026, às 16:40, 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 **153690655** e o código CRC **19103185**.

---