

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 69/FEAM/URA SM - CAT/2026

PROCESSO Nº 2090.01.0001346/2026-92

Parecer Técnico de LAS nº 69/FEAM/URA SM - CAT/2026				
Nº Documento do Parecer Técnico vinculado ao SEI: 136366727				
PROCESSO SLA: 6393/2026			SITUAÇÃO: Sugestão pelo indeferimento	
EMPREENDEDOR: Chacreamento Quintas do Pequi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.			CNPJ: 29.956.493/0001-10	
EMPREENDIMENTO: Quintas do Pequi			CNPJ: 29.956.493/0001-10	
MUNICÍPIO: Pouso Alegre			ZONA: Urbana	
COORDENADAS GEOGRAFICAS DATUM: SIRGAS 2000			LAT (Y) 22° 21' 13,83"S	LONG (X) 45° 55' 20,29"O
CÓDIGO	ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO (DN COPAM 217/17)	PARÂMETRO	QUANTIDADE	UNIDADE
E-04-02-2	Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística	Área total	9,944	ha
CLASSE DO EMPREENDIMENTO: 2			PORTE: Pequeno	
CRITÉRIO LOCACIONAL INCIDENTE: • Não há incidência de critério locacional.			Peso critério locacional: 0	
CONSULTORIA/RESPONSÁVEL TÉCNICO: Douglas Henrique da Silva Viana (Biólogo)			REGISTRO: CRBio 070610/04-D	
EQUIPE INTERDISCIPLINAR:				MATRÍCULA:
Rogério Junqueira Maciel Villela - Analista Ambiental				1.199.056-1
De acordo: Kezya Milena Rodrigues Pereira - Coordenadora de Análise Técnica Sul de Minas				1.578.324-4



Documento assinado eletronicamente por **Kezya Milena Rodrigues Pereira Bertoldo**, **Diretor (a)**, em 27/03/2026, às 09:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Rogério Junqueira Maciel Villela**, **Servidor(a) Público(a)**, em 27/03/2026, às 09:32, 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 **136366434** e o código CRC **1FB339A8**.

Referência: Processo nº 2090.01.0001346/2026-92

SEI nº 136366434



Parecer Técnico de LAS nº 69/FEAM/URA SM - CAT/2026

O empreendimento de propriedade de **Chacreamento Quintas do Pequi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, CNPJ 29.956.493/0001-10, denominado “Loteamento Quintas do Pequi”, diz respeito a um parcelamento de solo para lotes comerciais e tem localização prevista no Sítio Algodão, Gleba 2-A, bairro Algodão, zona urbana do município de Pouso Alegre, com ponto central nas coordenadas geográficas 22° 21' 13,83"S e 45° 55' 20,29"O.



Figura 1 - Localização do empreendimento

Em 11/02/2026 formalizou junto a FEAM/URA Sul de Minas o Processo Administrativo de Licenciamento Ambiental Simplificado SLA nº **6393/2026** para a atividade *E-04-02-2 - Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística*, com área total de **9,9441 ha**.

Nos termos apresentados o empreendimento possui potencial poluidor médio e porte **pequeno** (área total < 25 ha), sendo enquadrado na **Classe 2** nos termos da DN 217/2017. Não há incidência de Critérios Locacionais de Enquadramento ou fatores de restrição ou vedação.

Foram apresentados o certificado de regularidade do Cadastro Técnico Federal, registro nº 4105043; Certidão de regularidade emitida pelo município de Pouso Alegre em 13/11/2025; Certidão de dispensa de licenciamento ambiental municipal emitida em 29/09/2025 pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente; Ofício emitido em 01/04/2025 pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente contendo as diretrizes ambientais para o loteamento industrial em tela; Matrícula nº 114.586, em nome do empreendedor e contendo averbação, datada de 05/06/2025, da descaracterização como imóvel rural, passando-o para a órbita fiscal municipal.

Nota-se, pela imagem aérea apresentada na figura 1, a existência de árvores isoladas na ADA do empreendimento. O projeto urbanístico corrobora com este ponto, apresentando a demarcação de árvores isoladas nas áreas de lotes e de vias, como mostra a figura 2.

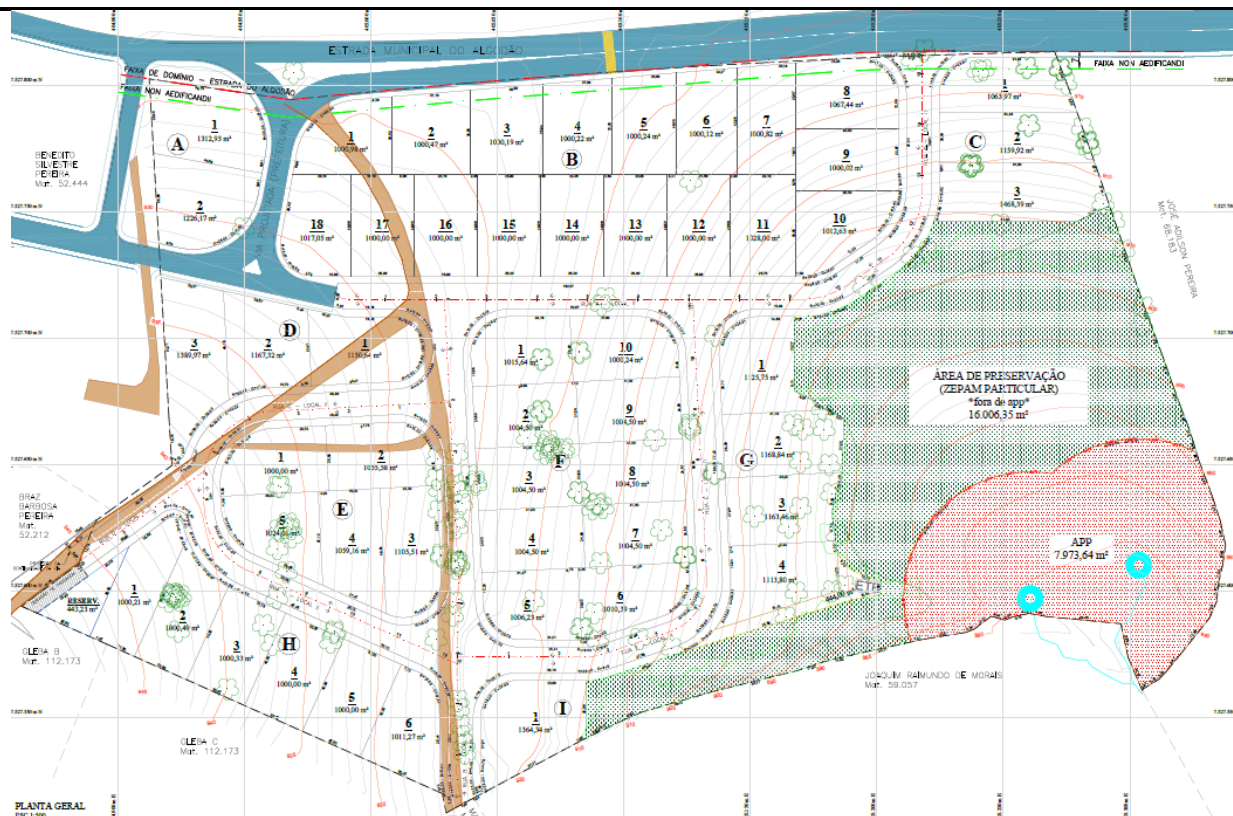


Figura 2 - Projeto Urbanístico

Contudo, **não foi apresentada a AIA** emitida pelo IEF.

Em conformidade com o disposto na DN COPAM 217/2017, artigo 15:

Parágrafo único – O processo de LAS somente poderá ser formalizado após obtenção pelo empreendedor das autorizações para intervenções ambientais ou em recursos hídricos, quando cabíveis, que só produzirão efeitos de posse do LAS.

Portanto, o presente processo descumpe o estabelecido na supracitada normativa ambiental.

A figura 2 mostra ainda que o fragmento florestal existente na gleba será destinado como área de preservação (ZEPAM Particular), contendo trechos inseridos dentro e fora de APP.

Embora a gleba tenha sido descaracterizada junto ao INCRA, ainda se encontra disponível o CAR da propriedade-mãe, de nº MG-3152501-06CE.4F5F.8FF6.426E.8317.600D.1901.A936, com área total de 31,6268 ha, de propriedade de Diogo Magno Tenório e de matrícula nº 63142, a qual abrange a área do empreendimento em tela. Nota-se nesse CAR que as áreas consolidadas não estão corretamente demarcadas, assim como há inconsistências na área demarcada como pousio, como mostra a figura 3, a seguir.



Figura 3 - Imagem constante no SICAR

O RAS apresentado traz em seu módulo 4 que o empreendimento terá um total de 52 lotes dispostos em 9 quadras. O quadro constante no tópico 4.1 do RAS não informa a destinação de área institucional, o que contraria a Lei Federal nº 6.766/1979.

A supracitada lei regula o parcelamento do solo no país e exige dos loteamentos a destinação de áreas institucionais para implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público.

O projeto, conforme apresentado no RAS, não apresenta nenhum dos 2 requisitos.

O RAS traz no módulo 5 que o abastecimento de água do empreendimento será realizado pela concessionária. Contudo, não foi apresentada anuência da concessionária ou documento por meio do qual ela ateste a viabilidade de abastecimento.

Também não foram informados os efluentes líquidos a serem gerados pelo empreendimento. Entretanto, é notório que um empreendimento desta natureza gere efluentes tanto na fase de instalação, por meio dos efluentes sanitários dos operários da obra, como durante a fase de operação, por meio dos empreendimentos que irão se instalar no distrito, devendo ser apresentadas as diretrizes a serem adotadas, esclarecendo se os efluentes serão destinados à rede pública de coleta de esgoto ou se haverá outra forma de tratamento, devendo, neste último caso, serem apresentados estudos cabíveis para garantir a viabilidade ambiental do empreendimento e evitar a contaminação do solo e do lençol freático. Estes estudos invariavelmente envolvem ensaio de capacidade de infiltração/percolação, sondagem do lençol freático, estudo geotécnico e caracterização do solo, e memorial de cálculo e dimensionamento do sistema, ainda que seja como estimativa, tendo em vista a



possibilidade de não ser possível afirmar com exatidão quais empreendimentos irão se instalar do distrito.

Situação semelhante se aplica aos resíduos sólidos, cujo RAS não trouxe nenhuma informação. Contudo, sabemos que tanto na fase de instalação como na de operação de um empreendimento desta natureza há geração de resíduos sólidos, seja de natureza doméstica, como aqueles gerados pelos funcionários da obra e futuramente pelos funcionários dos empreendimentos, seja de natureza industrial dos futuros empreendimentos. Também não foi apresentado documento a ser emitido pelo Município atestando viabilidade de realizar o recolhimento dos resíduos sólidos de natureza doméstica a serem gerados no empreendimento.

O RAS informa que o empreendimento será dotado de sistema de drenagem pluvial, como sarjetas, bocas de lobo, caixas de ligação e poços de visita, dispositivos de amortecimento de cheias e de dissipação de energia.

O RAS não menciona sobre a possibilidade de emissões de material particulado decorrente das obras de terraplenagem e instalação do empreendimento.

Também não há qualquer menção sobre a possibilidade de carreamento de sedimentos para as drenagens naturais adjacentes e de uma proposta de monitoramento da qualidade das águas superficiais.

E apesar do considerável fragmento florestal existente na gleba e interligado a outros fragmentos existentes na região, o estudo não menciona sobre possíveis impactos sobre a fauna e medidas de mitigação necessárias.

Deste modo, com fundamento nas informações constantes do Relatório Ambiental Simplificado (RAS) e dos pontos elencados neste parecer, sugere-se o **indeferimento** da Licença Ambiental Simplificada para o empreendimento **Chacreamento Quintas do Pequi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.** para a atividade " E-04-02-2 - Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística", no município de **Pouso Alegre**, por inconsistências e insuficiência técnica.

Este parecer técnico foi elaborado com base unicamente nas informações prestadas no Relatório Ambiental Simplificado (RAS) e demais documentos anexados aos autos do processo. Não foi realizada vistoria ao local sendo, portanto, o empreendedor e/ou consultor o(s) único(s) responsável(is) pelas informações prestadas e relatadas neste parecer.