

## Parecer nº 6/FEAM/URA SM - CAT/2026

PROCESSO Nº 2090.01.0012177/2025-16

Parecer Técnico de LAS nº 6/FEAM/URA SM - CAT/2026				
Nº Documento do Parecer Técnico vinculado ao SEI: 131354691				
PROCESSO SLA: 50004/2025			SITUAÇÃO: Sugestão pelo deferimento	
EMPREENDEDOR: Serelepe Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.			CNPJ: 49.171.459/0001-47	
EMPREENDIMENTO: Loteamento Industrial Rota de Minas I			CNPJ: 49.171.459/0001-47	
MUNICÍPIO: Pouso Alegre			ZONA: Urbana	
COORDENADAS GEOGRAFICAS DATUM: SIRGAS 2000			LAT (Y) 22° 18' 02"S	LONG (X) 45° 54' 30"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	26,258	ha
CLASSE DO EMPREENDIMENTO: 3			PORTE: Médio	
CRITÉRIO LOCACIONAL INCIDENTE: • Não há incidência de critério locacional.			Peso critério locacional: 0	
CONSULTORIA/RESPONSÁVEL TÉCNICO: Lucas Ribeiro Guimarães (Eng. Sanitarista e Ambiental)			REGISTRO: CREA-MG 238.728/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 **Rogério Junqueira Maciel Villela**, Servidor(a) Público(a), em 16/01/2026, às 17:13, 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 19/01/2026, às 08:49, 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](http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **131353831** e o código CRC **E0B16838**.



### **Parecer Técnico de LAS nº 6/FEAM/URA SM - CAT/2026**

O empreendimento **Loteamento Industrial Rota de Minas I**, de nome fantasia *Condomínio Estância do Sul*, pertencente ao empreendedor *Serelepe Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*, CNPJ 49.171.459/0001-47, diz respeito a um parcelamento de solo para lotes comerciais na zona urbana do município de Pouso Alegre, com ponto central nas coordenadas geográficas 22°18'0.00"S e 45°54'30.00"O.

O distrito está inserido em Zona de Empreendimento de Porte e Expansão – ZEPE, conforme legislação municipal, estando situado à av. Pref. Olavo Gomes de Oliveira, bairro Limeira. Esta avenida faceia o empreendimento pelo lado direito, conforme figura 1, que mostra ainda o Loteamento Morada do Sol logo abaixo do empreendimento (nesta imagem), e a BR-381 – rodovia Fernão Dias, ainda mais abaixo.



Figura 1 - Localização do empreendimento

Em 14/11/2025 formalizou junto a FEAM/URA Sul de Minas o Processo Administrativo de Licenciamento Ambiental Simplificado SLA nº **50004/2025** para a atividade *E-04-02-2 - Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística*, com área total de **26,258 ha**.

Nos termos apresentados o empreendimento possui potencial poluidor e porte médios (25 ha ≤ área total ≤ 100 ha), sendo enquadrado na **Classe 3** nos termos da DN 217/2017. Não há incidência de Critérios Locacionais de Enquadramento ou fatores de restrição ou vedação.

Foram apresentados os certificados de regularidade do Cadastro Técnico Federal, registros nº 345769, 7366994 e 8437314; certidão de regularidade emitida pelo município de Pouso Alegre em 07/11/2025; Certidão de dispensa de licenciamento ambiental municipal emitida em 25/07/2025 pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente.

Foi apresentado AIA nº 2100.01.0040759/2023-75, emitido em 15/04/2024 pelo NAR de Pouso Alegre, para o corte de 108 indivíduos arbóreos nativos dispersos em 11,1835 ha, gerando rendimento lenhoso de 20,6645 m³ de lenha e 6,083 m³ de madeira.



O contrato social, datado de 13/01/2023, mostra que o empreendedor, *Serelepe Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*, é constituído por 3 empresas: Caxinguelê Empreendimentos e Participações Ltda., Caçununga Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ambas tendo como sócio-diretor o sr. Dino Francescato e como sócia-diretora a sra. Paola Francescato, domiciliados em Pouso Alegre), e Real Ville Urbanismo Ltda. (que tem como sócio administrador o sr. Aderlei José Freire, domiciliado em Perdões), ficando este último responsável pela administração da sociedade. O objeto social do contrato, constante na cláusula 3ª, traz que o empreendimento será desenvolvido em 2 áreas, sendo uma com 24,5527 ha e outra com 26,2586 ha, matrículas nº 90.997 e 117.669, respectivamente.

O presente processo, entretanto, trata exclusivamente da área da matrícula nº 117.669, de propriedade do empreendedor, conforme averbação de 08/09/2023 constante na respectiva matrícula. O outro empreendimento, Rota de Minas II, segundo informado, ainda se encontra em fase de planejamento e será implantado nas margens da rodovia Fernão Dias, não contíguo e distando aproximadamente 1 km do empreendimento em tela.

Foi juntado ao processo o documento contendo as Diretrizes Técnicas Básicas – DTB, emitido pela COPASA em 09/04/2022, atestando a viabilidade de atendimento ao empreendimento, que terá ponto de tomada de água à av. João Batista Piffer, esquina com rua José Expedito de Carvalho, no bairro Jardim Aeroporto, e ponto de lançamento de esgoto à av. Pref. Olavo Gomes de Oliveira, na primeira entrada para o bairro Morumbi.

Também foi apresentada declaração de viabilidade técnica de atendimento por parte da CEMIG, emitida em 05/02/2022.

Para o período de obras, durante a fase de instalação, a água a ser utilizada será proveniente de captação a ser realizada em barramento existente no imóvel, regularizados mediante as Certidões de Uso Insignificante nº 18.04.0049676.2025 (barramento situado nas coordenadas 22°18'4,43"S e 45°54'40,36"O) e nº 18.04.0050814.2025 (captação nas coordenadas 22° 18' 4,43" S e 45° 54' 40,36" O).

Segundo o memorial descritivo apresentado, assinado pelo arquiteto urbanista Vinícius Santos Pinheiro, CAU nº A100.538-3, a gleba possui relevo ligeiramente inclinado, sendo que 204.452,17 m² são de área útil a ser loteada.

Segundo as camadas “Mapbiomas - Áreas Naturais e Usos Antrópicos”, e também “Mapbiomas - Uso e Cobertura da Terra”, da plataforma IDE-Sisema, a área do empreendimento possui uso antrópico desde 1985, inicialmente como pastagem, até a classificação mais recente, de 2023, como “outras lavouras temporárias”.

Segundo análise do perfil da elevação na plataforma Google Earth, a área do empreendimento possui inclinação média de 7,5% no sentido longitudinal e 13,2% no sentido transversal, cuja vertente tem caimento para a APP existente na área do imóvel e compõe a área verde do empreendimento.

Está prevista a criação de 70 lotes de uso comercial com frente média de 30 m, distribuídos em 8 quadras, conforme apresentado na tabela a seguir.

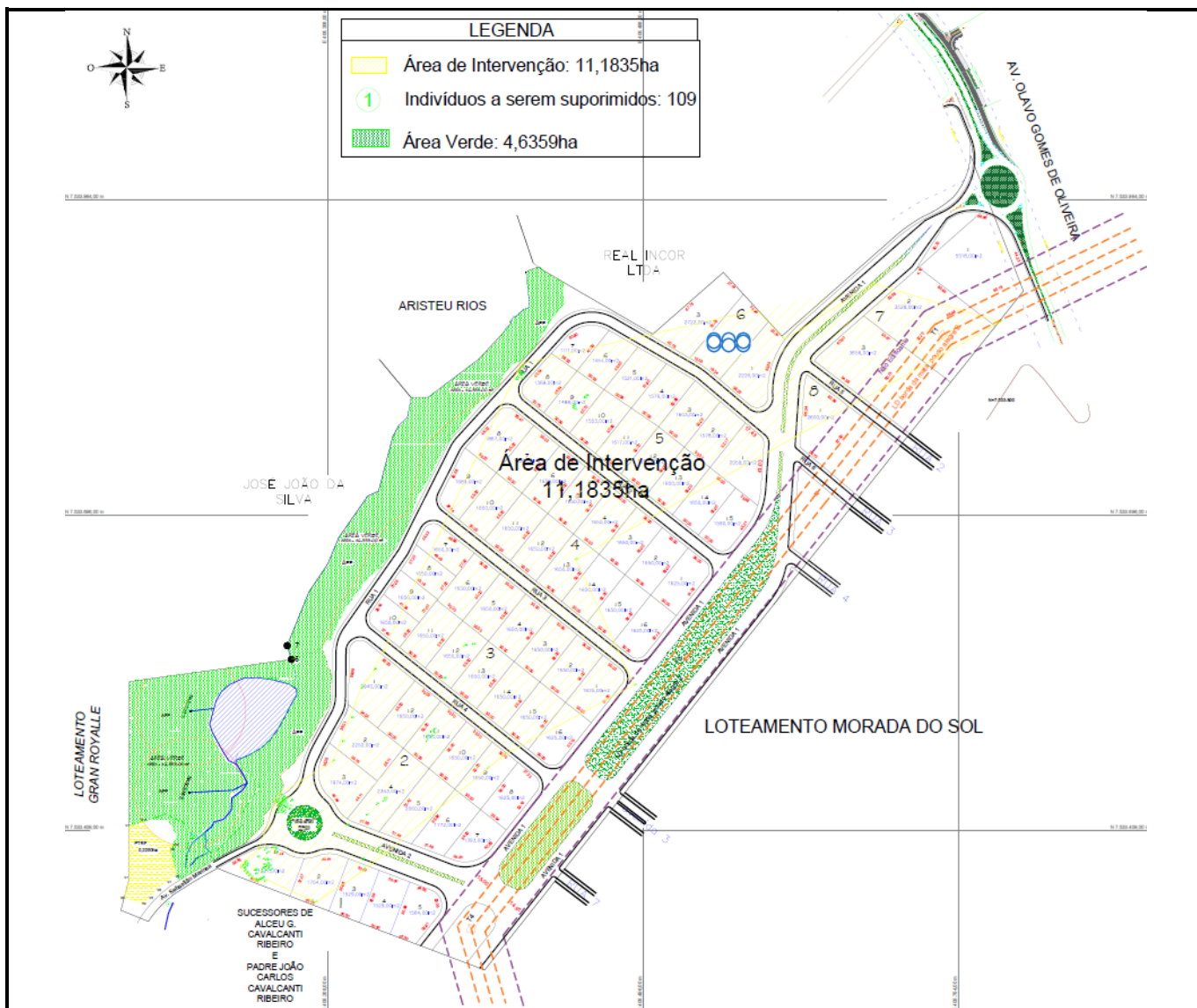


Tabela 1 - Quadro de áreas do empreendimento

QUADRO DE ÁREAS			
QUADRAS	Nº LOTES	ÁREA m²	%
1	5	8.363,00	3,18
2	12	22.962,00	8,59
3	16	24.554,00	9,35
4	16	26.620,00	10,13
5	15	23.519,00	8,96
6	3	7.380,00	2,81
7	2	18.352,00	6,99
8	1	5.206,00	1,98
TOTAL DE LOTES	70	136.946,00	51,99
AREA VERDE 01		46.359,00	17,65
TOTAL AREA VERDE		62.148,65	22,55
ELUP1		804,00	0,30
ELUP2		3.506,00	1,34
ELUP3		8.663,00	3,30
TOTAL ELUP		12.973,00	4,94

O projeto urbanístico, apresentado na figura a seguir, consiste na implantação do empreendimento fora da área de preservação permanente, indicada em verde na porção esquerda da figura. Já a área verde na porção direita da figura diz respeito ao paisagismo previsto para esta área não edificante localizada sob a linha de distribuição de energia da CEMIG. A área indicada como “área de intervenção” diz respeito à área considerada pelo IEF como de localização das árvores isoladas que precisarão ser suprimidas.





Como principais impactos inerentes à atividade e devidamente mapeados no RAS tem-se a possibilidade de carreamento de sedimentos e desencadeamento de processos erosivos, geração de resíduos sólidos, efluentes líquidos e emissões de material particulado.

Para evitar o carreamento de sedimentos para as drenagens naturais, bem como o desenvolvimento de focos erosivos nos terrenos adjacentes, em decorrência da ação das águas pluviais, o empreendimento deverá instalar sistema de drenagem compatível com as necessidades do terreno, devidamente dotado de estruturas de captação, condução e dissipação de energia das águas pluviais, como sarjetas, bocas de lobo, escadas dissipadoras de energia, caixas de contenção de sedimentos, bem como outras estruturas que se fizerem necessárias.

Figura como condicionante a apresentação de relatórios técnico-fotográficos comprovando a execução das obras do sistema de drenagem a fim de que garantam a efetividade do sistema, até que seja formalmente concluída a instalação do empreendimento, a qual deverá ser comunicada pelo empreendedor.

Fica o empreendedor obrigado a adotar sistema de drenagem que seja compatível com as declividades e áreas a serem impermeabilizadas, bem como realizar manutenções periódicas.



Dentre os resíduos sólidos, na fase de instalação podem ser gerados papel, plástico e restos orgânicos pelos operários da obra, os quais serão acondicionados em local temporário e destinados ao serviço de coleta municipal. Eventuais resíduos de construção civil como resíduos de concreto, sacarias de cimento, restos de PVC e aparas de madeira serão dispostos temporariamente em caçambas até serem recolhidas por empresas especializadas. Na fase de operação, os resíduos sólidos de natureza doméstica serão recolhidos pelo serviço de coleta pública, enquanto resíduos de natureza industrial terão sua destinação sob responsabilidade de cada inquilino gerador a se instalar no empreendimento. Figura como condicionante a apresentação semestral da Declaração de Movimentação de Resíduo – DMR, a ser emitida via Sistema MTR-MG, ou de justificativa devidamente embasada em caso de não haver geração de resíduos no período.

Os efluentes líquidos de origem sanitária a serem gerados pelos operários da obra durante a fase de instalação serão tratados por meio de banheiros químicos. Já durante a operação, os efluentes líquidos de origem doméstica serão lançados na rede da concessionária local, enquanto os efluentes industriais de cada empresa a se instalar serão tratados por cada empresa geradora, sendo o efluente tratado lançado na rede da concessionária, mediante acordo que cada empresa fará com a concessionária.

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 emitente deve preencher o campo "Descrição int. do Gerador" como "efluente de banheiro químico".

As emissões de materiais particulados poderão ocorrer durante a fase de instalação, decorrentes da movimentação de veículos e obras de terraplanagem, cuja mitigação se dará mediante aspersões por meio de caminhão-pipa terceirizado.

Cita-se, portanto, que outros impactos ambientais relevantes não foram identificados, fatos que corroboram para o posicionamento técnico favorável à concessão da licença ambiental pleiteada.

Este Parecer Técnico não autoriza qualquer supressão de vegetação nativa, árvores isoladas ou qualquer intervenção em Área de Preservação Permanente.

Em conclusão, com fundamento nas informações constantes do Relatório Ambiental Simplificado (RAS), sugere-se a **concessão** da Licença Ambiental Simplificada para o empreendimento **Loteamento Industrial Rota de Minas I** para a atividade " E-04-02-2 - Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística", no município de **Pouso Alegre**, pelo **prazo de 10 anos**, vinculada ao cumprimento das condicionantes estabelecidas no anexo deste parecer, bem como da legislação ambiental pertinente.

*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.*



## ANEXO I

### Condicionantes para LAS do empreendimento Loteamento Industrial Rota de Minas I

Item	Descrição da Condicionante	Prazo <sup>[1]</sup>
01	Executar o Programa de Automonitoramento, conforme definido no <b>Anexo II</b> , demonstrando o atendimento aos padrões definidos nas normas vigentes.	Durante a vigência da Licença Ambiental
02	Apresentar relatório técnico-fotográfico comprovando a execução das obras de infraestrutura do distrito, como as relativas à pavimentação e sistema de drenagem pluvial, bem como outras que se fizerem necessárias.	Anualmente <sup>[2]</sup> , até que comprovada a finalização de todas as etapas de instalação

[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 Técnico devem ser protocoladas por meio de peticionamento intercorrente no Processo SEI nº 2090.01.0012177/2025-16. 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 SM, 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.



## ANEXO II

### Programa de Automonitoramento da LAS do empreendimento Loteamento Industrial Rota de Minas I

#### 1. Resíduos Sólidos 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 gerados pelo empreendimento durante aquele semestre, conforme determinações e prazos previstos na Deliberação Normativa Copam232/2019.

Prazo: seguir os prazos dispostos na Deliberação Normativa Copam nº 232/2019.

#### **Observações**

- O programa de automonitoramento dos resíduos sólidos 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 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.