

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 134/FEAM/URA SM - CAT/2026

PROCESSO Nº 2090.01.0003982/2026-21

Parecer Técnico de LAS nº 134/FEAM/URA SM - CAT/2026				
Nº Documento do Parecer Técnico vinculado ao SEI: 143362355				
PROCESSO SLA: 18785/2026			SITUAÇÃO: Sugestão pelo deferimento	
EMPREENDEDOR: Parque Bela Vista Empreendimentos Imobiliários SPE S/A			CNPJ: 30.768.938/0001-17	
EMPREENDIMENTO: Parque Bela Vista			CNPJ: 30.768.938/0001-177	
MUNICÍPIO: Pouso Alegre			ZONA: Urbana	
COORDENADAS GEOGRAFICAS DATUM: SIRGAS 2000 LAT (Y) 22°12'24.00"S LONG (X) 45°54'1.00"O				
CÓDIGO	ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO (DN COPAM 217/17)	PARÂMETRO	QUANTIDADE	UNIDADE
E-04-01-4	Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares	Área total	15,009	ha
CLASSE DO EMPREENDIMENTO: 2			PORTE: Pequeno	
CRITÉRIO LOCACIONAL INCIDENTE: • Supressão de vegetação nativa, exceto árvores isoladas.			Peso critério locacional: 1	
CONSULTORIA/RESPONSÁVEL TÉCNICO: Luiz Pinheiro de Oliveira Junior (Eng. Ambiental e Sanitarista)			REGISTRO: CREA-MG 362.220/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 30/06/2026, às 19:45, 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 01/07/2026, às 09:52, 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 **143362188** e o código CRC **B352E97F**.



Parecer Técnico de LAS nº 134/FEAM/URA SM - CAT/2026

O empreendimento denominado **Parque Bela Vista**, pertencente ao empreendedor **Parque Bela Vista Empreendimentos Imobiliários SPE S/A**, CNPJ 30.768.938/0001-17 refere-se à implantação de loteamento do solo urbano na zona urbana do município de Pouso Alegre, com ponto central nas coordenadas geográficas 22°12'24"S e 45°54'1"O, na área indicada na figura 1.



Figura 1 - Localização do empreendimento

Em 30/04/2026 formalizou junto a FEAM/URA Sul de Minas o Processo Administrativo de Licenciamento Ambiental Simplificado SLA nº **18785/2026** para a atividade “E-04-01-4 - Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares”, com área total de **15,009 ha**.

Nos termos apresentados, o empreendimento possui potencial poluidor médio e **porte pequeno** (15 ha < área total < 50 ha), sendo enquadrado na **Classe 2** nos termos da DN 217/2017.

Devido à supressão de vegetação, exceto árvores isoladas, indicada em vermelho na figura 1 apresentada, há incidência de Critério Locacional de Enquadramento de **peso 1**.

Para tanto, foi apresentada **AIA nº 2100.01.0044108/2024-53**, expedida em 01/07/2025 pelo IEF/NAR de Pouso Alegre para a supressão de 0,9457 ha de Floresta Estacional Semidecidual do Bioma Mata Atlântica em estágio médio de regeneração.

Como compensação, foi apresentada e aprovada pelo IEF a proposta de compensação na proporção de 2:1, em conformidade com a proporção estabelecida pela legislação, por meio de destinação de área para conservação, mediante instituição de servidão florestal em **1,78 ha**, coordenadas geográficas (UTM) 407.112 E / 7.544.004 m (Datum SIRGAS 2000) e a recuperação de **0,54 ha** de área que se encontra com vegetação antropizada, coordenadas geográficas (UTM) 407.145 E / 7.543.891 m (Datum SIRGAS 2000) em área localizada dentro do próprio loteamento, conforme Projeto Executivo de Compensação Florestal – PECF e respectivo memorial descritivo, de responsabilidade do Engº Florestal Lucas Vieira dos Santos – CREA MG 362216/D – ARTMG20243345919.

Foi disponibilizado ainda como área a ser conservada, na modalidade de servidão florestal, a área remanescente equivalente a 30% do total da cobertura vegetal nativa do imóvel, com **0,936 ha**,



coordenadas geográficas (UTM) 407.059 E / 7.543.970 S (Datum: SIRGAS 2000/Fuso: 23 K), conforme Projeto Técnico de responsabilidade do Engº Florestal Lucas Vieira dos Santos – CREA MG 362216/D – ART MG20243345919.

Para a compensação pela supressão de 1 (um) espécime de Canela Sassafrás (*Ocotea odorifera*), espécie ameaçada de extinção, foi apresentada proposta na proporção de 20:1 através do plantio de **20 mudas** da mesma espécie, coordenadas geográficas (UTM) 407.181 E / 7.543.921 m (Datum SIRGAS 2000), em conformidade com a proporção estabelecida pela legislação vigente, Decreto 47.749/19, plantio este a ser realizado em uma área de **0,54 ha**, dentro do próprio loteamento, conforme Projeto Executivo de Compensação Florestal – PEF e respectivo memorial descritivo, de responsabilidade do Engº Florestal Lucas Vieira dos Santos – CREA MG 362216/D – ART MG20243345919.

O imóvel possui Matrícula nº 116.750, a qual informa se tratar de um terreno de 150.092,00 m², de propriedade do empreendedor, constando ainda a averbação da Servidão Ambiental Perpétua supracitada, abrangendo **1,78 ha** de área de compensação e **0,936 ha** de área de conservação, conforme mostram as figuras a seguir, extraídas da matrícula.

A área total de compensação de **1,78 ha** é composta por:



Figura 2 - Área de recuperação de 0,060 ha



Figura 3 - Área de recuperação de 0,544 ha



Figura 4 - Área de recuperação de 0,125 ha



Figura 5 - Área de preservação de 1,0512 ha

Já a área de conservação em atendimento ao § 1º do art. 31 da Lei federal 11.428/2006, que perfaz **0,936 ha**, da está localizada na área demarcada na figura a seguir.



Figura 6 - Área de conservação de 0,936 ha

Foram apresentados ainda os certificados de regularidade do Cadastro Técnico Federal, registros nº 8285103 e 8318309; certidão de regularidade emitida pelo município de Pouso Alegre em 06/02/2026; e Contrato Social no qual figuram os acionistas Sérgio Kiyoshi Suzuki, Maria Cecília Yara de Franco Suzuki e Casagrande Urbanismo Participações Ltda., esta última representada por seu acionista Marco Túlio João da Silva, que é também o diretor presidente do empreendimento em tela, estando a empresa sediada no município de Varginha.

Constam no processo a declaração de viabilidade de atendimento emitida pela CEMIG em 12/02/2026, bem como Diretriz Técnica Básica – DTB emitida pela COPASA em 12/12/2024, a qual prevê vazão máxima de 3,68 L/s, com ponto de tomada de água na av. Maria Chiarini Machado, bairro Bela Itália, próximo ao reservatório elevado da Copasa, e ponto de lançamento de esgoto na rua Pedro Chiarini, bairro São Pedro, no cruzamento com a rua Jandira Silva Souza.

O empreendimento prevê a implantação de 221 lotes distribuídos em 10 quadras, além de áreas institucionais, áreas verdes, áreas de lazer e sistema viário interno. A ocupação futura foi estimada em aproximadamente 884 habitantes, configurando expansão da malha urbana em área já inserida no contexto de crescimento urbano do município. A planta urbanística demonstra a implantação do loteamento em gleba localizada entre a Avenida Maria Chiarini Machado, Rua Antônio Scodeler e áreas adjacentes ao Rio Sapucaí-Mirim, prevendo a destinação de aproximadamente 23.800 m² para áreas verdes e mais de 9.400 m² para áreas institucionais, como mostra a figura 2.

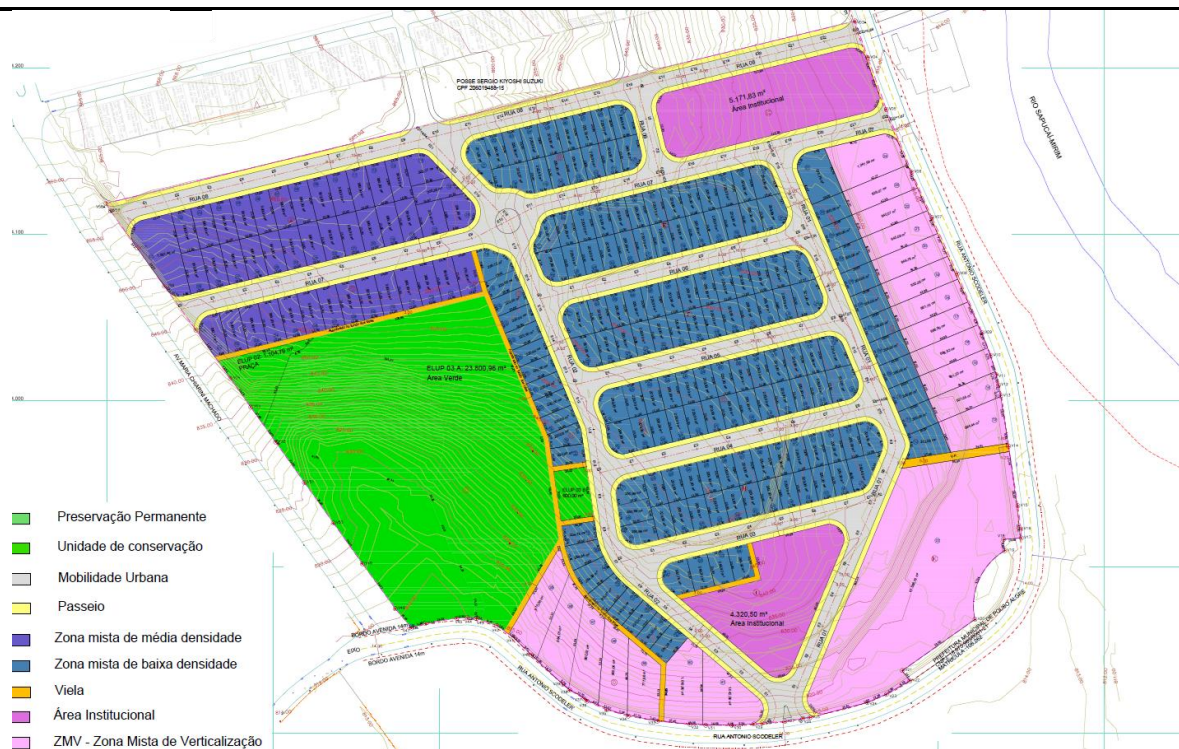


Figura 7 - Projeto urbanístico

A caracterização ambiental da área evidencia que o imóvel se encontra inserido no Bioma Mata Atlântica, apresentando remanescente de Floresta Estacional Semidecidual Submontana em estágio médio de regeneração, além de áreas antropizadas e trechos de solo exposto resultantes de intervenções pretéritas. O Projeto de Intervenção Ambiental – PIA registra que a área total objeto de intervenção ambiental corresponde a 0,9457 ha, sendo 0,890 ha relativos à supressão de fragmento florestal e 0,0557 ha referentes à supressão de indivíduos arbóreos isolados. Como já mencionado neste parecer, as intervenções foram previamente submetidas à análise do Instituto Estadual de Florestas – IEF, que autorizou a supressão mediante estabelecimento das respectivas medidas compensatórias.

Sob o aspecto físico, a área apresenta relevo ondulado a fortemente ondulado em alguns setores, condição que exerce influência direta sobre os processos de drenagem superficial e sobre a suscetibilidade à erosão. Os estudos apresentados indicam que o empreendimento se encontra em área de expansão urbana já parcialmente antropizada, porém ainda com presença de cobertura vegetal nativa remanescente. As condições topográficas exigem cuidados específicos durante a fase de implantação das obras, sobretudo em razão das movimentações de terra necessárias para conformação do sistema viário e implantação da infraestrutura urbana.

No que se refere aos recursos hídricos, os estudos informam que não existem cursos d'água ou nascentes inseridos diretamente na área objeto do parcelamento, embora a gleba se encontre próxima ao Rio Sapucaí-Mirim. Tal circunstância reduz a possibilidade de intervenções diretas sobre recursos hídricos superficiais, porém não afasta a necessidade de controle rigoroso do escoamento superficial e do carreamento de sedimentos durante a fase de implantação, especialmente em razão das declividades existentes e da proximidade de drenagens naturais situadas no entorno da área.

Quanto ao meio biótico, os estudos florísticos e fitossociológicos desenvolvidos no âmbito do PIA identificaram remanescente de Floresta Estacional Semidecidual em estágio médio de regeneração, caracterizando a área como vegetação protegida pela Lei Federal nº 11.428/2006. O inventário florestal



realizado permitiu a caracterização florística e estrutural da vegetação afetada, subsidiando a definição das medidas compensatórias aprovadas pelo IEF. O estudo também avaliou aspectos relacionados à fauna local, especialmente avifauna e herpetofauna, não tendo sido identificados elementos que inviabilizassem a implantação do empreendimento, desde que observadas as medidas mitigadoras e compensatórias propostas.

Em relação à drenagem pluvial, verifica-se que o empreendedor apresentou complementação técnica contendo avaliação dos impactos hidrológicos decorrentes da futura impermeabilização da área e do aumento do escoamento superficial. O estudo demonstra que a ocupação futura promoverá alteração das condições hidrológicas atuais em razão da implantação de vias pavimentadas, edificações e demais estruturas urbanas. Em contrapartida, foram previstas áreas verdes e dispositivos de drenagem destinados à coleta, condução e dissipação das águas pluviais. O memorial de drenagem apresentado adota critérios de dimensionamento compatíveis com empreendimentos dessa natureza, utilizando o Método Racional para estimativa das vazões de projeto e contemplando a implantação de galerias, bocas de lobo e demais estruturas necessárias à adequada condução das águas superficiais.

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.

As atividades de terraplenagem, implantação do sistema viário e conformação de taludes promovem a exposição temporária do solo e alteram as condições naturais de drenagem da área, aumentando a suscetibilidade à ocorrência de processos erosivos e ao carreamento de sedimentos, especialmente durante períodos chuvosos. Para mitigação desses impactos, deverá ser implantado sistema de drenagem pluvial compatível com as características topográficas e hidrológicas do terreno, dotado de estruturas adequadamente dimensionadas para captação, condução, retenção e dissipação de energia das águas pluviais, tais como sarjetas, bocas de lobo, galerias, caixas de retenção de sedimentos, escadas hidráulicas, dissipadores e demais dispositivos necessários. Complementarmente, deverão ser adotadas medidas de estabilização de taludes, proteção e revegetação das áreas expostas e implantação progressiva da infraestrutura de drenagem, de modo a assegurar a estabilidade dos terrenos, minimizar o transporte de sedimentos para áreas adjacentes e drenagens naturais e reduzir os impactos decorrentes do aumento do escoamento superficial associado à implantação do empreendimento.

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.

Os efluentes líquidos gerados durante a fase de implantação serão essencialmente de natureza sanitária, oriundos dos trabalhadores envolvidos na execução das obras. Para seu adequado gerenciamento foi informada a utilização de sanitários químicos, com coleta, transporte e destinação final realizados por empresas especializadas e regularmente licenciadas, não sendo previsto lançamento direto de efluentes no solo ou em corpos hídricos.

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".

Já durante a operação, os efluentes líquidos de origem doméstica serão lançados na rede da concessionária local, com tratamento pela ETE operada pela Copasa.

Quanto aos resíduos sólidos, o empreendedor apresentou Plano Simplificado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC, contemplando procedimentos de segregação, acondicionamento, armazenamento temporário e destinação final dos resíduos gerados durante a implantação. Os resíduos da construção civil deverão ser destinados a áreas licenciadas ou recicladoras, enquanto resíduos potencialmente contaminados por óleos, graxas ou combustíveis deverão permanecer acondicionados em recipientes apropriados, em área coberta, impermeabilizada e dotada de contenção, até sua destinação por empresas devidamente licenciadas.

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.

Já os resíduos sólidos domiciliares gerados após a ocupação dos lotes serão atendidos pelo serviço público municipal de coleta.

Durante a fase de instalação também ocorrerá emissão difusa de material particulado decorrente da movimentação de solo, circulação de veículos e operação de equipamentos. Para tanto, será realizada a umectação periódica das vias e áreas de solo exposto por meio de caminhões-pipa terceirizado, de acordo com as condições climáticas e intensidade das atividades construtivas, não estando prevista captação hídrica própria para essa finalidade.

Em relação aos impactos ambientais decorrentes da supressão da vegetação nativa autorizada, os quais implicam redução localizada da cobertura vegetal, alteração da paisagem e afugentamento temporário da fauna associada ao fragmento florestal, estes foram objeto de avaliação específica no processo de intervenção ambiental, sendo mitigados por meio das medidas compensatórias e de conservação previstas no âmbito da autorização emitida pelo IEF.

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 **Parque Bela Vista Empreendimentos Imobiliários SPE S/A** para a atividade “E-04-01-4 - Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares”, 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 Parque Bela Vista Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

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	Apresentar relatório técnico-fotográfico comprovando a execução das obras de infraestrutura, como as relativas à pavimentação e sistema de drenagem pluvial, bem como outras que se fizerem necessárias.	Anualmente ^[2] , 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 2090.01.0003982/2026-21. 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 Parque Bela Vista Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

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.