

Parecer nº 109/FEAM/URA SM - CAT/2025

PROCESSO Nº 2090.01.0005468/2025-60

Parecer Técnico de LAS nº 109/FEAM/URA SM - CAT/2025				
Nº Documento do Parecer Técnico vinculado ao SEI: 113946682				
PROCESSO SLA: 10902/2025		SITUAÇÃO: Sugestão pelo deferimento		
EMPREENDEDOR: Sul das Gerais Empreendimento Imobiliário SPE S/A		CNPJ: 32.117.705/0001-80		
EMPREENDIMENTO: Sul das Gerais Empreendimento Imobiliário SPE S/A		CNPJ: 32.117.705/0001-80		
MUNICÍPIO: Pouso Alegre		ZONA: Urbana		
COORDENADAS GEOGRÁFICAS DATUM: WGS84		LAT (Y) 22° 19' 46,06"S	LONG (X) 45° 54' 40,53"O	
CÓDIGO	ATIVIDADE(S) DO EMPREENDIMENTO (DN COPAM 217/17)	PARÂMETRO	QUANTIDADE	UNIDADE
E-04-02-2	Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística	Área total	32,824	ha
CLASSE DO EMPREENDIMENTO: 3		PORTE: Médio		
CRITÉRIO LOCACIONAL INCIDENTE: • Não há incidência de critério locacional.		Peso critério locacional: 0		
CONSULTORIA/RESPONSÁVEL TÉCNICO: Antônio Vicente de Mira Neto - Tecnólogo em Saneamento Ambiental		REGISTRO: CREA-MG 192.461/D		
EQUIPE INTERDISCIPLINAR				MATRÍCULA
Rogério Junqueira Maciel Villela - Analista Ambiental				1.199.056-1
De acordo: Kezya Milena Rodrigues Pereira Bertoldo - Coordenadora de Análise Técnica Sul de Minas				1.578.324-4



Documento assinado eletronicamente por **Rogério Junqueira Maciel Villela, Servidor(a) Público(a)**, em 19/05/2025, às 17:42, 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 20/05/2025, às 08:04, 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?](http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[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 **113900545** e o código CRC **284828BE**.

Referência: Processo nº 2090.01.0005468/2025-60

SEI nº 113900545



Parecer Técnico de LAS nº 109/FEAM/URA SM - CAT/2025

O empreendimento **Sul das Gerais Empreendimento Imobiliário SPE S/A**, CNPJ nº 32.117.705/0001-80, se destina à instalação e ampliação do Centro Logístico Industrial Aduaneiro de Pouso Alegre (CLIA Pouso Alegre) em nova área, mudando do antigo local (Rod. Fernão Dias, Km 848, Ipiranga, Pouso Alegre) para o km 861 da rod. Fernão Dias, bairro Limeira, zona urbana do município de Pouso Alegre, como mostra a figura 1.



Figura 1 - Localização do empreendimento

Em 30/04/2025, formalizou junto a FEAM/URA Sul de Minas o Processo Administrativo de Licenciamento Ambiental Simplificado SLA nº **10902/2025** para a atividade E-04-02-2 - Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística, com área total de **32,824 ha**.

O empreendimento fora assim enquadrado após alinhamento realizado com a equipe da URA Sul de Minas em 15/05/2024, tendo em vista que, embora não se trate da listagem “E-04 – Parcelamento do Solo”, nos termos da DN 217/2017, ainda assim deve receber o enquadramento no código E-04-02-2 por se caracterizar como empreendimento de natureza “comercial e logística”.

Nos termos apresentados o empreendimento possui potencial poluidor e porte **médios**, 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.

O empreendimento teve sua instalação iniciada em 31/08/2020 sem licença ambiental, o que motivou a lavratura do Auto de Infração nº 375359/2024 em 13/08/2024.

O Centro Logístico e Industrial Aduaneiro de Pouso Alegre é um recinto alfandegado em zona secundária fundado em 2013 e que teve seu alfandegamento definitivo em 2017, com código de recinto nº 6.55.30.01-2.

O empreendimento realiza a nacionalização ou expedição de mercadorias para o exterior, da mesma forma que um Porto Seco em zona secundária, oferecendo serviços de desembaraço e despacho aduaneiro, porém, possibilita ainda a realização de atividades industriais em seu interior, gerando vantagens tributárias, como a suspensão de tributos sobre matérias-primas, postergação no pagamento dos tributos ou até mesmo a conversão da suspensão de tributos sobre matérias-primas em isenção de impostos, ao realizar a exportação dos produtos fabricados dentro do recinto.



Haverá locação de galpões para a unidade tratamento de carga internacional do Correios, onde pretende-se instalar um novo Centro de Encomendas Internacionais (CEINT) no município de Pouso Alegre.

Não haverá vendas de lotes industriais e não haverá parcelamento de solo.

Foram apresentados os certificados de regularidade do Cadastro Técnico Federal, registros nº 8217266, 2724961 e 2013055; certidão de regularidade emitida pelo município de Pouso Alegre em 04/06/2024; ata de reunião realizada junto a representantes da URA Sul de Minas em 15/05/2024 para alinhamento sobre o código da DN 217/2017 a ser adotado; e as matrículas dos imóveis nº 110.462 e 119.744 pertencentes ao empreendedor.

Perante o zoneamento urbano o empreendimento está inserido na ZEPE – Zona de Empreendimentos de Porte de Expansão. O CLIA Pouso Alegre será implantado em uma área de 328.235 m² dividida em 2 matrículas distintas, conforme mostra a figura a seguir.



Figura 2 - Matrículas dos imóveis

Para uso de recursos hídricos foi apresentada a Portaria de Outorga nº 1804888/2024, de 25/10/2024, válida por 10 anos, para captação de 1,84 m³/h, durante 13h43/dia, totalizando 25,25 m³/dia, em poço tubular localizado no ponto de coordenadas 22°19'50.21"S e 45°54'40.80"O, para fins de consumo humano (300 pessoas, 70 l/pessoa/dia) e limpeza em geral.

Durante o início da instalação do empreendimento foi realizada intervenção ambiental em APP para abertura de acesso de caminhão-pipa para captação de água superficial em barramento para fins de aspersão de poeira no canteiro de obras. Tal ação se deu inicialmente sem a devida regularização ambiental e foi registrada no auto de infração 375359/2024, já mencionado. A área intervinda foi estimada em 700 m² e a área a ser recuperada, na forma de recomposição, foi de 800 m², conforme PTRF apresentado ao Ministério Público no âmbito do Inquérito Civil nº 04.16.0525.0130613/2024-06. Posteriormente foi emitida a Certidão de Uso Insignificante nº 497854/2024, de 23/08/2024, para regularização tal ação. No entanto, com a concessão da supracitada Portaria de Outorga para poço tubular, a captação superficial regularizada mediante Uso Insignificante foi cancelada.



Foi apresentada AIA nº 2100.01.0001244/2023-77, emitida pelo NAR Pouso Alegre em 17/01/2023, para o corte de 1 árvore nativa (Jacarandá-mimoso), localizado no ponto de coordenadas 22°19'46.00"S e 45°54'39.03"O.

O terreno apresenta atualmente uma ampla área de pastagem com braquiária, plantação de caquis e algumas árvores isoladas. Trata-se de uma região com uso do solo ainda preponderantemente rural, salvo algumas residências/chácaras existentes nas imediações, a Biolab Farmacêutica, 800 m a norte, e o centro de distribuição da União Química, 700 m a sul.

Conforme Estudo de Impacto de Vizinhaça, 100% das pessoas entrevistadas em 2019 nos bairros adjacentes se manifestaram positivamente à instalação do empreendimento.

A planta apresentada traz a previsão de instalação de 7 galpões (fases 1 a 7), permeados por pátios e vias de acesso, além de anexos como escritórios, químicos, oficina, reservatório para 1.400 m³ e casa de bombas. Aos fundos do imóvel na área branca se encontra um remanescente de fragmento florestal, conforme planta geral apresentada na figura a seguir.



Figura 3 - Planta geral

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 serão gerados papel, plástico e restos orgânicos pelos operários da obra, os quais serão acondicionados em depósito temporário até serem destinados ao serviço de coleta municipal, e resíduos de construção civil, os quais serão dispostos em áreas de aterro do próprio empreendimento ou dispostos em caçambas e encaminhados ao empreendimento Altidouro José de Souza Rios ME – CNPJ 71.232.581/0001-35, portador da LAS RAS 119/2018. Na fase de operação serão gerados resíduos no escritório, banheiros e refeitório, os quais serão acondicionados separadamente em local temporário até serem destinados à coleta municipal.

A equipe técnica da URA SM determina que seja dada a devida destinação aos resíduos comuns e de construção civil, bem como efluente sanitário a serem gerados no restante da fase de instalação, que deverá atender aos requisitos previstos na DN Copam nº 232/2019, que institui o Sistema Estadual de Manifesto de Transporte de Resíduos. Nas obras de terraplanagem (corte/aterro), caso necessário, o depósito de material excedente deverá ser realizado fora de APP.

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 tratados por uma ETE própria a ser construída, com lançamento final em estrutura de drenagem pluvial existente que por sua vez realizará o lançamento em um córrego afluente do Rio Sapucaí-Mirim.

O Ofício nº 01/2025, de 14/04/2025, esclarece que o lançamento será realizado em estrutura de drenagem pluvial já existente na margem da rodovia Fernão Dias, destinada à condução de águas pluviais e à transposição de curso d'água sob a rodovia, e que não há qualquer implantação de nova estrutura ou intervenção em APP relacionada ao lançamento.

A ETE será constituída dos seguintes sistemas de tratamento:

- Preliminar (caixa gradeada);
- Secundário (reator aerado – decantador / Lodos Ativados);
- Terciário (tanque de desinfecção por hipoclorito de cálcio).

Dentre os equipamentos da ETE estão previstos compressor, bomba autoescorvante e painel de comando.

Figura como condicionante o monitoramento permanente da ETE.



As emissões de materiais particulados irão ocorrer durante a fase de instalação, decorrentes da movimentação de veículos e obras de terraplanagem, cuja mitigação se dará mediante aspersões conforme Portaria de Outorga apresentada.

O impacto sobre o trânsito, conforme relatório específico elaborado sob responsabilidade do engenheiro civil Miguel Ricarti Ramos, CREA-MG 89.482/D, ART 14201900000005398541, foi considerado não significativo, não tendo sido constatada qualquer interferência que pudesse inviabilizar a implantação do empreendimento e do acesso junto à rodovia Fernão Dias, cujo pleito fora submetido à ANTT, que autorizou a regularização de acesso conforme Decisão SUROD nº 216, de 18/04/2024, com início da obra condicionado à assinatura prévia do Contrato de Permissão Especial de Uso.

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 **Sul das Gerais Empreendimento Imobiliário SPE S/A** 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 Sul das Geraís Empreendimento Imobiliário 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 do distrito, como as relativas à pavimentação e sistema de drenagem pluvial, bem como outras que se fizerem necessárias.	Anualmente ^[2] , até a finalização de todas as etapas de instalação
03	Apresentar relatório técnico-fotográfico comprovando a instalação da Estação de Tratamento de Esgoto.	Antes do início da operação.

[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 petição intercorrente no Processo SEI nº 2090.01.0005468/2025-60. 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 Sul das Geraís Empreendimento Imobiliário SPE S/A

1. Efluentes Líquidos (fase de operação)

Local de amostragem	Parâmetro	Frequência de Análise
Na entrada e na saída da ETE ⁽¹⁾	Vazão média mensal, DBO, DQO, pH, óleos e graxas, sólidos sedimentáveis, nitrogênio amoniacal total, sólidos em suspensão totais.	Trimestral

⁽¹⁾ O plano de amostragem deverá ser feito por meio de coletas de amostras compostas para os parâmetros DBO e DQO pelo período de no mínimo 8 horas, contemplando o horário de pico. Para os demais parâmetros deverá ser realizada amostragem simples.

Relatórios: Enviar anualmente à URA Sul de Minas até o dia 10 do mês subsequente ao aniversário da licença ambiental, os resultados das análises efetuadas. O relatório deverá especificar o tipo de amostragem e conter a identificação, registro profissional e a assinatura do responsável técnico pela amostragem, além do número de funcionários/contribuintes no período. Deverá ser anexado ao relatório o laudo de análise do laboratório responsável pelas determinações.

Locais de amostragem para monitoramento da ETE:

- Entrada da ETE (efluente bruto): antes do gradeamento.
- Saída da ETE (efluente tratado): após reator UASB.

Constatada alguma inconformidade, o empreendedor deverá apresentar justificativa conforme Deliberação Normativa nº 216/2017, que poderá ser acompanhada de projeto de adequação do sistema de controle em acompanhamento.

Na ocorrência de qualquer anormalidade nos resultados das análises realizadas durante o ano, o órgão ambiental deverá ser imediatamente informado, inclusive das medidas de mitigação adotadas.

Método de análise: Normas aprovadas pelo INMETRO ou, na ausência delas, no *Standard Methods for Examination of Water and Wastewater*, APHA-AWWA, última edição.

2. Resíduos Sólidos (fase de instalação e operação)

Resíduos sólidos e rejeitos 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 Copam 232/2019.

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.