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 165/FEAM/URA SM - CAT/2026

PROCESSO Nº 2090.01.0005513/2026-06

Parecer Técnico de LAS nº 165/FEAM/URA SM - CAT/2026				
Nº Documento do Parecer Técnico vinculado ao SEI: 147820757				
PROCESSO SLA: 27290/2026	**SITUAÇÃO:** Sugestão pelo Deferimento			
EMPREENDEDOR: Imperial Sul Minas Empreendimentos Imobiliários LTDA	CNPJ: 20.641.898/0002-75			
EMPREENDIMENTO: Imperial Sul Minas Empreendimentos Imobiliários LTDA	CNPJ: 20.641.898/0002-75			
MUNICÍPIO: Pouso Alegre/MG	**ZONA:** Urbana			
LOCALIZADO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO: ( ) INTEGRAL ( ) ZONA DE AMORTECIMENTO ( ) USO SUSTENTÁVEL (**X**) NÃO				
COORDENADAS GEOGRAFICAS DATUM: SIRGAS2000	**LAT (Y)** -22.2388	**LONG (X)** -45.8830		
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	5,584	ha
CLASSE DO EMPREENDIMENTO: 2	**PORTE**: Pequeno			
CRITÉRIO LOCACIONAL INCIDENTE: ● Sem incidência de critério locacional	**Peso critério locacional**: 0			
CONSULTORIA/RESPONSÁVEL TÉCNICO: Marlúcio Carvalho Milagres - Engenheiro Florestal Yasmim Ferraz Braga - Engenheira Ambiental	**REGISTRO:** CTF: 311317 ART: MG20254296752; CTF: 7552645			
EQUIPE INTERDISCIPLINAR				**MATRÍCULA**
Mariane Ribeiro de Brito - Assessora Ambiental				1.610.562-9
De acordo: Kezya Milena Rodrigues Pereira Bertoldo - Coordenadora de Análise Técnica Sul de Minas				1.578.324-4

Documento assinado eletronicamente por **Kezya Milena Rodrigues Pereira Bertoldo**, **Diretor (a)**, em 27/08/2026, às 10:47, 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 **Mariane Ribeiro de Brito**, **Servidor(a) Público(a)**, em 27/08/2026, às 10:49, 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, informando o código verificador **147812142** e o código CRC **BA6AFD33**.

Parecer Técnico FEAM/URA SM de LAS/RAS - CAT nº 165/2026

O empreendimento **IMPERIAL SUL MINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ sob o nº 20.641.898/0002-75, tem por finalidade o desenvolvimento de atividade voltadas ao loteamento, enquadradas como distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística. O empreendimento está localizado no bairro Ipiranga, no km 106,7, no município de Pouso Alegre/MG, nas coordenadas geográficas **-22.2388** latitude -**45.8830** de longitude, encontrando-se atualmente em fase de instalação.

Em **15 de junho de 2026**, foi formalizado, junto à URA Sul de Minas, por meio do Sistema de Licenciamento Ambiental (SLA), o Processo Administrativo de Licenciamento Ambiental Simplificado (LAS) **nº 27290/2026**, sem incidência de critérios locacionais.

A atividade a regularizada está descrita na DN 217/2017 como:

- **Código E-04-02-2:** Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística, tendo como parâmetro a área total, correspondente a **5,584 ha**.

Em relação ao histórico do licenciamento ambiental, o empreendimento foi anteriormente regularizado pela AAF **nº 02076/2017**, com validade até **04/04/2021**. Após o vencimento da autorização, verificou-se, por meio de imagens histórias do Google Earth, que, entre **julho de 2021** e **julho de 2025**, foram realizadas intervenções e implantadas estruturas no loteamento, incluindo movimentação de terra e vias, sem licença ambiental vigente.

Posteriormente, em **16/01/2026**, foi formalizado o LAS **nº 2260/2026**, visando à regularização do empreendimento. Durante a análise, foram identificadas inconsistências quanto ao abastecimento de água, uma vez que, apesar da informação de atendimento pela COPASA, também foi apresentado projeto de implantação de dois poços tubulares, sem detalhamento da demanda e da parcela a ser atendida por cada fonte, comprometendo a avaliação da suficiência do abastecimento. Em razão dessas inconsistências, o processo foi indeferido.

Além disso, em decorrência da instalação do empreendimento sem a devida licença ambiental após o vencimento da AAF, foi lavrado, em **16/04/2026**, o Auto de Infração **nº 723406/2026**, com enquadramento no Código 106 do Decreto Estadual nº 47.383/2018.

O empreendimento apresentou a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula **nº 80.562**, do **Livro 2** do Cartório de Registro da Comarca de Pouso Alegre/MG, emitida em **17/06/2025**.

O empreendimento apresentou estudo referente à Ficha Informativa das Diretrizes Urbanísticas, contendo informações sobre as fases do anteprojeto urbanístico do loteamento, o zoneamento

de uso e ocupação do solo, os pareceres da **COPASA** e da **CEMIG,** bem como aspectos relacionados ao acesso e à sinalização viária do loteamento, além do memorial descritivo. O referido estudo foi datado no ano de **2016**.

Foi apresentada Certidão de Regularidade de Atividade quanto ao Uso e Ocupação do Solo Municipal, emitida em **15/12/2025** pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre/MG, atestando que a atividade desenvolvida pela empresa **IMPERIAL SUL MINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. (**CNPJ nº 20.641.898/0002-75**) está em conformidade com a legislação municipal de uso e ocupação do solo, conforme DN COPAM nº 217/2017, código E-04-02-2 (distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística).

Após consulta no IDE, verificou-se que o empreendimento **IMPERIAL SUL MINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, localizado no município de Pouso Alegre/MG, está inserido em área classificada como de potencial espeleológico com **ocorrência improvável**, indicando baixa probabilidade de ocorrência de cavidades naturais subterrâneas na área de inserção do empreendimento, conforme apresentado na ***Figura 1***. Ressalta-se que não foram identificados registros de cavidades naturais cadastrados na área diretamente afetada pelo empreendimento.



Figura 1-Potencialidade de ocorrência de cavidades. **Fonte:**IDE SISEMA.

O RAS foi elaborado pelos profissionais Marlúcio Carvalho Milagres, engenheiro florestal, inscrito no CTF/AIDA-IBAMA sob o **nº 311317**, e Yasmim Ferraz Braga, engenheira ambiental, responsável pela ART **nº MG20254499822** e inscrita no CTF/AIDA-IBAMA sob o **nº 7552645.**

A imagem a seguir representa a ADA do empreendimento:



Figura 2- Localização do empreendimento e seu entorno. **Fonte:**SLA e IDE SISEMA.

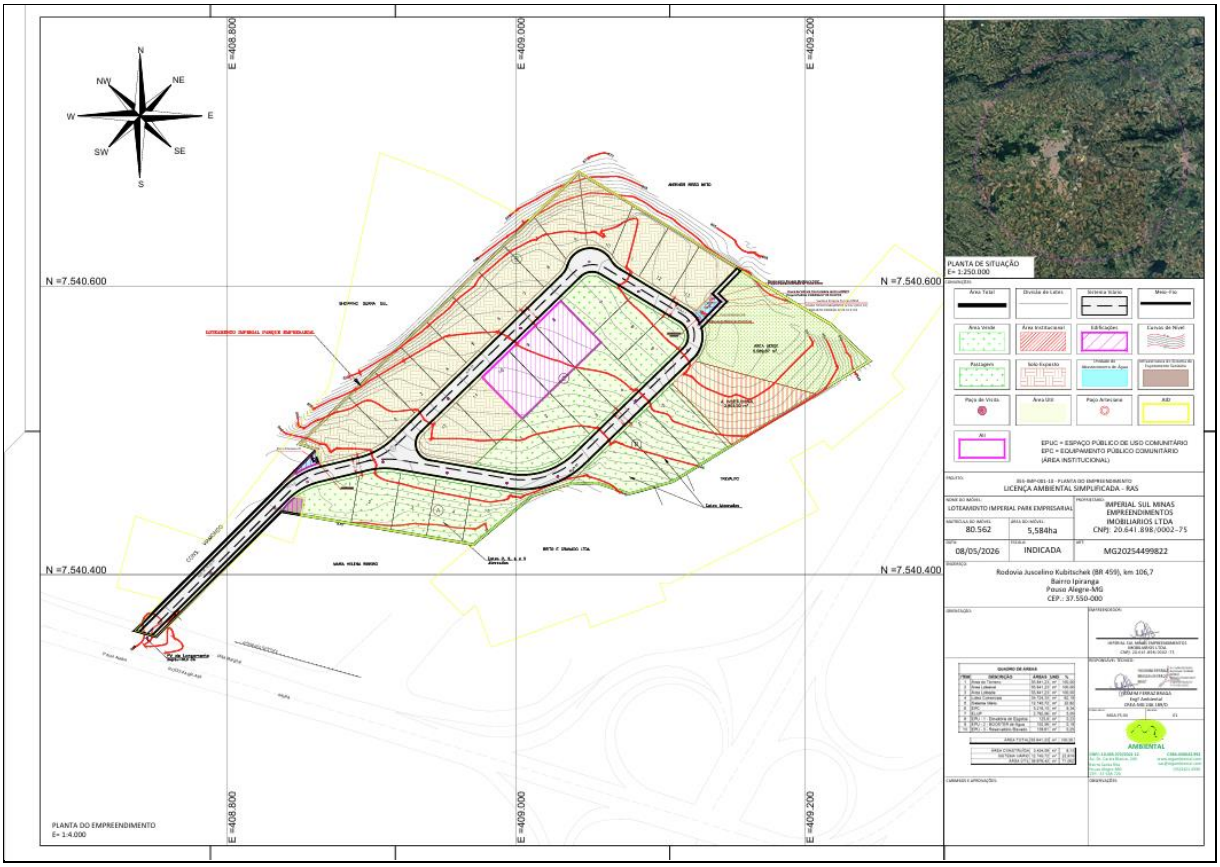


Figura3- Planta georreferenciada do empreendimento. **Fonte**: SLA.

Segundo informado pelo empreendimento, a gleba possui área total de **5,584 ha**, sendo **100%** destinada ao parcelamento do solo. Foi informado, ainda, que não se aplica a existência de

Reserva Legal. A distribuição das áreas compreende **1,2740 ha** de áreas de ruas**, 0,2792 ha** de áreas verdes, **0,5216 ha** de área institucional, **0,0368ha** de equipamento público urbano e **3,4724** ha destinados aos lotes.

O empreendimento informou que não haverá novas obras ou intervenções, tendo em vista que toda a infraestrutura já se encontra instalada.

Em relação aos efluentes líquidos gerados pelo empreendimento, conforme informado, são provenientes dos usos sanitários (banheiros e bebedouros) e das atividades de limpeza das áreas de apoio, incluindo refeitórios e vestiários. A geração estimada de efluentes líquidos é de aproximadamente **24,06 m³/dia**. Os efluentes gerados são destinados à rede pública de coleta de esgoto, operada pela concessionária local (COPASA), não havendo sistema próprio de tratamento implantado no empreendimento. Conforme informado no RAS, o sistema de tratamento próprio de efluentes líquidos não se aplica ao empreendimento, uma vez que o tratamento e a disposição final dos efluentes são realizados pela concessionária responsável pelo serviço de esgotamento sanitário.

Conforme informado pelo empreendimento, os efluentes líquidos industriais gerados nas atividades desenvolvidas são destinados ao lançamento em rede pública de coleta de esgotos, não sendo realizado lançamento em corpo hídrico, fertirrigação ou outra forma de disposição final. O empreendimento informou, ainda, que os efluentes industriais são encaminhados para a rede pública de esgotamento sanitário. Em relação aos efluentes líquidos sanitários, o empreendimento também informou e apresentou que a destinação ocorre por meio de lançamento em rede pública de coleta de esgotos, não sendo adotadas alternativas como lançamento em corpo hídrico, sistema tanque séptico/sumidouro, fertirrigação ou outra forma de disposição.

Em relação aos resíduos sólidos gerados, o empreendimento informou que não há sistema próprio para disposição ou tratamento dos resíduos gerados na área do empreendimento. Conforme informado, não são realizadas unidades internas de tratamento ou disposição final de resíduos sólidos no local.

Foi informado pelo empreendimento, a etapa de implantação do loteamento já foi concluída, não havendo previsão de geração de resíduos decorrentes das obras. Assim, a ausência de geração de resíduos indicada no RAS refere-se à condição atual do loteamento, não abrangendo as futuras atividades a serem instaladas nos lotes. Os resíduos sólidos comuns gerados futuramente deverão ser coletados pela Prefeitura Municipal, conforme previsto na aprovação do loteamento. Já os resíduos industriais deverão ser gerenciados e destinados adequadamente

pelos respectivos proprietários ou responsáveis, conforme as atividades que vierem a ser implantadas e a legislação ambiental aplicável.

Como figura condicionante, o automonitoramento dos resíduos sólidos, mediante a apresentação de relatórios técnico-fotográficos que comprovem a adequada gestão, coleta e destinação dos resíduos sólidos gerados no empreendimento, incluindo os resíduos decorrentes das futuras atividades a serem instaladas nos lotes, de forma a garantir a efetividade das medidas de gerenciamento adotadas, bem como o atendimento à legislação ambiental aplicável.

O empreendimento informou informou que o Projeto de Drenagem Pluvial foi elaborado de acordo com as normas e padrões da SUDECAP e da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, em consonância com o Ofício DNIT nº 124/2014. O lançamento do caudal será realizado na rede de drenagem existente, constituída por tubulação de 800 mm, localizada na divisa do loteamento e proveniente da concessionária Via Mondo.

Conforme informado pelo empreendimento, o sistema de drenagem pluvial será composto por sarjetas, tubos de concreto, grelhas, bocas de lobo e caixas de passagem/poços de visita. As sarjetas serão utilizadas junto ao meio-fio das vias, conforme projeto-tipo, seguindo os padrões SUDECAP, podendo ser dos tipos A, B ou C, de acordo com o especificado em projeto. As sarjetas serão moldadas *in loco*, sendo sua execução iniciada após a conclusão das operações de pavimentação, e compreenderá o preparo e a regularização da superfície de assentamento, a instalação das linhas de referência, a montagem das guias, a concretagem e o posterior reaterro da face posterior das guias.

Os tubos previstos no projeto serão de concreto pré-moldado, armado, do tipo ponta e bolsa, classe PA-1. As grelhas previstas serão de ferro fundido articulado, com dimensões de 1,00 m de comprimento por 0,40 m de largura. Está prevista a execução de bocas de lobo conforme o padrão SUDECAP, em alvenaria de tijolos maciços, argamassados e revestidos. As caixas de passagem e os poços de visita também estão previstos conforme o padrão SUDECAP e as especificações estabelecidas no projeto, sendo constituídos por alvenaria argamassada e revestida.

Além disso, o empreendimento apresentou também relatório fotográfico do Loteamento Imperial Parque Empresarial, informando que a aprovação dos projetos teve ínicio no Distrito da **COPASA** em Varginha, antes da centralização das análises na USIE/Belo Horizonte, razão pela qual parte das obras foi executada conforme os procedimentos vigentes à época, estando o projeto atualmente em fase de regularização junto à **COPASA.**

O relatório fotográfico registra o acesso ao empreendimento, as vias internas , as quadras e os lotes aterrados e invelados, bem como vistas gerais das áreas de montante e jusante.

O empreendimento informou que o sistema de drenagem pluvial contempla o lançamento das águas pluviais em rede pública existente. O sistema é composto por dispositivos como sarjetas, bocas de lobo, caixas de passagem, grelhas e tubulações em concreto, destinados à adequada condução das águas pluviais, à dissipação de energia e ao amortecimento de cheias. A implantação, operação e manutenção do sistema são de responsabilidade do empreendedor ou, posteriormente, do poder público competente, conforme a legislação municipal. A seguir, apresenta-se o projeto de drenagem pluvial do empreendimento, conforme ilustrado na ***Figura 4***.

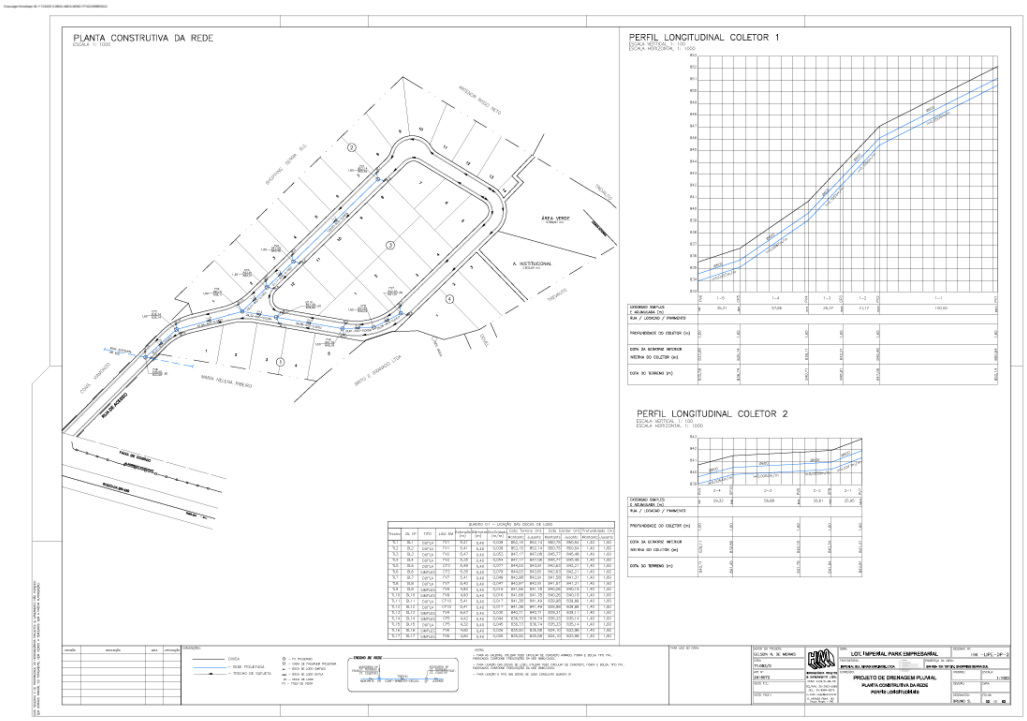


Figura 4- Projeto de drenagem pluvial. **Fonte**: SLA.

Conforme informado no RAS, não foram identificadas ocorrências de processos erosivos na Área Diretamente Afetada (ADA) em função da implantação e/ou operação do empreendimento.

Em relação aos recursos hídricos, o empreendimento informou que o abastecimento de água será destinado ao consumo humano, com demanda estimada de **30,08 L/hab.dia**, sendo o fornecimento realizado por meio de dois poços tubulares (**Poços 01 e 02 – Imperial**) e da rede pública de abastecimento operada pela **COPASA**. Foi informado, ainda, que o empreendimento contará com sistema próprio de abastecimento de água, o qual ainda não se encontra em operação.

Foram apresentados os Certificados de Outorga de Direito de Uso de Recursos Hídricos **nº 1802294/2023**, de **14/04/2023** (Processo **nº 10821/2023**), e nº **1806355/2023**, de **22/11/2023**

(**Processo nº 40594/2023**), emitidos pela URGA Sul de Minas/IGAM, referentes à captação de água subterrânea por meio de poços tubulares já existentes, destinados ao consumo humano, usos sanitários e limpeza do empreendimento, ambos com validade de **10 anos**.

Em relação ao abastecimento de água, o empreendimento informou que o loteamento será atendido pelo Sistema de Abastecimento de Água (SAA), cuja operação e manutenção serão de responsabilidade da COPASA. Informou, ainda, que, para viabilizar o abastecimento hídrico, foi necessária a regularização de dois poços tubulares previstos no projeto de abastecimento de água, bem como que a titularidade desses poços será posteriormente transferida para a concessionária.

Conforme verificado no relatório fotográfico apresentado pelo empreendimento, elaborado em dezembro de 2025, foram disponibilizados registros fotográficos das principais estruturas e da infraestrutura implantada no loteamento, incluindo o acesso ao empreendimento, as estações elevatórias de água e de esgoto, as vias internas de circulação dos lotes, pavimentadas e sinalizadas, o sistema de drenagem pluvial instalado, o reservatório de abastecimento de água, a rede de distribuição de energia elétrica, o sistema de iluminação pública, a área destinada à praça do loteamento, além de registros panorâmicos da área do empreendimento, permitindo a verificação das condições gerais da infraestrutura implantada.

Em conclusão, com fundamento nas informações constantes no Relatório Ambiental Simplificado, sugere-se a concessão da Licença Ambiental Simplificada ao empreendimento **IMPERIAL SUL MINAS EMPEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** no município de **Pouso Alegre/MG**, pelo prazo de **10 anos**, vinculado ao cumprimento das condicionantes estabelecidas no anexo deste parecer, bem como da legislação ambiental para as seguintes atividades:

- - “Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística **código E-04-02-2**

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 IMPERIAL SUL MINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Item	Descrição da Condicionante	Prazo*
01	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, até que comprovada a finalização de todas as etapas de instalação.

*** Salvo especificações, os prazos são contados a partir da data de publicação da Licença na Imprensa Oficial do Estado (aniversário da licença).**

IMPORTANTE

As condicionantes dispostas neste Parecer Técnico devem ser protocoladas por meio de peticionamento intercorrente no Processo SEI nº **2090.01.0005513/2026 06**. A mesma orientação se aplica aos possíveis pedidos de alteração ou exclusão de condicionantes;

Os parâmetros e frequências especificadas para o Programa de Automonitoramento poderão sofrer alterações a critério da área técnica da FEAM/URA - SM, face ao desempenho apresentado; e

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 ambienta