

Parecer nº 11/FEAM/URA SM - CAT/2025

PROCESSO N° 2090.01.0001630/2025-90

| Parecer Técnico de LAS nº 11/FEAM/URA SM - CAT/2025 | | | | | | |
|---|--|---|---|----------------------------|--|--|
| Nº Documento do Parecer Técnico vinculado ao SEI: 107302776 | | | | | | |
| PA COPAM N°: 200/2025 | SITUAÇÃO: Sugestão pelo deferimento | | | | | |
| EMPREENDEDOR: | Condomínio Oito de Dezembro - SPE Ltda. | CNPJ: | 44.546.904/0001-92 | | | |
| EMPREENDIMENTO: | Condomínio Oito de Dezembro - SPE Ltda. | CNPJ: | 44.546.904/0001-92 | | | |
| MUNICÍPIO: | São João del Rei | ZONA: | Expansão Urbana | | | |
| COORDENADAS GEOGRÁFICAS (DATUM): WGS84 | LAT/Y: 21°08'45"S | LONG/X: 44°14'58"O | | | | |
| CRITÉRIO LOCACIONAL INCIDENTE: | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none">Localização prevista em área de alto ou muito alto grau de potencialidade de ocorrência de cavidades, conforme dados oficiais do CECAV-ICMBio. | | | | | | |
| CÓDIGO | PARÂMETRO | ATIVIDADE PRINCIPAL DO EMPREENDIMENTO (DN COPAM 217/17) | CLASSE | CRITÉRIO LOCACIONAL | | |
| E-04-01-4 | Área Total | Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares | 2 | 1 | | |
| CONSULTORIA/RESPONSÁVEL TÉCNICO: | | | REGISTRO: | | | |
| Agro Sas Ltda. Samuel Antônio de Souza (Eng° Agrônomo) | | | CNPJ nº 12.013.278/0001-82 CREA-MG 113.842/D | | | |
| AUTORIA DO PARECER | | | MATRÍCULA | ASSINATURA | | |
| Rogério Junqueira Maciel Villela - Analista Ambiental <i>De acordo:</i> Kezya Milena Rodrigues Pereira Bertoldo – Designada a responder pela Coordenadoria de Análise Técnica Sul de Minas | | | 1.199.056-1 1.578.324-4 | | | |



Documento assinado eletronicamente por **Rogerio Junqueira Maciel Villela**, Servidor(a) PÚBLICO(a), em 11/02/2025, às 17:21, 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 11/02/2025, às 17:47, 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 107301896 e o código CRC 2F6F38BE.



Parecer Técnico de LAS nº 11/FEAM/URA SM - CAT/2025

O empreendimento **Condomínio Oito de Dezembro - SPE Ltda.**, CNPJ nº 44.546.904/0001-92, diz respeito à implantação de um loteamento denominado “Condomínio Village 8 de Dezembro” localizado em zona de expansão urbana do município de São João del Rei.

Em 09/01/2025, formalizou junto a FEAM/URA Sul de Minas o Processo Administrativo de Licenciamento Ambiental Simplificado SLA nº **200/2025** para a atividade “E-04-01-4 - Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares” com área total da gleba de **22,554 ha**.



Figura 1 - Localização do empreendimento

Conforme a DN 217/2017, o empreendimento possui Potencial Poluidor médio e Porte pequeno, sendo enquadrado como **Classe 2**. Há incidência de critério locacional de **peso 1** por ter localização prevista em área de alto ou muito alto grau de potencialidade de ocorrência de cavidades, conforme dados oficiais do CECAV-ICMBio.

Para tanto apresentou Estudo de Prospecção Espeleológica elaborado em abril/maio de 2024 pelo geógrafo Helton Santos Lopes Barbosa, CREA-MG 247.419/D, ART MG20243571655, o qual atesta que foram realizados caminhamentos por toda a ADA e buffer de 250 m, conforme IS 08/2017, não tendo sido identificados qualquer sinal de afloramento rochoso, ocorrência de cavidade natural ou quaisquer feições espeleológicas. A figura a seguir apresenta o caminhamento realizado e os 44 pontos de controle adotados, tendo sido percorridos, ao todo, 17,4 km em toda a área de estudo.

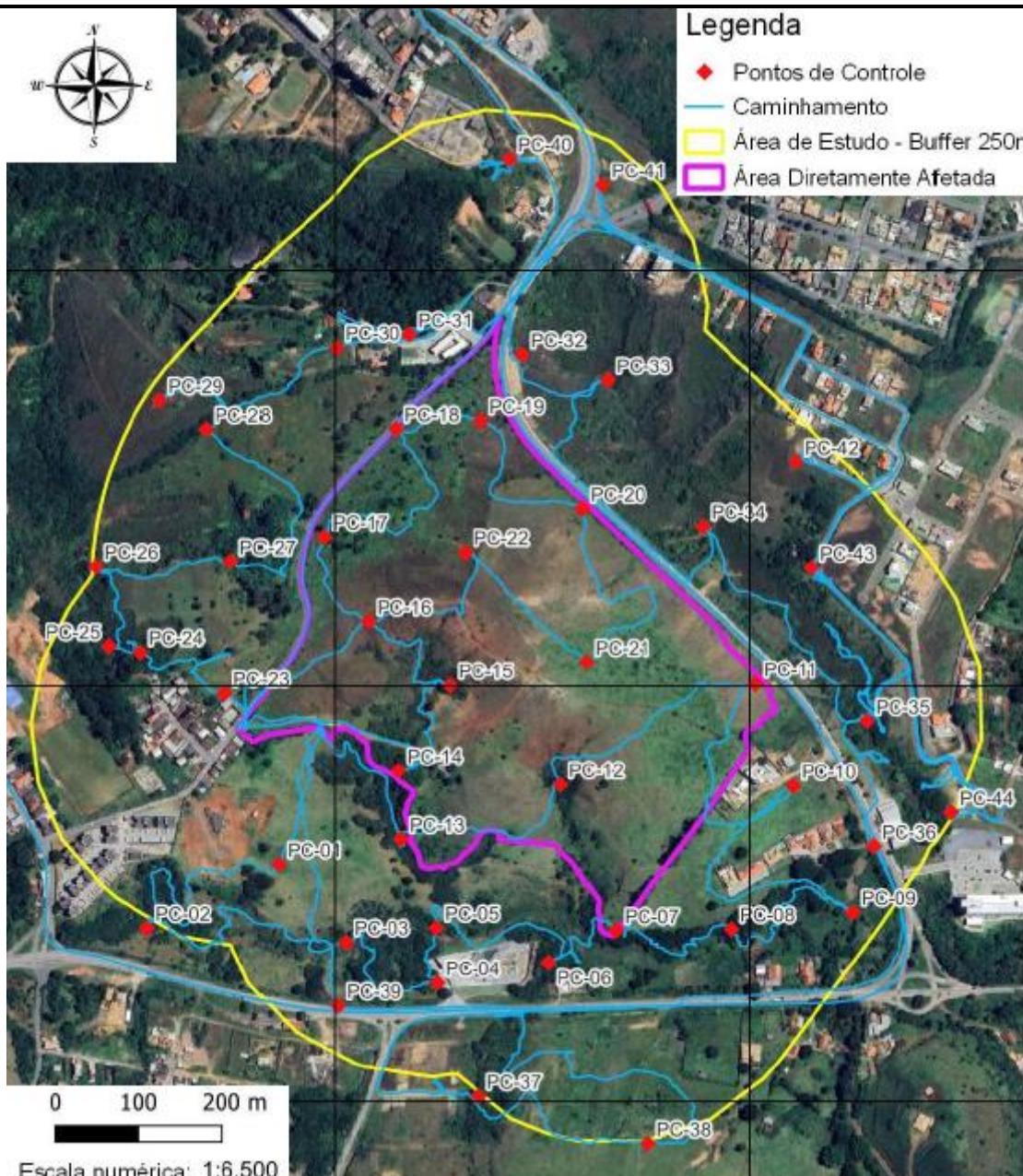


Figura 2 - Caminhamento e pontos de controle espeleológico

O empreendimento não demanda supressão de vegetação nativa. Consta na p.5 do RAS que não será realizada a supressão de vegetação nas áreas com remanescentes florestais, as quais, embora estejam dentro da área do empreendimento, serão destinadas à instituição de áreas verdes. O item 5.10 do RAS informa que haverá corte de árvores isoladas, já autorizado pelo CODEMA e em fase de conclusão do processo de compensação ambiental.

As áreas destinadas aos lotes, ruas, áreas institucionais, portaria, clube, praças e demais áreas de uso, com exceção da área verde, localizam-se em áreas com vegetação antrópica consolidada sem processo de regeneração natural anterior a 22 de julho de 2008. Cabe salientar que este empreendimento é acompanhado pelo Ministério Público de Minas Gerais - 1^a Promotoria de Justiça de São João Del Rei, por meio do processo 0625.24.000181-2, tendo sido elaborado Laudo Pericial por perito do Ministério Público, o qual atestou, em maio de 2024, a condição supramencionada da



vegetação, informando se tratar de área coberta por gramínea exótica destinada ao pastoreio de gado há mais de 20 anos, configurando área com uso antrópico consolidado.

Foram apresentadas a declaração de conformidade emitida pelo Município em 18/12/2024; Decreto Municipal nº 11.515, de 27/11/2024, que aprova plantas e projeto do loteamento; Certificados de Regularidade junto ao Cadastro Técnico Federal nº 6512718, 6510034 e 8211363; e matrícula do imóvel nº 31.193, situado no lugar denominado Cala Boca, com área de 23,4985 ha, retificada em 08/10/2024 para 22,5541 ha, situada na rua Walmir Coelho, bairro Bonfim, com descaracterização averbada também em 08/10/2024 - procedimento que altera o registro de um imóvel rural para urbano no cartório de imóveis.

A área total a ser parcelada é de 22,5541 ha e o projeto prevê um total de 320 lotes distribuídos em 14 quadras, tendo o seguinte quadro de áreas e a implantação apresentada na figura a seguir.

Tabela 1 - Distribuição das áreas do empreendimento

| Descrição | Área (ha) | Proporção (%) |
|-----------------------------------|-----------|---------------|
| Lotes | 13,9749 | 61,96 |
| Ruas | 5,2818 | 23,42 |
| Área verde | 2,3321 | 10,34 |
| Área institucional* | - | - |
| APP* | 1,4574 | 6,46 |
| Área verde – servidão Cemig | 0,0608 | 0,26 |
| Área de uso comum - portaria | 0,0490 | 0,22 |
| Área de lazer | 0,7374 | 3,27 |
| ETE | 0,1053 | 0,47 |
| Área Reservatório de Água Elevado | 0,0128 | 0,06 |
| Total da área parcelada | 34,4612 | 100 |

A APP, embora mencionada na tabela 1, não integra a ADA do empreendimento. Já a área institucional, que deveria representar 5% da gleba, conforme determina o Decreto Estadual nº 48.253/2021, por solicitação do Ministério público estadual com intermédio da prefeitura municipal através das secretarias e órgãos responsáveis pelas aprovações de projetos de parcelamento de solo, ficou determinado que o empreendedor ficará responsável pelo alargamento da via Walmir Coelho com a implantação da sua infraestrutura urbana, como forma de permuta da área institucional de 5%. O documento que comprova tal acordo se encontra registrado sob ata de reunião datada de 24/05/2023.

A figura a seguir mostra o projeto urbanístico do empreendimento.

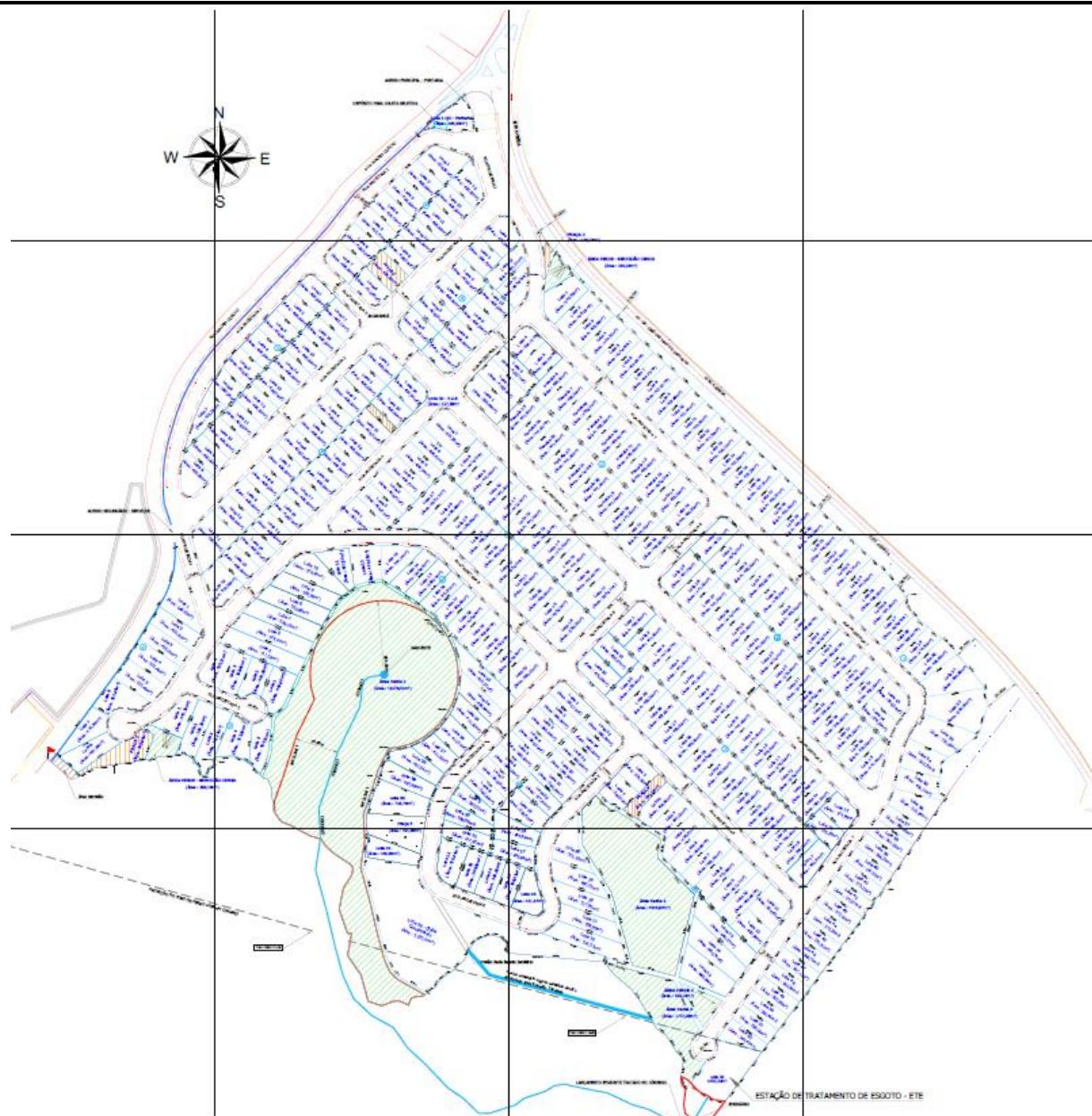


Figura 3 - Projeto urbanístico

A população estimada é de 1.280 pessoas, considerando-se 4 pessoas por lote. Trata-se de empreendimento de parcelamento do solo para fins residenciais com restrição de acesso.

Para abertura das vias será necessário a raspagem da camada vegetal existente e posteriormente operações de terraplenagem com corte e aterro para adequação do greide natural do terreno ao greide projetado das vias. A movimentação de terraplenagem está prevista em 96.934,44 m³ de corte e 96.934,44 m³ de aterro. Não será necessário bota-fora nem área de empréstimo, tendo em vista que o projeto foi concebido com o objetivo de equilibrar os volumes de corte e aterro, minimizando os impactos ambientais desta etapa. Nas operações de terraplenagem está previsto a utilização de escavadeiras hidráulicas, trator de esteira, rolo compactador, motoniveladora e caminhões para transporte do material escavado ao corpo do aterro.

Posteriormente a etapa de terraplenagem será iniciado as obras para implantação das redes de drenagem pluvial, rede de abastecimento de água e rede de esgotamento sanitário. Com as redes já



instaladas é feito o teste de estanqueidade e posteriormente o fechamento das valas escavadas. Para instalação destas redes será utilizado uma retroescavadeira ou caminhão Munck para descida dos tubos e galerias e mão de obra especializada para finalização assentamento e alinhamento das redes. O fechamento das valas de assentamento é feito com retroescavadeira e a compactação do solo através de compactador motorizado.

Após todas as redes instaladas é feita a pavimentação das vias de acesso do empreendimento o qual será feito com pavimento do tipo intertravado em concreto, permitindo assim maior permeabilidade e sustentabilidade ao empreendimento.

A etapa final será a instalação da rede elétrica com iluminação pública do empreendimento. Foi apresentado atestado de viabilidade técnica emitido pela Cemig em 10/02/2023.

A água será fornecida pelo Departamento Autônomo Municipal de Água e Esgoto – DAMAE, conforme anuência datada de 20/12/2024.

Como principais impactos inerentes à atividade e devidamente mapeados no RAS tem-se a geração de efluentes líquidos, resíduos sólidos, possibilidade de carreamento de sedimentos para as drenagens naturais e perda de habitats e afugentamento da fauna.

Os efluentes líquidos de natureza sanitária a serem gerados durante as obras de instalação da infraestrutura serão coleados por banheiros químicos e recolhidos por empresas especializadas, devendo 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 do empreendimento, os efluentes serão tratados por ETE a ser construída na ADA do empreendimento, com previsão de geração de 324 m³/dia, com lançamento do efluente tratado em corpo hídrico de classe 2. A anuência emitida em 20/12/2024 pelo Departamento Autônomo Municipal de Água e Esgoto – DAMAE, informa que o empreendedor será responsável pela implantação dos sistemas de água e esgoto e que após concluída as obras, a operação da ETE correrá por conta do referido órgão municipal.

Os resíduos sólidos de natureza doméstica gerados durante a fase de instalação, como papel, plásticos e resíduos orgânicos, serão armazenados temporariamente no empreendimento até serem encaminhadas ao serviço de coleta municipal, os quais, assim como os resíduos de construção civil, deverão ter sua destinação comprovada mediante MTR, conforme figura na condicionante. Já os resíduos a serem gerados durante a operação do empreendimento serão recolhidos pelo sistema de coleta municipal, conforme anuência para recebimento de resíduos sólidos emitida pelo Município em 18/12/2024.

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 contará com estruturas de captação, condução e dissipação de energia das águas pluviais, composto por sarjetas, bueiros, galerias e outros dispositivos de drenagem que se fizerem necessários.

Figura como condicionante deste parecer a apresentação de relatórios técnico-fotográficos comprovando a instalação e a manutenção periódica dos dispositivos que compõem o sistema de drenagem proposto, a fim de se garantir a efetividade do sistema.



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.

Em conclusão, com fundamento nas informações constantes do Relatório Ambiental Simplificado (RAS), sugere-se a concessão da Licença Ambiental Simplificada para o empreendimento **Condomínio Oito de Dezembro - SPE Ltda.** para a atividade de E-04-01-4 - Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares, no município de **São João del Rei**, 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 nas informações prestadas no Relatório Ambiental Simplificado (RAS) e demais documentos anexados aos autos do processo de licenciamento, sendo, portanto, o empreendedor e/ou consultor(es) o(s) único(s) responsável(is) pelas informações prestadas e relatadas neste Parecer.



ANEXO I

Condicionantes para Licença Ambiental Simplificada do empreendimento Condomínio Oito de Dezembro - SPE Ltda.

| 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 empreendimento, como as relativas à terraplanagem, pavimentação, instalação de rede elétrica e sistema de drenagem pluvial, bem como outras que se fizerem necessárias. | Anualmente. ^[2] |

^[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 2090.01.0001630/2025-90. 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 Sul de Minas, 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.

A comprovação do atendimento aos itens destas condicionantes deverá estar acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, quando for o caso, emitida por responsável técnico devidamente habilitado.



ANEXO II

Programa de Automonitoramento para a fase de Instalação do empreendimento Condomínio Oito de Dezembro - SPE Ltda.

1. Resíduos sólidos

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 e rejeitos 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 e rejeitos 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 e rejeitos 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.