



Secovi MG

À CÂMARA DE ATIVIDADES DE INFRAESTRUTURA DE ENERGIA TRANSPORTE, SANEAMENTO E URBANIZAÇÃO – CIF DO COPAM.

REF.: Relato de vista ao Processo Administrativo para exame de Licença de Instalação do Projeto Centralidade Sul, Fase 4 – Lagoa da Serra

Processo Administrativo: nº 1370.01.0045647/2022-86 – Licença Ambiental Concomitante LAC2 – Classe 4.

Empreendimento: Centralidade Sul

Caracterização

Trata-se de processo de licença concomitante de instalação e operação para o empreendimento de “Loteamento do solo urbano para fins exclusiva ou predominantemente residenciais (E-04-01-4)”, denominado “Centralidade Sul – CSUL – Fase 4 – Lagoa da Serra”, pretendida por G23SB Desenvolvimento Urbano Ltda. e outros empreendedores. O parecer da FEAM/DGR foi inserido na pauta de julgamento da Câmara de Atividades de Infraestrutura de Energia, Transporte, Saneamento e Urbanização – CIF do COPAM, na 77ª Reunião Ordinária - RO, ocorrida em 20 de março de 2024. Na reunião houve pedido de vista pela Câmara do Mercado Imobiliário, e pela ONG Promutuca. O presente relato é feito apenas pelo representante da CMI/Secovi-MG.

Informa o parecer único emitido pela FEAM/DGR configurar-se empreendimento de classe 4 com sugestão pelo deferimento da licença LAC2, de instalação e operação, para uma área com 180,05 hectares, inserida no projeto da CSUL, com licença prévia deferida por esta CIF em 25/09/2018 para uma área total de 2015,30 ha.

O empreendimento cumpre com os requisitos legais, e apresenta as soluções para abastecimento de água, esgotamento sanitário, acessibilidade, compensações da Lei, de forma alinhada à licença prévia deferida pelo COPAM.

Ademais é previsto um pequeno barramento originalmente não previsto na Licença Prévia original, com área alagada máxima de 11,47 ha. Para este pequeno barramento o parecer único também avalia a licença prévia correspondente, com sugestão pelo deferimento.

I. Discussão

Trata-se de empreendimento que constitui uma das etapas dentro do andamento regular do empreendimento maior conhecido como Centralidade Sul ou C-Sul.

Nesses termos, a nosso ver, merecem atenção especial apenas dois pontos do parecer único que redundam em duas das condicionantes para a fase de instalação, condicionantes 6 e 18, que como se mostrará adiante, devem ser excluídas.

CONDICIONANTE 6.

Sobre as áreas verdes, referenciando o pequeno barramento, destaca-se do texto do Parecer Único:

“No licenciamento ambiental da atividade de parcelamento de solo (PA Copam 00476/2014/001/2015) a área verde (indicada no mapa a seguir) era de cerca de 48,87 ha à época, uma vez que, não se vislumbrava a implantação do barramento naquele momento. Contudo, ao considerar o barramento/reservatório (11,47 ha de área), observa-se que haverá uma perda de área verde de 23,5% aproximadamente. Neste sentido, será solicitado por condicionante a apresentação de proposta de compensação ambiental refere aos 11,47 ha. Tal compensação deverá considerar a conectividade entre os fragmentos florestais existentes na área do parcelamento de solo.” (pg 9)

“Com a implantação do barramento na fase 4 do projeto CSul, a área proposta de conectividade na fase de LP foi alterada. Assim, foi condicionada neste parecer a apresentação de proposta de compensação ambiental referente a supressão de 11,47 ha de área verde. Tal proposta deverá levar em consideração a conectividade dos fragmentos florestais existente na área licenciada na LP do parcelamento de solo.” (pg 85 e 86)

“Condicionantes da Licença Ambiental Concomitante – Centralidade Sul – Fase 4.

6. Apresentar proposta de compensação ambiental referente a supressão de 11,47 ha de área verde. Tal proposta deverá levar em consideração a conectividade dos fragmentos florestais existente na área licenciada na LP do parcelamento de solo. Prazo: 120 (cento e vinte) dias, após a concessão da licença.”

Os dois pontos do parecer foram destacados por tratar dessa modalidade de compensação inovadora e sem qualquer amparo legal, proposta neste parecer, para compensar área de área verde supostamente criada na LP para permitir a construção do barramento.



Secovi MG

Antes de qualquer coisa, necessário pontuar que as compensações normais por intervenção em APP, supressão de vegetação, e quaisquer outras legalmente incidentes são devidas e não são o objeto de discussão neste ponto.

Porém, há grave equívoco na interpretação dada pela DGR da FEAM ao que seja um indicativo de área verde, em sede de LP, seus efeitos, sobre os usos possíveis para uma área verde, sobre como uma área verde é efetivamente criada, e sobre a impossibilidade de se criar uma nova modalidade de compensação compulsória por meio de licença ambiental.

Para um entendimento de qual seja a finalidade de uma área verde, cabe ler os códigos florestais federal e estadual:

LEI FEDERAL Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012.

“Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

(...)

XX - área verde urbana: espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;

(...)” grifo nosso

LEI ESTADUAL nº 20.922, de 16 de outubro de 2013

Art. 32 – (...)

§ 3º – Para os fins desta Lei, consideram-se áreas verdes urbanas os espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no plano diretor, nas leis de zoneamento urbano e uso do solo do município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos e da



Secovi MG

biodiversidade, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.” Grifo nosso

As Leis são claras, no sentido de que a área verde adota uma predominância de vegetação nativa ou recuperada, mas se destina a uma série de usos e finalidades. Não se configura como uma unidade de conservação, ou um espaço destinado à preservação (ainda que por várias razões a preservação ambiental de fato decorra dos usos apontados pela lei).

Assim, veja-se que construir um lago em meio à **futura** área verde se alinha a vários dos objetivos trazidos pela Lei, dentro os quais objetivos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção de recursos hídricos e melhoria paisagística. É uso legítimo a se propor no interior de uma área verde, sem nada a mais a compensar, em especial neste caso, que a área alagada ocupa pequena porção, no interior da área verde, sem prejudicar qualquer das suas funções.

Ademais, a LP não cria a área verde. Essa só é criada com o registro do loteamento. A indicação da área verde em sede de LP não configura qualquer asseguaração de espaço protegido, tampouco que a área verde esteja criada, menos ainda algum tipo de proteção especial a se compensar depois. É simples indicação a se detalhar e especificar quando do projeto real do loteamento, em fase de LI. E não configura, nem jamais configurará elemento essencial à viabilidade ambiental de um grande projeto urbano a localização desta ou daquela pequena mancha proposta no anteprojeto como área verde para fins de LP.

Além de tudo isto, não há qualquer amparo em legislação para a exigência feita pela DGR da FEAM.

Nesses termos, nem o lago suprime área verde, nem há nada que se deva compensar pela sua existência no interior da área verde a ser futuramente criada.

É necessário, portanto, excluir integralmente a condicionante 6 mencionada acima, tanto por ilegal, quanto por incorreta tecnicamente e incoerente logicamente.

CONDICIONANTE 18.

Sobre a criação da RPPN Serra da Moeda, destaca-se do texto do Parecer Único:

“Na supracitada reunião da CIF, foi discutida, dentre outros temas, a questão da condicionante nº 20 relativa à competência para criação da RPPN. Diz a condicionante: “Apresentar protocolo de acordo com as definições da Portaria do IEF 30/2015 e legislação vigente para a Criação da RPPN na Serra da Moeda. Prazo: Na formalização da LI”.



Secovi MG

Na reunião, foi solicitada exclusão da condicionante e deferida pela Câmara Técnica do COPAM, conforme será exposto abaixo. Após a exclusão, não houve novas tratativas acerca da proteção de área, de forma que se faz necessário discutir, no presente parecer, como a área será protegida e os institutos jurídicos adequados para garantir sua preservação.

Neste sentido foi elaborado o Relatório Técnico nº 85/SEMAD/SUPPRI/DAT/2023 (id. 74786166) esclarece que o compromisso estabelecido pela CSul foi o de proporcionar condições técnicas, jurídicas, financeiras e institucionais para garantir a conservação dessa área na Serra da Moeda, contribuindo no fortalecimento e consolidação dos corredores ecológicos dessa região e proporcionando a viabilidade ambiental do Projeto.

Deste modo, ainda que tenha sido excluída a condicionante, permanece válida e vigente a manutenção do compromisso ambiental assumido pelo empreendedor em preservar o perímetro que antes seria denominado como RPPN. Isso porque a proposta do empreendedor de criação especial de uma área protegida no intuito de contribuir para a conectividade da paisagem nas áreas de relevância ambiental do conjunto cultural, paisagístico e ambiental da Serra da Moeda configurou condição sine qua non para a viabilidade do Projeto licenciado, conforme amplamente exposto no Parecer Único nº 0450015/2018.

A referida área irá compor o Programa de Conectividade da Paisagem dos empreendimentos da CSul de forma a constituir para a Criação da Área de Conservação Ambiental da CSul, configurando, portanto, ganho ambiental do projeto.” (pg 5)

“Condicionantes da Licença Ambiental Concomitante – Centralidade Sul – Fase 4.

18. Realizar a averbação da servidão ambiental na Certidão do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis visando atender o programa de conectividade da Serra da Moeda ou, na impossibilidade de instituir servidão no mencionado imóvel, apresentar proposta, que deverá ser aprovada pela equipe multidisciplinar da DGR/FEAM, de outra área equivalente em área com as



Secovi MG

mesmas características ecológicas e fitofisionomias presentes na área proposta. Prazo: Antes do início das intervenções”

Tendo este conselheiro participado da discussão e deliberação da Licença Prévia da C-Sul nesta câmara, e retornado à leitura da ata desta reunião, posso afirmar que a tese trazida pela DGR da FEAM acerca de manutenção e exigibilidade do programa de conectividade da Serra da Moeda não condiz com a realidade do que ocorreu naquela deliberação, nem com o que constou expressamente da ata.

Porém, entendo desnecessário aprofundar essa questão delicada, porque a condicionante 18 proposta se mostra ilegal, contrária ao regimento interno do COPAM, e inepta para constar desta licença.

Por um lado, o objeto deste processo se limita à área de 180,05 hectares objeto do pedido de LI e LO. Essa área se situa no extremo oposto do projeto C-Sul, distante mais de 3 km da base da serra da moeda. Por este fato somente, essa questão da Serra da Moeda **não pode** ser tratada nesta licença específica.

Ademais, o regimento interno do COPAM, DN COPAM 247/2022, estabelece no seu artigo 45:

“Art. 45 – Fica vedada a discussão de matérias já deliberadas nas fases anteriores do processo de licenciamento.”

Implica dizer: é proibido, dentro da deliberação da licença de instalação, discutir condicionante da Licença Prévia.

No caso, parece que a DGR da FEAM, insatisfeita com a exclusão da então condicionante 20 na LP da C-Sul, pretende por meio dessa condicionante 18 da LI, requerida para uma pequena parte do projeto global, criar uma nova condicionante 20 da LP.

Por fim, a proposta de burla à legislação federal mineral causa espanto: ora, se não se pode criar uma RPPN nesta área devida à existência de direitos minerários ativos, tampouco se pode averbar servidão florestal pelas mesmas razões. E jamais poderia o órgão ambiental criar uma exigência de averbar servidão florestal para tornar exigência aquilo que foi oferecido gratuitamente pelo empreendedor e recusado pelo próprio órgão ambiental, a pedido de ONGs.

Desta maneira, de todo irregular, ilegal e imprópria a condicionante 18 da LI, que deve ser excluída.

II. CONCLUSÃO

Pelo exposto, sugere-se o deferimento da concessão da LAC2 – LI+LO pleiteada para o empreendimento denominado “Centralidade Sul – CSUL – Fase 4 – Lagoa da Serra”, nos termos do parecer da DGR/FEAM, com exclusão das condicionantes de número 6 e 18.

É este o parecer, que se submete à apreciação da Câmara de Atividades de Energia, Infraestrutura de Transporte, Saneamento e Urbanização - CIF do COPAM.

Belo Horizonte, 19 de abril de 2024

Adriano Nascimento Manetta

Câmara do Mercado Imobiliário de Minas Gerais – CMI/SECOVI-MG.