

PARECER TÉCNICO

PROTÓCOLO Nº 010251/2003  
DIVISÃO: DIURB 17/02/03



**Empreendedor:** Santa Rosa Empreendimentos Ltda - VISTO:   
**Endereço:** Av. Barbacena, 504 - Barro Preto - Belo Horizonte  
**Empreendimento:** Loteamento Vale das Acácias  
**Atividade:** Parcelamento de Solo Urbano  
**Localização:** Bairro das Acácias  
**Município:** Santa Luzia/ MG  
**Referência:** Auto de Infração nº 971/2002

## INTRODUÇÃO

Em conjunto com o IGAM, CREA/MG e SEMAD, a FEAM realizou, em 19-4-2002, vistoria na área de implantação do loteamento Vale das Acácias, no município de Santa Luzia/MG, onde foi constatada a implantação parcial do empreendimento com a abertura do sistema viário (sem pavimentação), a implantação das redes de distribuição de energia elétrica e de telefonia, além da demarcação de lotes, construção e ocupação de unidades residenciais.

O loteamento "Vale das Acácias", com uma área de 27ha, encontra-se num local denominado Bicas do Padre Miguel Eugênio, no município de Santa Luzia e, em conformidade com o Termo de Aprovação de Projeto de Parcelamento de Solo, concedido em 26-11-1996, pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia, situa-se em zona urbana do município e dará origem a 480 lotes, distribuídos em 14 quadras, sendo também reservadas áreas denominadas verdes e institucionais.

Com fundamento no art.19 §2º inciso 1, do Decreto Nº 39.424, de 05 de fevereiro de 1998, em 27-5-2002, foi encaminhado à Santa Rosa Empreendimentos Ltda, proprietária e responsável pela implantação do empreendimento, o Auto de Infração nº 971/2002 por: "Instalar, construir, testar ou ampliar atividade efetiva ou potencialmente poluidora ou degradadora do meio ambiente sem Licença de Instalação".

Em 25-6-2002, o empreendedor protocolou na FEAM, tempestivamente, sua defesa referente ao Auto de Infração lavrado".

Divisão de Projetos Urbanísticos e Infra-Estrutura de Transporte - DIURB		Diretoria de Atividades de Infra-Estrutura - DIRAI
Autores: Fabiana Alves Fiore Regina L. M. de Souza	Gerente: Benerval A. Laranjeira Filho	Diretor: André Wagner Ribeiro
Assinaturas:   Data: 13.12.2003	Assinatura:  Data: 14.12.2003	Assinatura:  Data: 24.02.2003

André Wagner Ribeiro  
Diretoria de Atividades de Infra-Estrutura - DIRAI  
- Diretor



## DISCUSSÃO

Em 25-6-2002, a Santa Rosa Empreendimentos Ltda apresentou defesa relativa ao Auto de Infração Nº 971/2002, onde em síntese alega que:

O Auto de Fiscalização lavrado, afirma que o loteamento não possui rede de abastecimento de água nem sistema de esgotamento sanitário, sendo confirmados três casos de dengue na área, além da escola mais próxima distar cerca de 5 Km do loteamento. Com relação a isso o empreendedor faz constar que:

1. Não sabe precisar a que distância fica a escola mais próxima do loteamento e que a obrigação do fornecimento de escolas para aquele bairro não é sua;
2. A obrigação pela implantação das redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário não é sua, haja vista o termo de aprovação de projeto de parcelamento de solo aprovado pela municipalidade;
3. Suas obrigações perante o empreendimento se restringem àquelas firmadas no referidos termo, quais sejam: abertura de vias de terraplenagem, assentamento de meio fios, demarcação de lotes, quadras, áreas verdes e áreas institucionais, rede de energia elétrica, drenagem pluvial e cascalhamento das vias;
4. O fato de se ter verificado o surgimento de três casos de dengue no loteamento não leva a conclusão de que tal fato deu-se por obra e graça do loteamento estar em desacordo com a legislação ambiental;

Com referência ao Auto de Infração nº 971/2002, por instalar sem licença, o empreendedor argumenta que:

- O loteamento foi regularmente aprovado, por todos os órgão públicos (Federal, Estadual e Municipal) no idos de 1996;
- Obteve, em 26-11-1996, certidão da Prefeitura Municipal de Santa Luzia, certificando que o Alvará de Urbanização do Loteamento encontrava-se regular;
- Obteve, em 18-11-1996, Anuência Prévia da SEPLAN atestando que o loteamento atendia a todas as exigências legais e a certidão de aprovação do loteamento;
- Recebeu Parecer Técnico do Instituto Estadual de Florestas – IEF, declarando que a área que se construiu o loteamento Vale das Acásias, não é daquelas que poderia ser considerada de preservação ambiental;
- O loteamento foi devidamente registrado, seguindo rigorosamente todas as determinações da Lei 6.766.
- O loteamento é de 1996, sendo que a maioria da legislação existente hoje não existia naquela época, inclusive, o Decreto Nº 39.424, de 05-02-1998, onde foi ancorado o Auto de Infração, em apreço;
- O loteamento encontra-se todo habitado e por ser de características simples pode, sim, ter um ou outro problema, mas não que o inviabilize do ponto de vista da sua habitabilidade, pois, preserva até hoje, tudo aquilo que um loteamento precisa para ser habitado;
- Estando o loteamento aprovado e todo habitado não pode, a Administração Pública, muitos anos depois, vir com exigências vagas e pretender autuar, multar e até



mesmo interditar um loteamento que cumpriu, na sua aprovação, todas as exigências legais;

Por fim, o empreendedor requer a anulação do Auto de Infração nº 971/2002, por estar o empreendimento regularmente aprovado há quase dez anos e pelo fato de não haver, na implantação do empreendimento, nenhuma agressão ao meio ambiente.

Faz-se constar da defesa apresentada a seguinte documentação:

- Termo de Aprovação de Projeto de Parcelamento de Solo, emitido pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia, em 06-11-1996;
- Cópia do Registro de Imóveis da área constando os desmembramentos dos lotes, das áreas verdes, de uso público e de domínio público, datado de 20-5-1997;
- Cópia da Anuência Prévia concedida em 18-11-1996 pela SEPLAN juntamente com certidão informando que o processo foi analisado e encontra-se consoante com as determinações da Lei Federal 6.766/79 e demais normas vigentes na Região Metropolitana de Belo Horizonte;
- Parecer Técnico do IEF, de 7-10-1996, que caracteriza a área, com base em vistoria realizada na área do loteamento;
- Ofício INCRA/SR.06/C/MG/Nº 689/96, de 31-10-1996, atestando que o imóvel de código 426 180 001 970 - 6 com área de 27ha de propriedade do Sr. José Ângelo Nogueira, foi cancelado da Relação de Imóveis Rurais do Município de Santa Luzia, por localizar-se em perímetro urbano;
- Alvará de Urbanização, autorizando o início imediato das obras de implantação do loteamento Vale das Acácias, concedido pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia, em 15-12-1996;
- Certidão concedida em 24-10-1996, pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia atestando que a área do empreendimento Vale das Acácias encontra-se em Zona de Expansão Urbana do Município;
- Certidão concedida pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia, em 29-11-1996, atestando que o Projeto de Parcelamento de Solo Urbano e especificações técnico-urbanísticos foram aprovadas pela municipalidade;

Com relação aos argumentos apresentados pelo empreendedor vimos esclarecer que:

- Conforme a Deliberação Normativa COPAM Nº 01 de 22 de março de 1990, cujos limites estabelecidos permaneceram em vigor até 05-02-98, eram passíveis de licenciamento pelo sistema FEAM/COPAM os loteamentos, exclusiva ou predominantemente residenciais, com área útil superior a 10ha. O empreendimento em questão compreende uma área de 27ha.
- A autuação se deu em conformidade com o Decreto Nº 39.424 de 05-02-98 que altera e consolida o Decreto Nº 21228 de 10-03-1981, que regulamenta a Lei Nº 772 de 08-09-1980. No entanto, não houve alteração na tipificação da infração considerada por "Instalar, construir, testar ou ampliar atividade efetiva ou potencialmente poluidora ou degradadora do meio ambiente sem Licença de Instalação".



- O loteamento Vale das Acácias era, quando de sua implantação em 1996, e o é até os dias de hoje, passível de licenciamento pelo sistema FEAM/COPAM em função de sua área ser superior aos limites mínimos estabelecidos pela legislação ambiental;
- A certidão concedida pela SEPLAN, em 18-11-1996, referente a anuência prévia do loteamento, deixa claro que o processo relativo ao loteamento foi analisado apenas consoante às determinações da Lei Federal 6.766/79 e demais normas vigentes na RMBH;
- O Parecer Técnico emitido pelo IEF, anexado à defesa, não declara que a área onde se construiu o loteamento Vale das Acácias, não é daquelas que poderia ser considerada de preservação ambiental, conforme argumentado na defesa, mas descreve as características da área e apresenta recomendações, entre as quais as de que "os futuros proprietários dos lotes deverão ser orientados a preservarem as áreas verdes e de preservação permanente";
- O Termo de Aprovação de Projeto de Parcelamento de Solo, bem como o Alvará de Urbanização concedido pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia não desobriga o empreendedor frente à Legislação Estadual vigente;

As alegações apresentadas pelo empreendedor em sua defesa não descaracterizam a infração cometida, uma vez que a implantação parcial do empreendimento com a abertura do sistema viário (sem pavimentação), a implantação das redes de distribuição de energia elétrica e de telefonia, além da demarcação de lotes, construção e ocupação de unidades residenciais, ocorreu sem a Licença de Instalação.

## CONCLUSÃO

Após vistoria na área do loteamento denominado "Vale das Acácias" no Município de Santa Luzia, foi lavrado o Auto de Infração nº 971/2002, contra a Santa Rosa Empreendimentos Ltda, por haver instalado atividade potencialmente poluidora ou degradadora do Meio Ambiente sem a pertinente Licença de Instalação do COPAM.

Após a análise da defesa protocolada em tempo hábil, pelo empreendedor para o citado Auto de Infração, conclui-se que as alegações apresentadas neste documento, não descaracterizam a infração cometida, uma vez que as obras de implantação do empreendimento tiveram início sem a obtenção da Licença de Instalação.

Diante do exposto, submetemos este Parecer Técnico às considerações da Presidência da FEAM, ouvida a Assessoria Jurídica, sugerindo-se a manutenção do Auto de Infração nº 971/2002 e a convocação da autuada para o Licenciamento Ambiental do empreendimento, em caráter corretivo.



Processo nº 1232/2002/001/2002

Ref: Defesa relativa ao Auto de Infração nº 971/2002

Apresentada por Santa Rosa Empreendimentos Ltda..

## PARECER JURÍDICO

### 1) Relatório:

1 – A empresa Santa Rosa Empreendimentos Ltda foi autuada como incurso no item I do §2º do artigo 19, do Decreto nº 39.424/98, por ter cometido a seguinte irregularidade:

“ o loteamento teve sua implantação iniciada há cerca de 7 anos, não possuindo a pertinente licença de instalação do COPAM, de forma que verificou-se a abertura do sistema viário sem pavimentação, a demarcação de lotes, construção e ocupação de unidades residenciais e instalação da rede de distribuição de energia elétrica.”

2 – O processo encontra-se formalizado e instruído com a documentação exigível. Tempestivamente, a empresa apresentou sua defesa, alegando em síntese que:

- não é sua obrigação fornecer escolas para a comunidade do bairro, tampouco implantar de sistema de abastecimento de água e tratamento de esgotos;
- a responsabilidade pelo surgimento de três casos de dengue na região não pode ser imputado à empresa;
- o loteamento foi regularmente aprovado por todos os órgãos públicos, Federal, Estadual e Municipal;
- conforme parecer do IEF, área construída não é área de preservação ambiental e que a área foi urbanizada, dando origem ao loteamento através de Alvará de Urbanização;
- à época da implantação do loteamento não existia o decreto 39.424/98 e, ainda que este já estivesse vigorando, não houve afrontamento ao meio ambiente;
- não foi especificada qual irregularidade cometida pela empresa.

3 – O Parecer Técnico de fls. 39/42 informa, em síntese, que após análise da defesa conclui-se que as alegações apresentadas não descaracterizam a infração cometida, uma vez que as obras de implantação do empreendimento tiveram início sem a obtenção da licença de instalação.

### 4 - Análise Jurídica:

As alegações feitas não retiram da empresa sua responsabilidade ambiental por construir o loteamento sem a licença de instalação. Quanto às alegações de que não é de sua obrigação a implantação de sistemas de esgotos e abastecimento de água potável, está disposto no artigo 2º, parágrafo 5º da lei federal 6.766/79, que esta infra-estrutura básica é pressuposto para a

*Assinatura*  
A



realização do loteamento. Ressalta-se que a resolução 239/97 do CONAMA dispõe que o parcelamento do solo é uma atividade que se sujeita ao licenciamento ambiental.

Além disso, mesmo não tendo a área em questão alguma proteção ambiental especial, conforme parecer do IEF, a necessidade de se passar por um processo de licenciamento reflete na proteção ambiental em um sentido mais amplo. Assim, dispõe o artigo 8º do decreto 39.424/98 que todo empreendimento que, de qualquer forma, causar degradação ambiental deve se submeter ao licenciamento do COPAM.


## **II) Conclusão:**

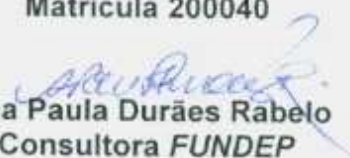
Isto posto, entende esta Assessoria Jurídica que, mediante a validade do auto de infração, o qual apresenta todos os aspectos formais legalmente previstos, bem como descreve com propriedade a infração cometida, a empresa não apresentou argumentos jurídicos capazes de descaracterizar a infração cometida.

**Por derradeiro**, remetemos os autos ao Presidente da FEAM, sugerindo a aplicação de 01 (uma) multa, no valor de R\$ 3.193,36, de acordo com artigo 1º, inciso II, alínea a da DN 27/98, alterada pela DN 64/03, c/c artigo 2º, parágrafo 1º, inciso I daquela.

É o parecer, s.m.j.

Belo Horizonte, 25 de fevereiro de 2003.

  
**Juliana Laboissière de Azevedo**  
Estagiária-FEAM  
Matricula 200040

  
**Ana Paula Durães Rabelo**  
Consultora FUNDEP  
OAB/MG 76.603