

	GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS Fundação Estadual do Meio Ambiente - FEAM Unidade Regional de Regularização Ambiental Triângulo Mineiro - URA TM Coordenação de Análise Técnica Triângulo Mineiro - CAT TM	148831447 09/09/2026 Pág. 1 de 58

PARECER ÚNICO nº 148831447 (SEI)			
INDEXADO AO PROCESSO: Licenciamento Ambiental		PA SLA: 9893/2026	SITUAÇÃO: Sugestão pelo Deferimento
FASE DO LICENCIAMENTO: LAC2 (LI+LO)			
EMPREENDEDOR: Paiva Incorporação e Empreendimentos SPE LTDA		CNPJ: 32.554.012/0001-54	
EMPREENDIMENTO: Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V			
MUNICÍPIO: Uberlândia		ZONA: Urbana	
COORDENADAS GEOGRÁFICAS (DATUM): SIRGAS 2000 LAT/Y 18° 55' 14.48" S LONG/X 48° 21' 53.61" O			
LOCALIZADO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO: ☐ INTEGRAL ☐ ZONA DE AMORTECIMENTO ☐ USO SUSTENTÁVEL ☒ NÃO			
BACIA FEDERAL: Rio Paranaíba		BACIA ESTADUAL: Rio Araguaari	
UPGRH: PN2		SUB-BACIA: Rio Uberabinha	
CÓDIGO	ATIVIDADE OBJETO DO LICENCIAMENTO (DN COPAM 217/2017)		CLASSE
E-04-01-4	Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares		4
CONSULTORIA/RESPONSÁVEL TÉCNICO: Daniella Costa Pereira		REGISTRO: CREA-MG: 161142/D ART nº MG20254466955	
AUTO DE FISCALIZAÇÃO: 538270/2026 (GAIA)			DATA: 08/09/2026
EQUIPE INTERDISCIPLINAR		MATRÍCULA	ASSINATURA
Naiara Cristina Azevedo Vinaud - Gestora Ambiental (CAT TM)		1.349.703-7	
Ana Luiza Moreira da Costa - Gestora Ambiental (CAT TM)		1.314.284-9	
Lucas Dovigo Biziak - Gestor Ambiental (CAT TM)		1.373.703-6	
Mariane Mendes Macedo - Gestora Ambiental (CAT TM)		1.325.259-8	
De acordo: Rodrigo Angelis Alvarez - Coordenação de Análise Técnica TM		1.191.774-7	
De acordo: Paulo Rogério da Silva - Coordenação de Controle Processual TM		1.495.728-6	



1. Introdução

O presente parecer diz respeito ao processo de licenciamento ambiental para obtenção da Licença de Instalação concomitante com Licença de Operação (LI+LO) do empreendimento **Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V**, para a atividade de parcelamento do solo “Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares” (código E-04-01-4, conforme a Deliberação Normativa COPAM nº 217/2017), no município de Uberlândia/MG.

O requerimento foi formalizado no Sistema de Licenciamento Ambiental (SLA) em 04/03/2026, gerando o processo administrativo nº 9893/2026, na modalidade concomitante (LAC2), instruído com Plano de Controle Ambiental - PCA, sob coordenação da engenheira ambiental Daniella Costa Pereira (CTF/AIDA nº 7670917; ART nº MG20254466955).

Ressalta-se que, conforme o Ofício FEAM/URA TM - CAT nº. 17/2026 (SEI nº 133668865), o empreendedor obteve dispensa de apresentação de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e Relatório de Impacto Ambiental – Rima, considerando que estes documentos foram protocolados e analisados na fase de Licença Prévia - LP.

Quanto ao enquadramento, a classe predominante resultante foi 4, tendo em vista a incidência de potencial poluidor/degradador médio e porte grande (sem incidência de fator locacional).

Em 21/08/2026, se realizou vistoria técnica no local (*Auto de Fiscalização GAIA nº 538270/2026*) para subsidiar a análise do processo.

Com o objetivo de dar continuidade à análise do processo, foram solicitadas informações complementares em 24/07/2026, respondidas em 12/08/2026.

O Ofício Nº 2664/2021/DIVAP IPHAN-MG/IPHAN-MG-IPHAN concede Anuência Final, não restando óbices ao empreendimento quanto ao Patrimônio Arqueológico.

Já a Declaração nº 48/2021/DCA, da Prefeitura Municipal de Uberlândia, atesta que a atividade é permitida no local.

No que concerne às condicionantes definidas na Licença Prévia (LP), cita-se que a condicionante nº 02: “*Protocolar perante a Gerência de Compensação Ambiental do Instituto Estadual de Florestas (IEF), processo de compensação ambiental (Compensação SNUC), conforme procedimentos estipulados pela Portaria do IEF nº 55, de 23 de abril de 2012*”, o cumprimento transcorre no âmbito do Processo SEI 2090.01.0002649/2024-31. As demais condicionantes foram formalizadas juntamente ao processo para Licença de Instalação (LI) e Licença de Operação (LO), na presente solicitação.



Destarte, o parecer em questão foi elaborado com base nos dados levantados durante o licenciamento, através do PCA, na vistoria técnica e nas reuniões realizadas, bem como nas informações complementares solicitadas. E tem por objetivo analisar a viabilidade ambiental do empreendimento **Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V**, visando proporcionar subsídios técnicos e jurídicos à Câmara de Atividades de Infraestrutura de Energia, Transporte, Saneamento e Urbanização (CIF), do Conselho Estadual de Política Ambiental (Copam), na tomada de decisão quanto à emissão da LI+LO.

2. Caracterização do empreendimento

Em conformidade com o art. 11 da DN Copam nº 217/2017 e de acordo com o PCA (2026), o **Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V** será instalado no município de Uberlândia, nos imóveis denominados Fazenda Capim Branco, do empreendedor Paiva Incorporação e Empreendimentos SPE Ltda.; e Fazenda Peróla, do empreendedor Pérola Loteamentos - Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

A área total do empreendimento é de 142,28 hectares, conforme as matrículas do 2º CRI de Uberlândia nº 142.447 (Gleba A); nº 137.949 (Gleba B); nº 139.522 (Gleba C) e nº 137.948 (Gleba D), de titularidade da Paiva Incorporação e Empreendimentos SPE Ltda., que formam o Loteamento Mansour IV; e matrículas nº 139.403 (Gleba A) e nº 139.407 (Gleba B), da Pérola Loteamentos - Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., concebendo o Loteamento Mansour V, como consta na *Figura 01*.

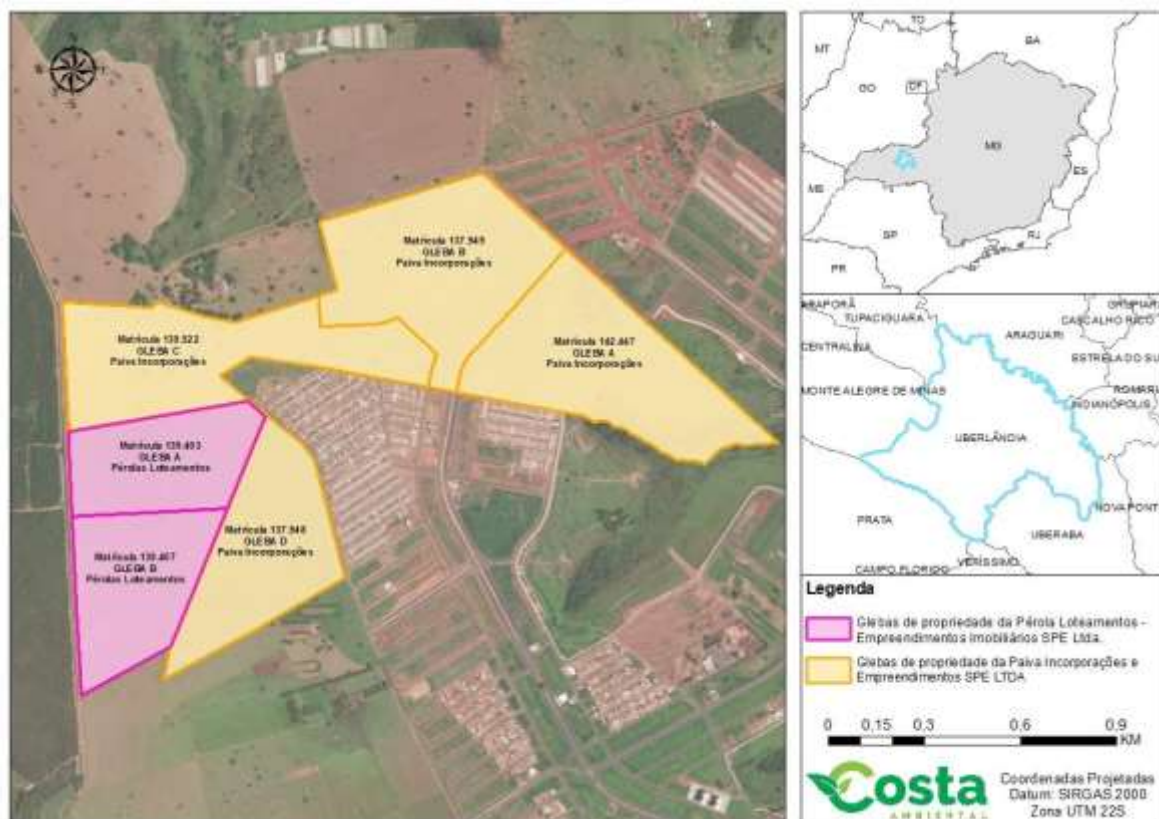


Figura 01: Distribuição das matrículas na área do futuro empreendimento.
Fonte: PCA Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V (2026).

Ressalta-se que, em virtude da compatibilização das áreas com os projetos apresentados, as matrículas passaram por processos de retificação, após procedimentos de georreferenciamento, como se verifica no *Quadro 01*, no qual a área do Loteamento Mansour IV é de 107,6351 ha e do Loteamento Mansour V é de 34,6464 ha, totalizando 142,2815 ha.

Paiva Incorporação - Mansour IV				
Matrícula Retificada	Matrícula anterior	Área anterior (ha)	Área após retificação (ha)	Gleba
142.447	134.833	28,7598	29,4328	A
137.949	134.834	29,0166	29,0493	B
139.522	134.835	27,788	27,7356	C
137.948	134.836	21,3864	21,4174	D



Pérola Loteamentos - Mansour V				
Matrícula Retificada	Matrícula anterior	Área anterior (ha)	Área após retificação (ha)	Gleba
139.403	134.892	16,5542	16,5549	A
139.407	134.893	18,0857	18,0915	B

Quadro 01: Projeto de retificação das áreas – Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V.

Fonte: Parecer Único nº 76544714 (SEI/MG).

Está prevista a implantação de lotes com fins exclusivamente ou predominantemente residenciais, localizados na MZU - Macrozona Urbana, na ZEIS I - Zona Especial de Interesse Social I, conforme a Lei Complementar nº 812, de 9 de janeiro de 2026 e suas alterações. As ZEIS I são *“regiões destinadas à implantação de habitação de interesse social, parceladas ou não, ou regiões que já receberam ou poderão receber habitação de interesse social.”*

Ainda, há uma pequena área da Gleba A do Loteamento Mansour IV que faz parte da ZPL - Zona de Preservação e Lazer, em um trecho do Córrego do Óleo.

No âmbito municipal, foram emitidas as Diretrizes de Loteamento nº 12997/2021 (Paiva Incorporação) e 12998/2021 (Pérola Loteamentos), pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano. O loteamento é considerado de interesse social, localizado nas coordenadas geográficas (ponto central) de latitude 18°55'14.48" S e longitude 48°21'53.61" O, próximo ao Anel Viário do Setor Oeste (MGC-497), conforme *Figura 02*.

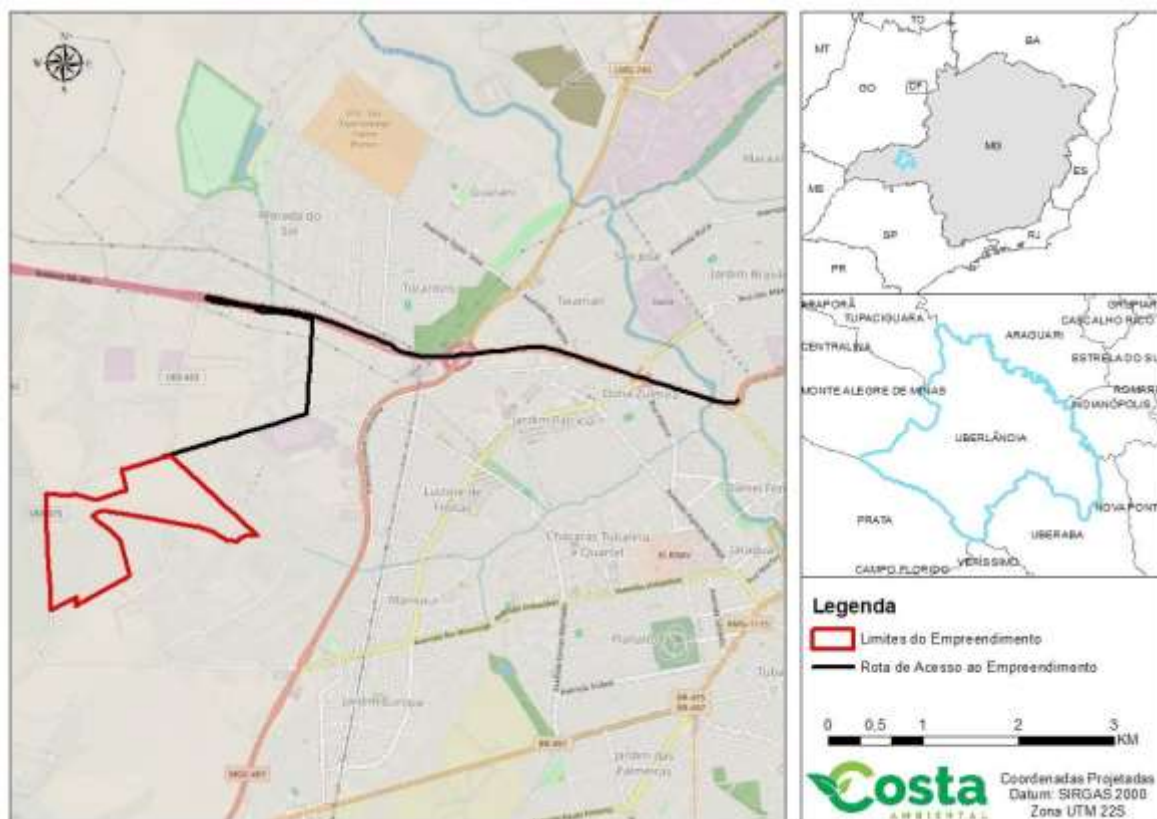


Figura 02: Localização do empreendimento e vias de acesso.
Fonte: PCA Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V (2026).

A área do loteamento compreende as microbacias do Córrego do Óleo, afluente do Rio Uberabinha, do Córrego Fundo e do Rio das Pedras. Tais microbacias compõem a bacia hidrográfica do Rio Araguari, localizada na Unidade de Planejamento e Gestão dos Recursos Hídricos PN2 - Afluentes Mineiros do Rio Araguari, divisão da bacia hidrográfica do Rio Paranaíba, que compreende uma área de 22.091 km², abrangendo vinte municípios.

Ressalta-se que apenas o Córrego do Óleo passa dentro dos limites do empreendimento, desaguardo na margem esquerda do Rio Uberabinha.

A concepção do empreendimento, assim como os respectivos projetos técnicos elaborados pelos empreendedores, se baseou nas “Diretrizes para Loteamento Convencional” da Prefeitura Municipal de Uberlândia.

Considerando a Lei Complementar nº 811, de 9 de janeiro de 2026 e suas alterações, que dispõe sobre o parcelamento do solo do município de Uberlândia e seus distritos, que em seu artigo 42 determina que os loteamentos convencionais deverão destinar ao Município os seguintes percentuais, calculados sobre a área total loteável:

I - 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;



- II - 8% (oito por cento) de área institucional; e*
III - 9% (nove por cento) de área verde pública.

2.1. Projeto Urbanístico

Segundo as diretrizes para o Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V, cabe aos loteadores a construção de equipamentos de pavimentação, meios-fios e sarjetas, rede de águas pluviais, dos sistemas de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, da rede de energia elétrica e iluminação pública, adequação à acessibilidade, além da implantação da infraestrutura complementar necessária ao adensamento populacional estimado.

É fundamental registrar que, conforme o Ofício 188, de 27/07/2026, durante a etapa de Licença Prévia (LP), as informações apresentadas correspondiam a uma proposta preliminar de parcelamento das glebas, de distribuição das áreas e da configuração dos lotes. Com a formalização do processo de Licença de Instalação (LI) concomitante com Licença de Operação (LO), os projetos passaram por adequações em atendimento às solicitações da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEPLAN), com o objetivo de compatibilizar o empreendimento aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pelas Leis Complementares nº 811 e nº 812, ambas de 09 de janeiro de 2026.

Os projetos urbanísticos de cada uma das glebas foram elaborados pela arquiteta e urbanista Fernanda Aguiar AFonseca (CAU: A44.666-1). Constam os seguintes Registros de Responsabilidade Técnica: RRT 9730728 (Gleba A - Mansour IV); RRT SI9730819R00 (Gleba B - Mansour IV); RRT SI9730854R00 (Gleba C - Mansour IV); RRT SI9730886R00 (Gleba D - Mansour IV); RRT SI9730935R00 (Gleba A - Mansour V); e RRT SI9730972R00 (Gleba B - Mansour V).

A partir do *masterplan*, os projetos contêm o traçado das ruas e quadro de áreas, detalhando ainda as quadras, lotes em criação (residenciais, comerciais e mistos), e a localização das áreas institucionais, áreas verdes e do sistema viário (macro e de vias locais).

A concepção viária deverá priorizar o alinhamento das vias existentes, em atendimento à Lei Municipal nº 10.686/2010 - Diretrizes do Sistema Viário do Município, para evitar a ocorrência de desgaste da malha viária, maiores custos de conservação, menor fluidez, além de um aumento significativo dos riscos de acidentes e atropelamento.

Tais vias deverão ser projetadas de forma a possibilitar interligação viária com futuros loteamentos e em atendimento à Norma NBR 9050/2020 - Acessibilidade e edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.



O parcelamento resultará em um total de 3.638 lotes, dos quais 2.346 serão destinados à Habitação de Interesse Social (HIS). Em consonância com o Art. 19 da Lei Complementar nº 784/2025:

§ 4º Para os novos projetos habitacionais de interesse social, poderá ser adotada, mediante parecer da SEPLAN e para fins do parcelamento de solo, a proporcionalidade mínima de 50% (cinquenta por cento) da área loteável, excluídas as áreas públicas, destinada à implantação de unidades habitacionais de interesse social, utilizando-se como lote padrão mínimo a área de 160 m² (cento e sessenta metros quadrados). (Redação dada pela Lei Complementar nº 804/2025)

Os quadros abaixo descrevem a configuração das glebas no que se refere aos lotes, quadras e áreas verdes públicas, áreas públicas de uso institucional, bem como o sistema viário.

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA GLEBA	294.328,68m ²	
APP	55.157,06m ²	
ÁREA LOTEÁVEL	239.171,62m ²	100,00%
- ÁREAS VERDES PÚBLICAS	59.911,62m ²	25,05%
ÁREA VERDE PÚBLICA 1	1.360,78m ²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 2	1.359,24m ²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 3	4.263,14m ²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 4*	798,40m ²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 5	19.116,45m ²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 6*	12.541,51m ²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 7*	20.472,10m ²	
- ÁREA INSTITUCIONAL	19.136,31m ²	8,00%
- SISTEMA VIÁRIO	59.514,67m ²	24,89%
SISTEMA VIÁRIO 1 (ÁREA NÃO EDIFICANTE)	6.967,18m ²	
VIAS	52.547,49m ²	
- ÁREA DE LOTES (472)	100.609,02m ²	42,06%
339 LOTES HABITACIONAIS UNIFAMILIARES DE INTERESSE SOCIAL	54.412,90m ²	

QUADRO DE QUADRAS		
QUADRA	ÁREA (m ²)	LOTES
01	14.385,72	53 LOTES
02	14.572,38	54 LOTES
03	1.360,78 8.893,62	ÁREA VERDE PÚBLICA 1 54 LOTES
04	7.522,08	46 LOTES
05	1.359,24 8.886,56	ÁREA VERDE PÚBLICA 2 54 LOTES
06	7.509,67	46 LOTES
07	8.868,89	54 LOTES
08	8.857,28	54 LOTES
09	8.554,43	52 LOTES
10	4.263,14 12.306,39	ÁREA VERDE PÚBLICA 3 04 LOTES
11	252,00	01 LOTE
12	19.136,31	ÁREA INSTITUCIONAL
TOTAL QUADRAS		126.728,49m ²
TOTAL LOTES		100.609,02m ² (472 LOTES)

Quadro 02: Gleba A (Paiva Incorporação e Empreendimentos SPE Ltda.).

Fonte: Projeto Urbanístico – Loteamento Convencional Mansour IV - A (Agosto; 2026).



QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DA GLEBA B	290.493,42m²	100,00%
- ÁREAS VERDES PÚBLICAS	5.868,41m²	2,02%
ÁREA VERDE PÚBLICA 1	1.360,00m²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 2	1.361,62m²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 3	1.446,38m²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 4	1.700,41m²	
- ÁREAS INSTITUCIONAIS	28.889,80m²	9,94%
ÁREA INSTITUCIONAL 1	3.861,62m²	
ÁREA INSTITUCIONAL 2	19.485,21m²	
ÁREA INSTITUCIONAL 3	5.542,97m²	
- SISTEMA VIÁRIO	93.553,99m²	32,20%
- ÁREA DE LOTES (802)	162.181,22m²	55,84%
501 LOTES HABITACIONAIS UNIFAMILIARES DE INTERESSE SOCIAL	81.192,93m²	

QUADRO DE QUADRAS		
QUADRA	ÁREA (m²)	LOTES
01	14.093,99	52 LOTES
02	13.457,06	50 LOTES
03	2.429,51	07 LOTES
04	6.419,15 1.360,00	39 LOTES ÁREA VERDE PÚBLICA 1
05	5.047,98	30 LOTES
06	6.413,37 1.361,62	39 LOTES ÁREA VERDE PÚBLICA 2
07	5.037,29	30 LOTES
08	7.186,30	34 LOTES
09	7.174,90	34 LOTES
10	6.378,92	39 LOTES
11	6.373,56	39 LOTES
12	6.770,85	38 LOTES
13	5.367,65 3.861,62	28 LOTES ÁREA INSTITUCIONAL 1
14	5.707,06 1.446,38	32 LOTES ÁREA VERDE PÚBLICA 3
15	5.467,79	32 LOTES
16	8.962,24	41 LOTES
17	10.794,41 1.700,41	50 LOTES ÁREA VERDE PÚBLICA 4
18	9.394,56	56 LOTES
19	12.123,23	71 LOTES
20	19.485,21 5.542,97 5.000,16	ÁREA INSTITUCIONAL 2 ÁREA INSTITUCIONAL 3 01 LOTE
21	12.581,24	60 LOTES
TOTAL QUADRAS		196.939,43m²
TOTAL LOTES		162.181,22m² (802 LOTES)

Quadro 03: Gleba B (Paiva Incorporação e Empreendimentos SPE Ltda.).

Fonte: Projeto Urbanístico – Loteamento Convencional Mansour IV - B (Agosto; 2026).



QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA GLEBA	277.356,95m²	100,00%
- ÁREAS VERDES PÚBLICAS	24.299,15m²	8,76%
ÁREA VERDE PÚBLICA 1	1.369,60m²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 2	3.954,46m²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 3	1.700,00m²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 4	10.482,47m²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 5	6.792,62m²	
- ÁREAS INSTITUCIONAIS	16.645,58m²	6,00%
ÁREA INSTITUCIONAL 1	4.895,96m²	
ÁREA INSTITUCIONAL 2	5.738,12m²	
ÁREA INSTITUCIONAL 3	6.011,50m²	
- SISTEMA VIÁRIO	75.310,76m²	27,15%
SISTEMA VIÁRIO 1	494,67m²	
SISTEMA VIÁRIO 2	483,62m²	
VIAS	74.332,47m²	
- ÁREA DE LOTES (750)	161.101,46m²	58,09%
504 LOTES HABITACIONAIS UNIFAMILIARES DE INTERESSE SOCIAL	82.707,03m²	

QUADRO DE QUADRAS		
QUADRA	ÁREA (m²)	LOTES
01	1.369,60 11.898,11	ÁREA VERDE PÚBLICA 1 72 LOTES
02	2.632,28	15 LOTES
03	10.324,46	64 LOTES
04	2.374,98	13 LOTES
05	12.853,89	69 LOTES
06	2.356,07	11 LOTES
07	4.428,19	21 LOTES
08	8.577,96	53 LOTES
09	8.337,83	51 LOTES
10	3.954,46	ÁREA VERDE PÚBLICA 2
11	4.895,96 4.011,47	ÁREA INSTITUCIONAL 1 18 LOTES
12	1.700,00 9.340,74	ÁREA VERDE PÚBLICA 3 50 LOTES
13	1.418,93	06 LOTES
14	6.722,95	41 LOTES
15	978,25	04 LOTES
16	9.301,82	45 LOTES
17	779,67	03 LOTES
18	5.738,12 6.932,42	ÁREA INSTITUCIONAL 2 32 LOTES
19	15.100,25	76 LOTES
20	10.482,47	ÁREA VERDE PÚBLICA 4
21	6.011,50 5.085,56	ÁREA INSTITUCIONAL 3 31 LOTES
22	6.792,62 25.748,09	ÁREA VERDE PÚBLICA 5 09 LOTES
23	11.897,54	66 LOTES
TOTAL QUADRAS		202.046,19m²
TOTAL LOTES		750 LOTES 161.101,46m²

Quadro 04: Gleba C (Paiva Incorporação e Empreendimentos SPE Ltda.).
Fonte: Projeto Urbanístico – Loteamento Convencional Mansour IV - C (Agosto; 2026).



QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DA GLEBA	214.174,51m ²	100,00%
- ÁREAS VERDES PÚBLICAS	6.809,19m ²	3,18%
ÁREA VERDE PÚBLICA 1	873,53m ²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 2	2.707,54m ²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 3	1.528,85m ²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 4	1.699,27m ²	
- ÁREAS INSTITUCIONAIS	17.150,63m ²	8,00%
ÁREA INSTITUCIONAL 1	2.446,80m ²	
ÁREA INSTITUCIONAL 2	5.117,81m ²	
ÁREA INSTITUCIONAL 3	3.902,72m ²	
ÁREA INSTITUCIONAL 4	5.683,30m ²	
- SISTEMA VIÁRIO	62.945,49m ²	29,39%
VIAS	62.143,97m ²	
SISTEMA VIÁRIO 1	801,52m ²	
- ÁREA DE LOTES (644)	127.269,20m ²	59,43%
412 LOTES HABITACIONAIS UNIFAMILIARES DE INTERESSE SOCIAL	68.594,71m ²	

QUADRO DE QUADRAS		
QUADRA	ÁREA (m ²)	LOTES
01	873,53m ²	ÁREA VERDE PÚBLICA 1
02	1.326,81m ²	05 LOTES
03	5.875,47m ²	30 LOTES
04	8.927,52m ²	52 LOTES
05	9.183,54m ²	53 LOTES
06	2.446,80m ² 5.831,37m ²	ÁREA INSTITUCIONAL 1 32 LOTES
07	2.707,54m ²	ÁREA VERDE PÚBLICA 2
08	1.912,76m ²	07 LOTES
09	9.498,15m ² 1.528,85m ²	40 LOTES ÁREA VERDE PÚBLICA 3
10	14.376,30m ² 1.699,27m ²	70 LOTES ÁREA VERDE PÚBLICA 4
11	11.229,73m ²	68 LOTES
12	12.541,95m ²	75 LOTES
13	11.337,14m ²	68 LOTES
14	9.881,53m ²	52 LOTES
15	6.261,05m ² 5.683,30m ²	30 LOTES ÁREA INSTITUCIONAL 4
16	6.850,74m ²	31 LOTES
17	3.902,72m ² 1.029,25m ²	ÁREA INSTITUCIONAL 3 03 LOTES
18	5.466,59m ²	26 LOTES
19	5.739,30m ² 5.117,81m ²	02 LOTES ÁREA INSTITUCIONAL 2
TOTAL QUADRAS		151.229,02m ²
TOTAL LOTES		127.269,20m ² (644 LOTES)

Quadro 05: Gleba D (Paiva Incorporação e Empreendimentos SPE Ltda.).
Fonte: Projeto Urbanístico – Loteamento Convencional Mansour IV - D (Agosto; 2026).



QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DA GLEBA	165.549,51m ²	100,00%
- ÁREAS VERDES PÚBLICAS	14.975,32m ²	9,05%
ÁREA VERDE PÚBLICA 1	1.700,00m ²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 2	2.701,05m ²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 3	1.700,00m ²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 4	8.874,27m ²	
- ÁREA INSTITUCIONAL	13.927,83m ²	8,41%
ÁREA INSTITUCIONAL 1	13.244,73m ²	
ÁREA INSTITUCIONAL 2	683,10m ²	
- SISTEMA VIÁRIO	49.971,47m ²	30,18%
- ÁREA DE LOTES (461)	86.674,89m ²	52,36%
296 LOTES HABITACIONAIS UNIFAMILIARES DE INTERESSE SOCIAL	49.238,72m ²	

QUADRO DE QUADRAS		
QUADRA	ÁREA (m ²)	LOTES
01	1.700,00m ² 10.171,21m ²	ÁREA VERDE PÚBLICA 1 60 LOTES
02	8.881,61m ²	54 LOTES
03	12.063,08m ²	65 LOTES
04	2.701,05m ² 13.244,73m ² 683,10m ²	ÁREA VERDE PÚBLICA 2 ÁREA INSTITUCIONAL 1 ÁREA INSTITUCIONAL 2
05	3.473,72m ²	16 LOTES
06	3.473,72m ²	16 LOTES
07	1.700,00m ² 12.981,15m ²	ÁREA VERDE PÚBLICA 3 70 LOTES
08	10.248,71m ²	63 LOTES
09	13.596,79m ²	66 LOTES
10	8.874,27m ²	ÁREA VERDE PÚBLICA 4
11	8.724,78m ²	38 LOTES
12	3.060,12m ²	13 LOTES
TOTAL QUADRAS		115.578,04m ²
TOTAL LOTES		86.674,89m ² (461 LOTES)

Quadro 06: Gleba A (Pérola Loteamentos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.).

Fonte: Projeto Urbanístico – Loteamento Convencional Mansour V - A (Agosto; 2026).

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA GLEBA	180.915,32m ²	100,00%
- ÁREAS VERDES PÚBLICAS	19.123,74m ²	10,57%
ÁREA VERDE PÚBLICA 1	1.700,00m ²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 2	11.892,10m ²	
ÁREA VERDE PÚBLICA 3	5.531,64m ²	
- ÁREA INSTITUCIONAL	13.790,12m ²	7,62%
- SISTEMA VIÁRIO	53.324,15m ²	29,48%
- ÁREA DE LOTES (509)	94.677,31m ²	52,33%
294 LOTES HABITACIONAIS UNIFAMILIARES DE INTERESSE SOCIAL	48.257,95m ²	

QUADRO DE QUADRAS		
QUADRA	ÁREA (m ²)	LOTES
01	12.716,06m ² 1.700,00m ²	76 LOTES ÁREA VERDE PÚBLICA 1
02	11.180,05m ²	68 LOTES
03	14.347,11m ²	77 LOTES
04	7.121,31m ²	38 LOTES
05	7.127,07m ²	38 LOTES
06	14.336,93m ²	76 LOTES
07	9.296,87m ²	52 LOTES
08	5.073,26m ²	20 LOTES
09	11.892,10m ²	ÁREA VERDE PÚBLICA 2
10	7.599,35m ²	37 LOTES
11	4.668,22m ²	22 LOTES
12	959,66m ²	04 LOTES
13	251,42m ² 5.531,64m ² 13.790,12m ²	01 LOTE ÁREA VERDE PÚBLICA 3 ÁREA INSTITUCIONAL
TOTAL QUADRAS		127.591,17m ²
TOTAL LOTES		94.677,31m ² (509 LOTES)

Quadro 07: Gleba B (Pérola Loteamentos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.).

Fonte: Projeto Urbanístico – Loteamento Convencional Mansour V - B (Agosto; 2026).



Com o registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do município as vias públicas, as áreas destinadas ao uso institucional, as áreas verdes públicas e os equipamentos públicos urbanos e comunitários.

2.2. Projeto de Drenagem Pluvial

A drenagem pluvial deverá ser encaminhada para os corpos receptores dos Córregos do Óleo, Fundo e Samambaia (afluente do Rio das Pedras) e o lançamento se dará por meio de sistema de dissipação de energia.

O Projeto de Drenagem Pluvial do Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V foi elaborado pelo engenheiro civil Carlos Henrique da Silva Arantes (CREA/MG: 146.834/D; ART: nº MG 20254138795).

O dimensionamento do sistema foi realizado com base nas curvas de intensidade-duração-frequência (IDF), utilizando dados pluviométricos registrados no posto localizado na Fazenda Letreiros, em Uberlândia.

Foi desenvolvido mediante as seguintes etapas: *Determinação da bacia de contribuição da área a ser considerada no projeto; Elaboração da planta geral da área de contribuição com subdivisões de áreas contribuintes para cada trecho de via a ser drenada; e Fixação de critérios e parâmetros a serem obedecidos na concepção geral do projeto.*

Os elementos componentes do projeto são: sarjetas; caixas de passagem e/ou ligação; bocas de lobo duplas; poços de visita; sistema de galerias tubulares; sistema de dissipação de energia; bolsão de retardo; e sistema de extravasão.

Como parte das medidas de controle das vazões de pico, está prevista a implantação de quatro (04) bolsões de retenção (*Figura 03*). Dois (02) deles serão construídos dentro da área do futuro empreendimento, com volumes de 7.616 m³ e 5.000 m³, e os outros dois (02) em área de terceiros, com volumes de 13.893 m³ e 4.500 m³.



Figura 03: Localização dos bolsões de retenção.
Fonte: Projeto de Drenagem Pluvial - Mansour IV e V (2026).

O modelo de dissipador adotado, para chegada à bacia de retenção, foi a caixa de impacto. Para proteção do leito a jusante, foi utilizada bacia com enrocamento, semelhante aos dissipadores por ressalto.

O modelo adotado para dissipação da vazão de extravasão foi o dissipador de canal vertedouro, que irá distribuir a vazão de escape da bacia de retardo, aumentando sua área de lançamento e reduzindo impactos a jusante. Foi adicionado dreno tipo Frances ao fundo do canal, para evitar acúmulo de águas provenientes de eventuais variações do lençol freático.

A *Figura 04* sinaliza a localização dos três (03) dissipadores (um dissipador localizado na APP do Córrego do Óleo, outro localizado na APP do Córrego Fundo e o terceiro localizado na APP do Córrego Samambaia).



Figura 04: Localização dos dissipadores de energia conforme Projeto Preliminar de Drenagem Pluvial do Loteamento Mansour IV e V.

Fonte: EIA – Mansour IV e V (2021).

2.3. Projeto de Esgotamento Sanitário

O parcelamento do solo objeto deste licenciamento ambiental será predominantemente residencial e, dessa forma, os efluentes líquidos gerados são caracterizados como efluentes domésticos.

O Projeto de Esgotamento Sanitário do Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V foi elaborado pelo engenheiro civil Carlos Henrique da Silva Arantes (CREA/MG: 146.834/D; ART: nº MG 20254138795).

De acordo com o Memorial de Cálculo, o projeto executivo obedeceu às concepções dos sistemas coletores e de interceptação do programa de saneamento do DMAE e foi desenvolvido com base no projeto urbanístico e levantamentos topográficos do loteamento. As unidades projetadas se resumem da seguinte maneira: Rede coletora; Ligações domiciliares; e Poços de visita.

Conforme o Memorial de Cálculo das Estações Elevatórias de Esgoto internas, a vazão para o cálculo leva em consideração a folga de 25%, sendo: 16,45 l/s para o trecho 01 (EEE01); e 26,86 l/s para o trecho 03 (EEE03).



A referida diretriz descreve que a interligação ao sistema público é viável e deverá ser realizada diretamente em poço de visita do interceptor tronco, localizado na margem esquerda do Rio Uberabinha, próximo à ponte do Anel Viário setor Oeste, localizada entre os bairros Taiaman e o Distrito Industrial.

Com base nos dados informados pelo empreendedor, o Departamento Municipal de Água e Esgoto - DMAE, receberá no sistema interceptor mencionado acima, uma vazão máxima horária de 79,48 L/s para as duas áreas (65,23 l/s para o loteamento Mansour IV e 14,25 l/s para o loteamento Mansour V). De acordo com o *masterplan* da área, se prevê a construção de 02 (dois) Estações Elevatórias de Esgoto (EEE).

Desta maneira, o recebimento do esgoto sanitário produzido pelo empreendimento só será possível quando todas as questões legais, termos/acordos e/ou contratos estiverem legalmente firmados e autorizados pelo DMAE, bem como todos os projetos, memoriais descritivos aprovados e as obras estiverem concluídas, testadas e formalmente entregues para operação da autarquia municipal.

2.4. Projeto de Abastecimento de Água

O Projeto de Abastecimento de Água Potável do Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V foi elaborado pelo engenheiro civil Carlos Henrique da Silva Arantes (CREA/MG: 146.834/D; ART: nº MG 20254138795), que também foi o autor do Projeto de Adutora de Água Potável.

Conforme consulta realizada à Diretoria do Sistema de Abastecimento de Água do Departamento Municipal de Água e Esgoto (OFICIO Nº 7685/2025/NDT/DPGE), para que seja possível o fornecimento de água para o futuro empreendimento, será necessário a implantação de novas redes e melhorias no sistema de abastecimento de água potável.

Conforme o PCA (2026), o consumo total de água previsto para o empreendimento é de 105,53 L/s, sendo 85,80 L/s destinados ao Mansour IV e 19,73 L/s ao Mansour V. Para garantir uma distribuição eficiente, a rede foi dividida em setores. Os Setores 01 e 02 abrangem as Glebas A e B do Mansour V, a Gleba D e parte da Gleba C do Mansour IV, totalizando uma vazão de 46,024 L/s. O Setor 03 contempla a Gleba A do Mansour IV, com vazão de 19,72 L/s, enquanto os Setores 04 e 05 atendem a Gleba B e parte da Gleba C, somando 39,811 L/s.



2.5. Energia Elétrica

A rede de energia elétrica do empreendimento será pública e fornecida pela Companhia Energética de Minas Gerais (CEMIG). Segundo documento da concessionária, repassado para a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, há viabilidade no fornecimento de energia elétrica para o loteamento, contudo, a Cemig deverá ser consultada para emitir parecer de liberação da carga e ser ligada.

Nesse contexto, a aprovação fica condicionada ao atendimento dos requisitos técnicos, especialmente quanto à segurança do sistema elétrico e de terceiros, bem como ao aporte dos recursos necessários para eventuais adequações.

O Projeto dos Sistemas de Energia Elétrica foi elaborado pelo engenheiro eletricista Piiro Cezar Silva (CREA-MG: 74619/D; ART: nº MG20221053783 - Mansour IV e ART: nº MG20221053818 - Mansour V).

2.6. Projeto de Pavimentação

O Projeto de Pavimentação foi elaborado pelo engenheiro civil Tulio Ribeiro de Queiroz (CREA-MG: 207.690/D; ART: nº MG20220962140 - Mansour IV e nº MG20220962222 - Mansour V).

Os memoriais descritivos apresentados têm o objetivo de descrever os procedimentos de cálculo utilizados para determinação do pavimento a ser implantado no Loteamento Habitacional Mansour IV e V, proporcionando melhores condições de segurança ao usuário.

2.7. Projeto Paisagístico

O loteamento Mansour IV e V terá um projeto paisagístico elaborado por profissional capacitado/habilitado, desenvolvido sob a concepção da melhor alternativa ambiental para a área. O mesmo deverá ser compatibilizado com os projetos de infraestrutura evitando interferência com as redes.

Ainda, se prevê a implantação de uma área verde no entorno da Área de Preservação Permanente (APP) do córrego do Óleo (continuação da área verde do Loteamento Luizote IV).

Os Projetos de Urbanismo e Paisagismo das áreas verdes públicas foram elaborados pela arquiteta e urbanista Ana Daniela da Cruz Saiago Yoshimoto (CAU: nº 000A370991;



RRT: 16011083 - Mansour IV - Gleba A; RRT: 16258869 - Mansour IV - Gleba B; RRT: 16416480 - Mansour IV - Gleba C; RRT: 17295434 - Mansour IV - Gleba D; RRT: 17042373 - Mansour V - Gleba A; e RRT: 17293203 - Mansour V - Gleba B.

2.8. Projeto de Terraplanagem

Toda obra necessária à implantação das vias que envolvem a movimentação de terra e serviços para reforço dos solos, até a compactação de subleito, é considerada terraplanagem, executada principalmente através de escavação do solo natural (corte) e transporte com posterior compactação desse material (aterro).

O Projeto de Terraplanagem foi elaborado pelo engenheiro civil Tulio Ribeiro de Queiroz (CREA-MG: 207.690/D; ART: nº MG20210728962 - Mansour IV e nº MG20220875469 - Mansour V).

O memorial apresentado visa complementar o Projeto Geométrico de Terraplanagem com informações técnicas referentes ao processo executivo e as especificidades na construção dos maciços e execução de cortes para implantação do sistema viário do empreendimento.

Para elaboração dos greides das vias, buscou-se o melhor aproveitamento do terreno natural da área do empreendimento.

3. Cronograma de Implantação do Empreendimento

A mão de obra alocada para a implantação do Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V será composta por funcionários próprios e de empresas terceiras. Estima-se um total de 40 trabalhadores envolvidos nas atividades de implantação do empreendimento.

As empresas terceiras contratadas ficarão responsáveis por todo encargo trabalhista de seus funcionários, além do fornecimento de Equipamentos de Proteção Individual (EPI) e treinamentos necessários para execução dos serviços. Além disso, a mão de obra empregada majoritariamente será originada no município de Uberlândia de forma a potencializar os impactos positivos associados à geração de empregos.

O projeto do loteamento prevê a implantação de 06 glebas (04 glebas do Mansour IV, e 02 glebas do Mansour V), sendo assim, cada gleba possui um cronograma e fase de instalação distintas. O cronograma para o empreendimento em questão, segundo informações do empreendedor, é de aproximadamente quatro (04) anos.



4. Diagnóstico Ambiental

Para a definição da área de influência do Loteamento Mansour IV e V, foram consideradas, entre outras, as seguintes variáveis: avaliação da bacia hidrográfica; características do projeto; e legislação ambiental pertinente, além dos instrumentos de gestão do território do município de Uberlândia, como a Lei Complementar nº 525/2011 e suas alterações, que dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo e o Plano Diretor instituído pela promulgação da Lei nº 432/2006.

Para o meio natural (físico e biótico), a Área Diretamente Afetada (ADA) foi definida pelos limites do empreendimento. A Área de Influência Direta (AID) definida para os meios físico e biótico corresponde ao espaço territorial contíguo à ADA. Assim, os limites da AID correspondem a um raio de 1.800 metros a partir do centro da gleba e englobam os principais cursos d'água que poderão receber impactos diretos (Óleo, Fundo e Samambaia), a principal via de acesso ao empreendimento e as ocupações próximas.

Para a delimitação da Área de Influência Indireta (AII) considerou-se a área que abrange a ADA, AID, bem como parte das bacias dos Córregos do Óleo, do Fundo e Rio das Pedras, pelo sistema natural que eles integram. Dessa forma, os limites da AII correspondem a um raio aproximado de 3.000 metros a partir do centro da gleba.

A AID do meio socioeconômico foi delimitada levando em consideração as pressões sobre as infraestruturas de seu entorno, compreendido pela zona oeste do município de Uberlândia.

Considerando as relações estabelecidas entre a atividade objeto do licenciamento e os fatores sociais e econômicos, definiu-se como AII o município de Uberlândia, que absorverá os impactos de todas as fases do empreendimento.

Buscando atualizar a compatibilização das informações referentes à gestão territorial ambiental, promoveu-se a consulta à Infraestrutura de Dados Espaciais do Sistema Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (IDE-Sisema), onde se verificou que o empreendimento encontra-se fora de áreas de influência de cavidades (com potencialidade de ocorrência improvável), fora de terras indígenas ou de quilombolas, de corredores ecológicos legalmente instituídos ou Unidades de Conservação e fora dos sítios Ramsar, nos limites da área de influência de impacto no patrimônio cultural.

A camada referente ao ZEE na IDE demonstrou que a área de entorno possui vulnerabilidade natural dos recursos hídricos baixa; exposição do solo alta; erodibilidade do solo média; vulnerabilidade à contaminação ambiental pelo uso do solo muito baixa; potencialidade de contaminação da água subterrânea alta; qualidade ambiental e da água superficial baixa; risco ambiental médio; componente humano, capacidade institucional e



atividades econômicas produtivas muito favoráveis, indicando que o município possui condições econômicas, sociais, estruturais e institucionais de desenvolvimento sustentável.

4.1. Meio Físico

Para a realização do diagnóstico do meio físico nas áreas de influência do empreendimento, foram realizados levantamentos e pesquisas de campo, além de consulta em *sites* de órgãos públicos como IDE-SISEMA, Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais (CPRM), Instituto Mineiro de Gestão das Águas (IGAM), Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), entre outros.

O Triângulo Mineiro está posicionado no compartimento setentrional da Bacia Sedimentar do Paraná. A geologia da região é caracterizada por áreas de embasamento cristalino, rochas metamórficas do grupo Araxá, de idade pré-cambriana, encontradas nas bordas da bacia e em faixas de erosão, exumadas pelas drenagens do alto curso do Rio Paranaíba e baixo curso dos Rios Araguari e Uberabinha. Os arenitos eólicos da Formação Botucatu (Grupo São Bento) compõem a base estratigráfica mesozóica na região analisada.

O município de Uberlândia é formado principalmente por rochas vulcânicas (composição básica), sedimentos arenosos, argilosos e cascalhos. Na área de estudo observa-se a ocorrência da unidade geológica Formação Marília e Cobertura Superficial indiferenciada (ENDI).

Quanto à geomorfologia, segundo Ab'Saber, referenciado nos estudos ambientais, a região do Triângulo Mineiro insere-se no domínio morfoclimático dos cerrados penetrados por florestas de galerias. Ainda, o relevo do Município de Uberlândia faz parte de um conjunto global de formas denominado Domínio dos Chapadões Tropicais do Brasil Central.

No Domínio Natural dos Cerrados, se encontram diversos tipos fitofisionômicos, como a mata mesofítica (de galeria e de encosta) e a mata xeromórfica (cerradão), diversos tipos savânicos, como o campo cerrado e o campo sujo, além do tipo campestre, representado pelos campos úmidos e veredas.

De acordo com as classes de declividade, disposição do relevo e densidade de drenagem, o município de Uberlândia foi dividido em três domínios geomorfológicos: Chapada; Relevo suavemente ondulado; e Relevo medianamente dissecado.

Na área objeto do presente licenciamento ambiental, predomina o relevo plano com declividades variando de 0 a 3% e algumas faixas de relevo suavemente ondulado (variando entre 3 a 8%).

Na região do Triângulo Mineiro os solos se caracterizam, de uma maneira geral, por apresentar forte intemperismo, grande profundidade, boa drenagem e permeabilidade e



elevada fração de areia. São bastante uniformes no que se refere a esses aspectos e à coloração. Possuem baixa fertilidade natural, com exceção de algumas áreas onde afloram os basaltos da Formação Serra Geral. Apresentam baixos teores de matéria orgânica e elevada acidez.

Consta que no município de Uberlândia são predominantes os solos do tipo Latossolo Vermelho-escuro álico, coincidindo genericamente com a área de relevo dissecado. Outra grande porção é constituída pelo Latossolo vermelho-escuro distrófico, o qual ocupa uma grande área do médio curso da bacia do Rio Uberabinha. O latossolo Vermelho-amarelo álico aparece principalmente nas porções mais altas do município, ou seja, nas cabeceiras e topos interfluviais dos Rios Uberabinha e Bom Jardim. O latossolo Roxo distrófico e eutrófico surgem nas vertentes e interflúvios do baixo curso do Rio Uberabinha e nas médias e altas bacias dos afluentes do Rio Araguari.

De acordo com a IDE-Sisema, a área do empreendimento está incluída na classe de solo LVd1 – LATOSSOLO VERMELHO distrófico típico A moderado textura média; fase floresta subcaducifólia, relevo plano e suave ondulado.

Na área objeto do EIA, de acordo com a IDE-Sisema, o risco potencial de erosão é considerado baixo. A área objeto deste licenciamento apresenta relevo plano e horizontes amplos.

O clima da região do Triângulo Mineiro é controlado por massas de ar continentais (Equatorial e Tropical) e Atlânticas (Polar e Tropical). O clima do município de Uberlândia é caracterizado por épocas sazonais bem definidas com concentração das chuvas no verão (novembro a abril), e seca do inverno (maio a outubro).

No que tange à hidrogeologia, a região do Triângulo Mineiro encontra-se sobre os sistemas aquíferos Bauru, Serra Geral e Guarani. Conforme a IDE-Sisema, a área do empreendimento encontra-se inserida no aquífero granular (Grupo Bauru).

Quanto aos aspectos hidrográficos, a Deliberação Normativa CERH-MG nº 66, de 17 de novembro de 2020, estabeleceu as Unidades Estratégicas de Gestão - UEG do Estado de Minas Gerais. Quanto aos aspectos hidrográficos, a área do projeto está inserida na Bacia Hidrográfica federal do Rio Paranaíba, na UEG - 6 Afluentes do Rio Paranaíba, na circunscrição PN2.

A Área de Entorno está inserida no Bioma Cerrado e não faz parte de nenhuma Unidade de Conservação ou Área de Amortecimento das mesmas. A UC mais próxima corresponde ao Parque Estadual do Pau Furado, criado em 2007, e localizado a mais de 21 Km.



4.2. Meio Biótico

Para o diagnóstico do meio biótico foram realizados levantamentos da fauna e flora presentes na Área de Influência Direta (AID) e Área de Influência Indireta (AII) do loteamento Mansour IV e V.

O estudo se dá numa área onde ocorrem fragmentos do bioma Cerrado, sendo considerado um ambiente antropizado, com árvores isoladas em pastagem e presença de duas fitofisionomias, sendo: Mata de Galeria/Ciliar; e Vereda, objetivando traçar estratégias de conservação.

Como objetivos específicos têm-se o levantamento florístico das formações vegetais identificadas; caracterização das fisionomias existentes, com a relação das espécies de valor econômico, medicinal, raras e ameaçadas de extinção.

Além da composição florística de cada tipologia florestal, foram também observadas características do sub-bosque tais como: grupo ecológico das espécies emergentes, existência de estratificação florestal, ocorrência de epífitas e características da serrapilheira.

Na identificação taxonômica e preparação da lista de espécies foram utilizadas preferencialmente chaves de identificação constantes em obras atuais de cunho revisionário, teses e dissertações em taxonomia, obras regionais e consulta à coleção do Herbário da Universidade Federal de Uberlândia.

Nos resultados, discutiu-se que a fitofisionomia de Mata de Galeria e Vereda margeia o extremo sudeste da área. O interior da propriedade é composto por pastagem e árvores isoladas. Os fragmentos inseridos na propriedade tratam-se de florestas secundárias. Todas as fisionomias estão em estágio de regeneração mediano, fator evidenciado principalmente pelas espécies do estrato arbóreo, quanto ao grupo ecológico, serem em sua maioria classificadas como pioneiras e secundárias iniciais.

Sobre o *status* de conservação dos fragmentos, da Vereda e da Mata de Galeria encontra-se com altos níveis de antropização. Todas as fisionomias apresentaram dinâmica florestal em estado de dificuldade ao processo de sucessão ecológica.

Após a identificação, todas as espécies foram listadas em ordem alfabética de acordo com as famílias, gêneros, espécies, nome popular, que grupo ecológico representa e em qual formação florestal ocorreu. Foram registradas 30 espécies distribuídas em 14 famílias.

Nos fragmentos estudados não foram encontradas espécies enquadradas em categorias de risco de extinção, somente espécie imune de corte, sendo ela *Mauritia flexuosa* (Buriti) enquadrada como imune ao corte de acordo com a Lei Estadual nº



13.635/2000. Foram encontradas espécies com propriedades medicinais, e de interesse econômico.

Considerando o grau de antropização da área, os fragmentos inseridos no futuro loteamento, apresentaram baixa diversidade devido ao baixo número de espécies amostradas.

O diagnóstico de fauna aconteceu durante a fase de Licença Prévia (LP), ocasião em que foi caracterizada a fauna presente na área de influência do empreendimento Loteamento Mansour IV e V, em ambiente de Cerrado predominantemente antropizado, com pastagens, árvores isoladas e fragmentos de Mata de Galeria e Vereda. Foram avaliados os grupos de herpetofauna, avifauna, mastofauna e ictiofauna.

Registrou-se 17 espécies da herpetofauna, sendo 14 anfíbios, três lagartos e uma serpente, além de registros de jiboia e colubrídeos obtidos por entrevistas. As espécies são esperadas para a região e não foram identificadas espécies ameaçadas.

Foram registradas 59 espécies de aves, distribuídas em 29 famílias e 14 ordens. Houve predominância de Passeriformes, com destaque para as famílias Tyrannidae, Thraupidae e Psittacidae. A maioria das espécies possui hábito insetívoro. Foi registrada uma espécie quase ameaçada, o papagaio-galego (*Alipiopsitta xanthops*).

Identificou-se 11 espécies de mamíferos silvestres, pertencentes a seis ordens e oito famílias, com predominância de carnívoros. Três espécies apresentam algum grau de ameaça: *Chrysocyon brachyurus* (lobo-guará), *Myrmecophaga tridactyla* (tamanduá-bandeira) e *Lycalopex vetulus* (raposa-do-campo). Também foram registradas duas espécies endêmicas do Brasil: o mico-estrela e a raposa-do-campo. Os registros foram obtidos principalmente por entrevistas.

Foram capturados 43 indivíduos da ictiofauna, pertencentes a três espécies, distribuídas em três ordens e três famílias. A espécie mais abundante foi *Phalloceros caudimaculatus*, seguida de *Aspidoras fuscoguttatus* e *Bryconamericus* sp. Não foram registradas espécies alóctones, ameaçadas ou de interesse econômico.

De forma geral, a fauna registrada é compatível com ambientes antropizados do Cerrado. Os principais impactos previstos são o afugentamento da fauna, a perda ou alteração de habitats e o risco de atropelamento, sendo recomendadas ações de proteção das áreas nativas, controle do tráfego, educação ambiental, resgate de fauna e monitoramento da fauna.



4.3. Meio Socioeconômico

Em relação ao meio socioeconômico, a Área de Influência Direta (AID) abrange o setor oeste do município de Uberlândia. A Área de Influência Indireta (AII) compreende o município de Uberlândia, uma vez que os impactos positivos, tais como o aumento da oferta de emprego e a dinamização da economia, e os negativos, como a utilização de equipamentos urbanos, ficarão restritos ao município.

Foram realizadas consultas ao referencial bibliográfico existente, com o levantamento de dados secundários em sites e instituições de pesquisa, como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Prefeitura Municipal, Ministério do Trabalho, Universidade Federal de Uberlândia (UFU), entre outros. O levantamento de informações primárias sobre a infraestrutura urbana, quanto aos aspectos sociais, econômicos e institucionais, foi realizado por meio do contato junto à administração municipal.

Verificou-se que Uberlândia é o principal polo econômico do Triângulo Mineiro, ocupando posição geográfica estratégica e exercendo influência na economia regional, para o fluxo de capitais, mercadorias e informações. A economia da AII é basicamente movida pelo ramo de serviços, além da agroindústria, biotecnologia e comunicação. Ainda, o município exerce importantes funções urbanas, sendo referência em saúde e educação, além de se destacar no serviço de saneamento básico.

Constam dados acerca da evolução das taxas de crescimento populacional, do grau de urbanização e dos índices de densidades populacional, bem como a caracterização do município no tocante à saúde, educação, segurança pública, turismo, lazer, cultura e moradia, inclusive analisando o déficit habitacional urbano acumulado e a projeção de demandas futuras por domicílios. Nota-se que a maior parcela do déficit habitacional é preenchida pela faixa de renda mais baixa, que consiste na remuneração de 0 a 03 salários mínimos.

Consta Certidão do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Cultural de Uberlândia, datada de 27/02/2026, atestando que no imóvel não há bem tombado, registrado ou inventariado como patrimônio histórico do Município, que o imóvel não está dentro do perímetro de entorno de bem tombado e que, até o presente momento, não está tramitando neste Conselho nenhuma solicitação de tombamento, registro ou inventário de patrimônio histórico relativo ao referido imóvel.

O Relatório Técnico para demonstração de não interferência aos bens culturais acautelados foi elaborado pela engenheira ambiental Daniella Costa Pereira (CREA-MG: 161142/D; ART: nº MG20264702714).

Quanto ao uso e ocupação do solo, o setor oeste (AID) se caracteriza em sua maioria por bairros residenciais e por contínua expansão da malha urbana. A área prevista para o



loteamento está inserida, de acordo com a Lei Complementar nº 812/2026, na Zona de Especial de Interesse Social I.

Com relação à adequação dos usos às zonas, são adequados os seguintes usos do solo, conforme o Anexo III da Lei Complementar nº 812/2026, alterado pela Lei Complementar nº 819/2026:

- *H1 - Habitação Unifamiliar;*
- *H2h - Habitação Multifamiliar Horizontal;*
- *H2v - Habitação Multifamiliar Vertical;*
- *H3 - Habitação de Interesse Social;*
- *C1 - Comércio Local;*
- *C2 - Comércio Diversificado;*
- *S1 - Serviço Local;*
- *S2 - Serviço Diversificado;*
- *I1 - Indústria Artesanal;*
- *I2 - Indústria de Pequeno Porte.*

5. Utilização e Intervenção em Recursos Hídricos

Na área deste empreendimento não há previsão de intervenção em recurso hídrico. Quaisquer atos autorizativos para intervir ou fazer uso de recurso hídrico deverão ser obtidos junto ao órgão ambiental, no âmbito do licenciamento, previamente à instalação do empreendimento ou atividade.

6. Reserva Legal

Em cumprimento ao TAC celebrado pelo empreendedor Paiva Incorporação e Empreendimentos SPE LTDA com o Ministério Público de Minas Gerais, no âmbito do Inquérito Civil nº MPMG-0702.14.000550-6, foi apresentado o Laudo Técnico referente à Fazenda Capim Branco (matrícula 132.800, antiga matrícula 6.056).

É importante ressaltar que a referida matrícula nº 132.800 foi desmembrada em quatro glebas: matrículas nº 134.833 (gleba A); nº 134.834 (gleba B); nº 134.835 (gleba C) e nº 134.836 (gleba D).

Foi declarado no laudo que no imóvel da matrícula nº 132.800, de área total de 106,9516 hectares, parte da Reserva Legal está localizada dentro do imóvel (4,1611



hectares - 3,89% do total do empreendimento) e a área restante está compensada em outra propriedade, no município de Presidente Olegário - MG (matrícula nº 23.906).

Está registrada sob Cadastro Ambiental Rural nº MG-3170206-4633.71B6.1506.44ED.8E5C.20D0.DDD6.6282.

Já a Reserva Legal do imóvel da Pérola Loteamentos - Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. foi averbada no município de Coromandel/MG, na Fazenda Santo Inácio Boa vista e Douradinho (matrícula nº 14.030, livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Coromandel).

Está registrada sob Cadastro Ambiental Rural nº MG-3170206-09FCBAB5194A4607A6059BED7421F9E6.

A área do empreendedor Pérola Loteamentos se enquadra no disposto no art. 40 da Lei nº 20.922, de 16 de outubro de 2013, a saber: *“Nos imóveis rurais que detinham, em 22 de julho de 2008, área de até quatro módulos fiscais e que possuam remanescente de vegetação nativa em percentuais inferiores a 20% (vinte por cento), a Reserva Legal será constituída com a área ocupada com a vegetação nativa existente àquela data, vedadas novas conversões para uso alternativo do solo.”*

Ressalta-se ainda, conforme a supracitada legislação (art. 32): *“A inserção do imóvel rural em perímetro urbano definido mediante lei municipal não desobriga o proprietário ou possuidor da manutenção da área de Reserva Legal, que só será extinta concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos aprovado segundo a legislação específica e consoante as diretrizes do plano diretor de que trata o § 1º do art. 182 da Constituição Federal.”*

De acordo com o Ofício nº 188, de 27/07/2026, no que se refere ao Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), celebrado no âmbito do Inquérito Civil nº MPMG-0702.14.000550-6, o referido procedimento se encontra arquivado junto ao Ministério Público.

7. Autorização para Intervenção Ambiental (AIA)

Para a instalação do futuro loteamento, o empreendedor prevê a supressão de indivíduos arbóreos nativos isolados e intervenção em área de preservação permanente.

Dessa forma, solicitou autorização para intervenção ambiental em uma área total de 0,291398 hectares de intervenção em APP de veredas; além do corte de 266 árvores isoladas nativas em 143,441987 hectares de pastagem (*Figuras 05 e 06*).



Tais intervenções ocorrerão tanto na área do loteamento quanto em áreas de terceiros (matrículas nº 14.171, 3.480 e 76.746), tendo sido apresentadas as Autorizações de passagem e instalação de infraestruturas no âmbito do processo.

O objetivo das intervenções em APP requeridas é a instalação do sistema de drenagem pluvial, com dissipadores e tubulações, e do corte das árvores isoladas e a implantação da rede viária e lotes. Para tanto o empreendedor formalizou o processo para requerimento de Intervenção Ambiental no SEI nº 2090.01.0012929/2025-82.



Figura 05: Áreas de intervenção ambiental requeridas. Em vermelho os bolsões de drenagem, em amarelo as intervenções em APP. O polígono verde representa as APPs dos imóveis afetados. A delimitação em preto representa a área do empreendimento requerente deste processo e as áreas delimitadas em branco são as propriedades de terceiros envolvidas nas intervenções requeridas.

Fonte: Polígonos georreferenciados disponibilizados no processo; Imagem de fundo: *Google Earth* (data da imagem: 06/2026; acesso em 09/2026).



Figura 06: Localização das árvores nativas isoladas requeridas no processo de intervenção ambiental.
Fonte: Polígonos georreferenciados disponibilizados no processo; Imagem de fundo: *Google Earth* (data da imagem: 06/2026; acesso em 09/2026).

7.1. Censo Florestal

O Plano de Intervenção Ambiental (PIA) foi elaborado pela consultoria Costa Ambiental, e tem como responsável técnica a engenheira florestal Ana Julia de Melo Silva (CREA-MG nº 419.381/D e ART nº MG20254446103).

Para as áreas de intervenção, a metodologia utilizada para mensuração da volumetria foi o Censo Florestal, que consiste no levantamento de 100% dos indivíduos com DAP (diâmetro à altura do peito) maior ou igual a 5,0 cm e altura maior ou igual a 1,00m.

Foi solicitada a supressão de indivíduos arbóreos nativos e exóticos isolados em áreas de pastagem (143,4420 ha). O censo florestal registrou 266 indivíduos arbóreos isolados na referida área de intervenção, pertencentes a 31 espécies e 16 famílias botânicas.

Foram apresentados os Projetos do SINAFLOR, registros nºs 23140364 (intervenção em APP) e 23140363 (corte de árvores isoladas).



7.2. Estimativa de rendimento lenhoso

Considerando a intervenção solicitada dos indivíduos arbóreos isolados e intervenção em APP, estimou-se a geração total de 313,0884 m³ de rendimento lenhoso, sendo 113,9502 m³ de lenha e 199,1380 m³ de madeira. Conforme informado esse material lenhoso será doado.

O empreendedor deverá apresentar relatório(s) consolidado(s), semestralmente, informando o volume gerado e comprovando a destinação desse material.

As motosserras, bem como os demais equipamentos utilizados (tratores de esteira e similares) para a atividade de exploração deverão estar devidamente regularizados no IEF e o empreendedor deverá estar de posse do registro no ato da intervenção. O material lenhoso (tocos, raízes, lenha, madeira e etc.) oriundo da exploração somente poderá ser transportado para outro local fora da propriedade acobertado pelo documento ambiental a ser emitido pelo órgão ambiental.

7.3. Supressão de espécies ameaçadas de extinção e imunes de corte

Das espécies registradas no censo florestal, foram encontrados 23 indivíduos arbóreos de espécies ameaçadas de extinção ou legalmente protegidas, a saber:

- 01 indivíduo de *Handroanthus ochraceus* (Ipê Amarelo), espécie considerada de preservação permanente, de interesse comum e imune de corte pela Lei nº 9.743 de 1988, alterada pela Lei nº 20.308 de 2012.

- 19 indivíduos de *Caryocar brasiliense* (Pequi), espécie considerada de preservação permanente, de interesse comum e imune de corte pela Lei 10.883 de 1992, alterada pela Lei nº 20.308 de 2012.

- 02 indivíduos de *Xylopia brasiliensis* (Embira/Pindaíba), espécie ameaçada de extinção na categoria "Vulnerável" conforme Portaria MMA nº 300/2022.

8. Compensações

I. Compensação por supressão de indivíduos arbóreos imunes de corte / ameaçados de extinção



Foram registrados no levantamento de flora, um (01) indivíduo da espécie *Handroanthus ochraceus* (Ipê-amarelo), espécie considerada de preservação permanente, de interesse comum e imune de corte pela lei nº 9.743 de 1988 alterada pela lei nº 20.308 de 2012; dois (02) indivíduos da espécie *Xylopia brasiliensis* (Pindaíba), espécie constante da lista de espécies ameaçadas de extinção na Lista Nacional Oficial de Espécies da Flora Ameaçadas de Extinção, da Portaria MMA nº 300, de 13 de dezembro de 2022, na categoria “Vulnerável”, e dezenove (19) indivíduos da espécie *Caryocar brasiliense* (Pequi), espécie considerada de preservação permanente, de interesse comum e imune de corte pela lei 10.883/1992 alterada pela lei nº 20.308 de 2012.

A referida legislação, assim como o Decreto Estadual nº 47.749/2019, admite a supressão dessas espécies, mediante a compensação, a saber:

Decreto 47.749/2019

Art. 26 – A autorização para o corte ou a supressão, em remanescentes de vegetação nativa ou na forma de árvores isoladas nativas vivas, de espécie ameaçada de extinção constante da Lista Oficial de Espécies da Flora Brasileira Ameaçadas de Extinção ou constante da lista oficial do Estado de Minas Gerais, poderá ser concedida, excepcionalmente, desde que ocorra uma das seguintes condições:

(...)

III – quando a supressão for comprovadamente essencial para a viabilidade do empreendimento.

§ 1º – Nas hipóteses previstas no inciso III do caput, o interessado deverá apresentar laudo técnico, assinado por profissional habilitado, que ateste a inexistência de alternativa técnica e locacional, bem como que os impactos do corte ou supressão não agravarão o risco à conservação in situ da espécie.

(...)

Art. 73 – A autorização de que trata o art. 26 dependerá da aprovação de proposta de compensação na razão de dez a vinte e cinco mudas da espécie suprimida para cada exemplar autorizado, conforme determinação do órgão ambiental.

§ 1º – A compensação prevista no caput se dará mediante o plantio de mudas da espécie suprimida em APP, em Reserva Legal ou em corredores de vegetação para estabelecer conectividade a outro fragmento vegetacional, priorizando-se a recuperação de áreas ao redor de nascentes, das faixas ciliares, de área próxima à Reserva Legal e a interligação de fragmentos vegetacionais remanescentes, na área do empreendimento ou em outras áreas de ocorrência natural.

Resolução conjunta SEMAD/IEF nº 3.102, de 26 de outubro de 2021.

Art. 29 – A compensação de que trata o art. 73 do Decreto nº 47.749, de 2019, será determinada na seguinte razão:

I – dez mudas por exemplar autorizado para espécies na categoria Vulnerável – VU;

II – vinte mudas por exemplar autorizado para espécies na categoria Em Perigo – EM;

III – vinte e cinco mudas por exemplar autorizado para espécies na categoria Criticamente em Perigo – CR;

Lei nº 9.743/1988



Art. 2º A supressão do ipê-amarelo só será admitida nos seguintes casos:

(...) II – em área urbana ou distrito industrial legalmente constituído, mediante autorização do Conselho Municipal de Meio Ambiente ou, na ausência deste, do órgão ambiental estadual competente;

III – em área rural antropizada até 22 de julho de 2008 ou em pousio, quando a manutenção de espécime no local dificultar a implantação de projeto agrossilvipastoril, mediante autorização do órgão ambiental estadual competente.

(...) § 1º Como condição para a emissão de autorização para a supressão do ipê-amarelo, os órgãos e as entidades a que se referem os incisos do caput deste artigo exigirão formalmente do empreendedor o plantio de uma a cinco mudas catalogadas e identificadas do ipê-amarelo por árvore a ser suprimida, com base em parecer técnico fundamentado, consideradas as características de clima e de solo e a frequência natural da espécie, em maior ou menor densidade, na área a ser ocupada pelo empreendimento.

§ 3º - Caberá ao responsável pela supressão do ipê-amarelo, com o acompanhamento de profissional legalmente habilitado, o plantio das mudas a que se refere o § 1º e, pelo prazo mínimo de cinco anos, o monitoramento do seu desenvolvimento e o plantio de novas mudas para substituir aquelas que não se desenvolverem.

§ 4º - O plantio a que se refere o § 1º será efetuado na mesma sub-bacia hidrográfica em que se localiza o empreendimento, em sistema de enriquecimento florestal ou de recuperação de áreas antropizadas, incluindo áreas de reserva legal e preservação permanente, ou como recuperação de áreas no interior de unidades de conservação de domínio público, conforme critérios definidos pelo órgão ambiental estadual competente.”

Lei nº 10.883 de 1992

Art. 2º A supressão do pequi só será admitida nos seguintes casos:

II – em área urbana ou distrito industrial legalmente constituído, mediante autorização do Conselho Municipal de Meio Ambiente ou, na ausência deste, do órgão ambiental estadual competente;

III – em área rural antropizada até 22 de julho de 2008 ou em pousio, quando a manutenção de espécime no local dificultar a implantação de projeto agrossilvipastoril, mediante autorização do órgão ambiental estadual competente.

§ 1º Como condição para a emissão de autorização para a supressão do pequi, os órgãos e as entidades a que se referem os incisos do caput deste artigo exigirão formalmente do empreendedor o plantio, por meio de mudas catalogadas e identificadas ou de sementeira direta, de cinco a dez espécimes do Caryocar brasiliense por árvore a ser suprimida, com base em parecer técnico fundamentado, elaborado em consonância com as diretrizes do programa Pró-Pequi, a que se refere a Lei nº 13.965, de 27 de julho de 2001, e consideradas as características de clima e de solo, a frequência natural da espécie, em maior ou menor densidade, na área a ser ocupada pelo empreendimento e a tradição agroextrativista da região.

§ 4º Caberá ao responsável pela supressão do pequi, com o acompanhamento de profissional legalmente habilitado, o plantio das mudas ou a sementeira direta a que se refere o § 1º e, pelo prazo mínimo de cinco anos, o monitoramento do seu desenvolvimento e o plantio de novas mudas para substituir as mudas ou a sementeira direta que não se desenvolverem, garantido o acesso da comunidade local aos frutos produzidos pelas árvores plantadas.



Foi apresentado Laudo Técnico, sob responsabilidade da Bióloga Luiza Guimarães Machado (ART nº 20261000112925, CRBio nº 140525/04-D), atestando a inexistência de alternativa técnica locacional e que os impactos do corte das árvores de espécies ameaçadas não comprometem a conservação in situ das espécies, tendo em vista que serão realizadas as devidas compensações por meio do plantio de mudas das mesmas espécies no interior da área do empreendimento.

Considerando as condições descritas acima, o empreendedor deverá realizar o plantio de 01 muda de Ipê Amarelo (*Handroanthus ochraceus*), 30 mudas de Pindaíba (*Xylopia brasiliensis*), e 95 mudas de Pequi (*Caryocar brasiliense*), sendo que caberá ao empreendedor apresentar relatórios de monitoramento e acompanhamento por profissional habilitado e o plantio de novas mudas para substituir as mudas que não se desenvolverem, pelo prazo mínimo de 5 anos.

II. Compensação por intervenção em APP

Para a instalação do empreendimento haverá necessidade de realizar intervenção em APP em uma área de 0,291398 hectares, para instalação da infraestrutura de drenagem pluvial.

A previsão para autorização de intervenção em APP está na Lei Estadual nº 20.922/2013 e Decreto Estadual nº 47.749/2019, assim como a previsão da exigência do efetivo cumprimento da compensação pelas intervenções na Resolução CONAMA nº 369 de 2006 e no decreto supracitado.

Lei nº 20.922/2013

Art. 12 – A intervenção em APP poderá ser autorizada pelo órgão ambiental competente em casos de utilidade pública, interesse social ou atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental, desde que devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio.

Decreto nº 47.749/2019

Art. 17 – A intervenção ambiental em APP somente poderá ser autorizada nos casos de utilidade pública, de interesse social e de atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental, devendo ser comprovada a inexistência de alternativa técnica e locacional.

Decreto nº 47.749/2019

Art. 75 – O cumprimento da compensação definida no art. 5º da Resolução CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006, por intervenção ambiental em APP, deverá ocorrer em uma das seguintes formas:

I – recuperação de APP na mesma sub-bacia hidrográfica e, prioritariamente, na área de influência do empreendimento ou nas cabeceiras dos rios;

Art. 76 – A proposta de compensação ambiental por intervenção em APP prevista nos incisos I e II do art. 75 deverá ser obrigatoriamente instruída com:



I – Projeto Técnico de Reconstituição da Flora elaborado por profissional habilitado com ART, conforme termo de referência a ser disponibilizado no sítio do IEF.

Conforme já citado no tópico anterior, foi apresentado o laudo de inexistência de alternativa técnica locacional. O empreendedor apresentou proposta de compensação pela intervenção em APP em uma área de 0,291398 hectares para recuperação de uma APP no interior da área do próprio empreendimento conforme detalhado a seguir no Projeto Técnico de Recuperação.

9. Impactos Ambientais, Medidas Mitigadoras e Programas Ambientais

9.1. Impactos sobre o Meio Físico

9.1.1. Solo

Nas instalações de novos empreendimentos, os principais impactos usualmente previstos sobre o meio físico estão relacionados ao solo, por sua exposição, em virtude: da retirada da cobertura vegetal, da terraplanagem, do incremento de impermeabilização, do incremento do escoamento das águas pluviais e consequente necessidade de drenagem, para se evitar erosões. Estas atividades aumentarão a superfície do solo exposto, podendo alterar os processos físicos de dinâmica superficial e deflagração de processos erosivos.

Portanto, no futuro Loteamento Mansour IV e V, as características físicas do solo, evidentemente, serão alteradas, em virtude não só da remoção parcial da cobertura vegetal, como também dos trabalhos de terraplanagem que promovem a compactação das camadas superficiais.

Para evitar que esses possíveis impactos se efetivem, algumas medidas deverão ser adotadas:

- ☐ *Realizar terraplanagem em períodos determinados com a implantação e adoção de medidas de contenção/proteção;*
- ☐ *Reduzir, sempre que possível, o tempo de exposição das camadas mais frágeis do solo;*
- ☐ *Retirar periodicamente solos escavados;*
- ☐ *Consultar a previsão de ocorrência de chuvas e considerar os volumes estimados para implantar, de forma adequada, as medidas de contenção e proteção;*
- ☐ *Evitar descontinuidade das obras;*
- ☐ *Projetar e executar um sistema de drenagem eficiente, de forma a evitar qualquer tipo de passivo ambiental;*



☐ *Implantar o revestimento vegetal nas áreas passíveis.*

Considera-se ainda a possibilidade de contaminação do solo pela disposição inadequada de resíduos sólidos e de efluentes líquidos. Nas fases de instalação e operação, caso não seja executada a coleta regular dos resíduos sólidos, a disposição inadequada dos mesmos poderá resultar na contaminação do solo pela percolação do chorume.

Durante as obras de implantação do empreendimento estão previstas atividades que geram resíduos sólidos, como instalação e operação dos canteiros de obras, limpeza do terreno, implantação dos sistemas de drenagem, de abastecimento de água e de coleta de esgotos.

Entretanto, os possíveis resíduos gerados durante a instalação do empreendimento serão devidamente acondicionados em recipientes adequados, segregados e destinados corretamente.

Os resíduos sólidos gerados durante a operação do empreendimento serão destinados à coleta municipal.

É importante salientar que, na eventual geração de resíduos perigosos, os mesmos deverão ser armazenados separadamente dos resíduos não perigosos e destinados para empresa especializada.

Orienta-se que, caso ocorra algum derramamento de substância oleosa, o recolhimento deverá ser realizado por meio de materiais absorventes não combustíveis, colocados dentro de contentores e destinados conforme legislação ambiental pertinente.

De acordo com o conteúdo mínimo estabelecido no art. 21 da Lei Federal nº 12.305/2010, o empreendedor deve se atentar à seguinte ordem de prioridade: não geração, redução, destinação, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos.

Com vistas ao estabelecimento de um sistema de gestão e manejo adequado que garanta a sustentabilidade dos serviços e a racionalidade da aplicação dos recursos técnicos, humanos e financeiros, será condicionado, ao final do presente parecer que o empreendimento protocole os dados de movimentação/gerenciamento dos resíduos sólidos, em conformidade com as normas técnicas da ABNT NBR 10.004:2004, NBR 12.235:1992, NBR 11.174:1990, até serem recolhidos por empresas especializadas.

Em relação aos efluentes líquidos que serão gerados nas fases de instalação e operação do empreendimento, estes poderão comprometer o solo através da contaminação por bactérias e coliformes fecais. Os efluentes gerados serão de origem doméstica. Assim, para as obras de instalação, o empreendedor utilizará banheiros químicos no canteiro de obras. Já na fase de operação do empreendimento, os efluentes líquidos gerados nas residências serão encaminhados para as redes de esgotamento sanitário implantadas pelo



empreendedor.

Caso sejam utilizados banheiros químicos, os gabinetes sanitários deverão ser periodicamente esgotados por empresa especializada e transportados para local devidamente licenciado para recebê-los. Caso haja área de lavagem de máquinas e equipamentos, deverão ser instalados dispositivos de controle (caixas separadoras providas de filtro de areia) destinados à contenção de sólidos, óleos e graxas, antes de seu lançamento na rede ou contenção para posterior destinação.

9.1.2. Alteração da qualidade do ar

As atividades necessárias para a implantação do empreendimento compreenderão a movimentação e trânsito de maquinário e veículos pesados nos canteiros de obras e vias externas, limpeza e preparação do terreno, terraplenagem, instalação do canteiro de obras, execução das obras civis, compreendendo escavações e obras de proteção, drenagem superficial, abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Essas atividades serão desenvolvidas na área do empreendimento, provocando emissões atmosféricas a partir da queima de combustíveis e suspensão do material particulado depositado nas vias utilizadas e superfície do terreno nos canteiros de obras, aumentando a concentração de gases e material particulado no ar, causando a alteração de sua qualidade.

Além disso, sugere-se que na área onde serão realizadas as obras de terraplenagem seja realizada a aspersão de água a fim de evitar suspensão de material particulado e qualquer incômodo à população do entorno.

Dessa forma, esse impacto será de natureza negativa, inerente à fase de instalação, certo e temporário. Será mitigável e reversível e de pequena magnitude e significância para o ambiente.

As medidas de controle, de mitigação e de recuperação propostas são:

- Executar Plano de Acompanhamento da Obra;
- Desenvolver Programa de Educação Ambiental;
- Manutenção adequada do maquinário e veículos;
- Fixar limites de velocidade para circulação de veículos pesados na área;
- As pilhas com material pulverulento deverão permanecer cobertas com lonas plásticas quando não utilizadas;



- Manutenção e limpeza das vias não pavimentadas bem como a utilização de caminhões-pipas na sua umidificação de forma a evitar a suspensão do material particulado.

9.1.3. Alteração do nível de ruído local

Como balizador dos níveis de ruído aceitáveis, a Resolução CONAMA nº 01/1990 remete às normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 10.151 (Avaliação dos Níveis de Ruído em áreas habitadas) e NBR 10.152 (Níveis de Ruído para Conforto Acústico).

O tráfego de veículos pesados e o uso de máquinas e equipamentos de construção civil na fase de instalação do empreendimento são fontes emissoras de ruídos, porém, essas emissões serão de curta duração e alcance.

Na fase de operação, o aumento do nível de ruído local estará relacionado à urbanização da área (movimentação de veículos e pessoas).

Como forma de compatibilizar o desenvolvimento das atividades com a segurança do trabalho, o empreendedor exigirá das empresas terceiras contratadas que sejam disponibilizados, quando necessário, protetores auriculares, conforme norma pertinente.

Ainda, para controle dos ruídos emitidos, caberá a definição de jornadas de trabalho que respeitem os horários de silêncio; a manutenção periódica dos motores dos veículos e das máquinas utilizados na obra; além da priorização de equipamentos com menor emissão de ruídos.

9.1.4. Recursos Hídricos

Algumas atividades desenvolvidas na fase de instalação, tais como preparo do terreno e terraplanagem, intensificam o escoamento das águas pluviais sobre a superfície do solo, aumentando a velocidade do escoamento superficial e, conseqüentemente, o carreamento de sedimentos para o corpo d'água localizado no empreendimento.

Durante a operação, a impermeabilização da superfície do solo também poderá contribuir para esse cenário. O carreamento desses sedimentos, se não controlado, poderá comprometer a qualidade da água, através do aumento da turbidez e da concentração de alguns elementos do corpo d'água.

Na área do futuro Loteamento Mansour IV e V há o curso d'água (Córrego do Óleo), localizado em Zona de Preservação e Lazer onde, durante a instalação do empreendimento, deverão ser realizadas inspeções para verificar focos de assoreamento.



Como medida de controle, a instalação de um sistema eficiente de drenagem diminuirá o escoamento superficial das águas pluviais, atenuando os riscos de carreamento de sedimentos da superfície do solo até o corpo d'água.

No mesmo contexto, a disposição inadequada dos resíduos sólidos poderá comprometer a qualidade das águas, caso o chorume advindo desses resíduos venha atingir os corpos d'água, ou se infiltrar no solo, atingindo o lençol freático, podendo causar: a contaminação da água, a redução da concentração de oxigênio dissolvido, alteração do pH, eutrofização, entre outros impactos.

Ainda, se os efluentes líquidos forem dispostos de forma irregular, poderão atingir o curso d'água ou águas subterrâneas, comprometendo a qualidade deste recurso.

Buscando ações preventivas para o controle dos possíveis impactos citados, destaca-se a manutenção de áreas verdes e o correto acondicionamento, segregação e destinação final dos resíduos sólidos gerados no empreendimento.

Além disso, será executado um projeto de esgotamento sanitário que contemplará 100% dos lotes, com dissipadores de energia, com caimentos adequados às áreas drenadas e vazões compatíveis com as vazões previstas.

9.2. Impactos sobre o Meio Biótico

9.2.1. Fauna e Flora

Com base no levantamento faunístico realizado, foi identificado um significativo número de espécies na área do empreendimento. Em virtude da presença de Área de Preservação Permanente (APP), reconhecida como um ambiente propício para sobrevivência da fauna, em decorrência de sua oferta de água, alimento e abrigo, a implantação do empreendimento é considerada de moderada magnitude. Sendo assim, entende-se que a APP será local de abrigo para as espécies afugentadas durante a implantação do futuro Loteamento Convencional Mansour IV e V.

O ruído causado pela intensificação do trânsito de veículos e operação de maquinário, além do aumento do número de pessoas circulando pela área contribuem para o afugentamento da fauna.

Durante a instalação e operação do empreendimento haverá um incremento significativo do tráfego na área, acarretando no aumento do risco de atropelamento de animais silvestres.

Considerando os possíveis impactos sobre a flora e fauna, algumas medidas deverão ser adotadas pelo empreendedor, a saber:



- *Manutenção e isolamento da Área de Preservação Permanente (APP), com fixação de placas de advertência, evitando assim o possível acesso de pessoas e animais domésticos;*

- *Preservação da faixa de APP exigida pela legislação, bem como o cumprimento das condicionantes/compensações devidas pelas intervenções/supressões realizadas;*

- *Estabelecer limites de velocidade dentro da área;*

- *Realizar manutenção preventiva e periódica dos veículos e máquinas;*

- *Conscientização e desenvolvimento de ações de educação ambiental com motoristas e funcionários;*

- *Desenvolver Programa de Afugentamento da Fauna;*

- *Orientar os funcionários sobre os limites das áreas de preservação antes do início das obras.*

9.3. Impactos sobre o Meio Socioeconômico

9.3.1. Manutenção e possível geração de empregos e renda

Atualmente, o empreendedor conta com funcionários próprios destinados às obras de loteamentos. Para a fase de instalação, prevê um número variável de funcionários contratados ao longo do tempo de execução da obra, entretanto, serão contratadas empresas terceiras, gerando assim empregos indiretos.

Além disso, há um aumento na renda da população consequentemente mais capital circulando, conferindo assim maior demanda no comércio e serviços.

Algumas medidas para promover a potencialização dos efeitos positivos deste impacto podem ser adotadas pelo empreendedor, de forma a aumentar a empregabilidade da população local na atividade de implantação do empreendimento, incrementando, assim, a renda familiar. Nesse sentido, destaca-se a priorização da contratação de mão de obra local e a capacitação da mão de obra, com o objetivo de qualificá-la para desempenhar algumas funções a serem demandadas durante as obras do loteamento.

9.3.2. Dinamização da economia e geração de tributos

Durante a etapa de instalação, alguns serviços demandados pela obra, poderão ser contratados localmente, promovendo o desenvolvimento da cadeia produtiva da construção



civil na região de Uberlândia. Dentre eles destaca-se a limpeza e preparação do terreno, os serviços de segurança patrimonial e a construção das instalações de apoio, além de insumos durante as obras.

Ainda, o futuro loteamento Mansour IV e V irá proporcionar o aumento da arrecadação de impostos municipais e estaduais, gerando um incremento de receitas para, principalmente, o município de Uberlândia. O ingresso dessa receita poderá ser revertido para os equipamentos educacionais, de saúde ou, ainda, em infraestrutura na AID do empreendimento.

A dinamização econômica provocada pelo desenvolvimento da cadeia produtiva pode ser potencializada com o estabelecimento de prioridades para a contratação de serviços locais.

9.3.3. Aumento do tráfego de veículos

Durante a etapa de instalação do empreendimento, o transporte dos materiais, insumos e equipamentos gerará um aumento no tráfego de veículos pesados. Este volume não alterará as condições de fluidez do sistema viário externo ao empreendimento, visto que, o sistema viário local possui vias de trânsito rápido. Entretanto, poderá acarretar alguns transtornos a exemplo, possível deterioração de seus pavimentos.

Já a fase de operação do empreendimento gerará, na hora e sentido de pico, um aumento no tráfego de veículos de passeio.

Dentre as medidas mitigadoras adotadas, recomenda-se:

- Executar Plano de Acompanhamento da Obra;
- Desenvolver Programa de Educação Ambiental;
- Não circular com cargas muito pesadas que danifiquem o pavimento existente;
- Implantação de sinalização específica no entorno da área do empreendimento;
- Determinar horários de funcionamento no canteiro de obras, relacionando os horários de início e término das atividades com os da circulação de veículos pesados, juntamente com o planejamento dos horários para a execução dos serviços, visando reduzir o aporte de veículos em horários de pico, o que contribui ainda para amenizar incômodos ocasionados pela emissão de ruídos.



9.4. Planos de Acompanhamento e Monitoramento

9.4.1. Plano de Gestão Ambiental

O Programa de Gestão Ambiental tem por objetivo formar um mecanismo eficiente que garanta a execução de todas as ações planejadas neste PCA para prevenir, controlar e monitorar os impactos gerados pela instalação e operação do empreendimento. Referido programa irá subsidiar os profissionais do empreendimento, orientando e fiscalizando as equipes de construção.

Os principais procedimentos que deverão ser adotados pelo empreendedor são:

- Durante o andamento da obra:

- Gerenciar os programas ambientais previstos neste PCA e supervisionar a implantação das respectivas medidas previstas no mesmo;

- Controle sistemático dos programas do PCA atendendo às exigências legais dos órgãos pertinentes;

- Orientar ações de limpeza de áreas;

- Realizar semanalmente inspeções na obra, supervisionando o andamento dos programas deste PCA, cumprimento do cronograma assim como a observância das respectivas avaliações técnicas pertinentes.

Ao final da obra deverá ser elaborado um relatório ambiental da implantação do empreendimento abrangendo todas as etapas da obra e apresentar informações relativas à gestão de resíduos, efluentes, recuperação das áreas alteradas, principais ocorrências ambientais (incidentes/acidentes) e medidas implementadas, se existir, entre outras.

9.4.2. Plano de Acompanhamento da Obra

O Plano de Acompanhamento da Obra é composto por um conjunto de diretrizes e recomendações que deverão ser adotadas pelo empreendedor durante a fase de instalação do loteamento Mansour IV e V.

Os procedimentos descritos referem-se basicamente às diretrizes das ações que deverão ser adotadas pelo empreendedor e empresas terceiras para as obras do empreendimento durante a fase de implantação, de modo que estas ações possibilitem as atividades conforme a legislação e as melhores práticas ambientais aplicáveis.



A execução do Plano de Acompanhamento da Obra iniciará com a consolidação de uma equipe voltada ao controle ambiental, responsável por coordenar as ações de fiscalização, monitoramento, gerenciamento e comunicação de todos os procedimentos e atividades realizadas na fase de instalação do empreendimento.

A equipe de acompanhamento da obra deve trabalhar em conjunto permanente com os demais funcionários da obra, executando inspeções nas diferentes frentes da obra ou atividades correlatas em desenvolvimento, no que tange os seguintes aspectos: *Canteiro de Obras; Educação Ambiental e Saúde e Segurança do Trabalhador; Gerenciamento de Resíduos; Controle do Trânsito; e Desmobilização do Canteiro de Obras.*

O monitoramento das obras será realizado com base em uma “Ficha de Monitoramento Ambiental”.

No que se refere à desmobilização das unidades de apoio, o Plano de Acompanhamento promoverá a fiscalização das ações de remoção e limpeza da área, eliminando os vestígios das instalações existentes e devida recuperação ambiental da área.

9.4.3. Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC)

O Programa de Gestão de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) objetiva subsidiar o gerenciamento dos resíduos da construção civil, estabelecendo procedimentos necessários para o manejo e destinação ambientalmente adequada, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002, bem como dispositivos da Política Nacional de Resíduos Sólidos instituída pela Lei nº 12.305/2010.

A identificação prévia e caracterização dos resíduos a serem gerados no canteiro de obras, são procedimentos que possibilitam um melhor planejamento em relação à redução, reutilização, reciclagem e destinação final dos resíduos.

Durante a fase de implantação do Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V, as atividades de movimentação de terra, incluindo corte e aterro, serão realizadas integralmente dentro da própria área, garantindo o aproveitamento total do solo disponível.

O método construtivo abrange redes de água, esgoto, drenagem, pavimentação, iluminação e meio-fio. O material excedente será espalhado em superfícies sem construções futuras, sem necessidade de bota-fora.

Os princípios para o PGRCC visam minimizar a geração de resíduos de obra, implantar a coleta seletiva nos locais de geração, e garantir a correta destinação e disposição dos resíduos sólidos (*Figura 07*).



Figura 07: Implantação do PGRCC.
Fonte: PGRCC – Mansour IV e V (2025).

9.4.4. Programa de Educação Ambiental

O Programa de Educação Ambiental - PEA foi apresentado em atendimento à Condicionante nº 05 do Parecer Único nº 76544714 (SEI), a saber: *“Apresentar, no âmbito do PCA, o projeto executivo do Programa de Educação Ambiental, nos moldes da Deliberação Normativa nº 214, de 26 de abril de 2017.”*

O objetivo geral do PEA é sensibilizar e conscientizar trabalhadores, parceiros do empreendimento e estudantes das escolas da região sobre boas práticas ambientais, visando à melhoria da qualidade ambiental local.

Como objetivos específicos, têm-se:

- ❖ *Promover ações educativas referentes aos riscos e impactos do loteamento e da geração de Resíduos de Construção Civil (RCC);*
- ❖ *Estimular ações de redução, reutilização, reciclagem e gestão de resíduos sólidos e de construção civil;*
- ❖ *Orientar para a preservação das áreas verdes e da Área de Preservação Permanente (APP) do Córrego do Óleo;*
- ❖ *Divulgar a legislação ambiental e engajar o público na gestão ambiental do projeto.*



A Área de Abrangência da Educação Ambiental (ABEA) foi delimitada pelo perímetro do próprio loteamento, incluindo os bairros Mansour e Luizote de Freitas, além do Córrego do Óleo e seus afluentes.

O público-alvo é composto por: 1. Trabalhadores, engenheiros, técnicos e colaboradores das obras (setor público e privado); 2. Comunidade escolar regional, focando nos alunos e professores da Escola Municipal Prof. Cecy Cardoso Porfirio e do EMEI Prof.^a Sônia Aparecida Alvares de Oliveira.

Para caracterizar a realidade local e os riscos e impactos socioambientais do empreendimento, foi realizado o Diagnóstico Socioambiental Participativo – DSP, para coletar os dados que pudessem fornecer um retrato da ABEA.

O principal impacto mapeado foi o descarte irregular de resíduos de construção civil (RCC) e resíduos sólidos urbanos decorrentes do aumento de edificações, considerando o risco associado de deposição inadequada de resíduos em lotes vagos, áreas verdes e APPs.

Nesse contexto, os grupos afetados serão orientados sobre o acondicionamento correto em caçambas, baias, bags e lixeiras e realizar a separação e destinação para reciclagem ou Ecopontos.

No que se refere às ações e metodologias de execução, o PEA prevê a realização de diversas atividades educativas em locais estratégicos (canteiros de obras, refeitórios e escolas), como:

- ❖ *Fixação de cartazes e placas com informações e restrições de uso sobre as APPs, prevenção contra erosão, poluição hídrica e queimadas, além do fluxo detalhado do acondicionamento inicial e final dos resíduos;*
- ❖ *Orientação sobre a regra dos 3Rs (Reduzir, Reutilizar, Reciclar), separação de lixo e funcionamento dos Ecopontos;*
- ❖ *Disponibilização de orientações sobre canais de atendimento para serviços de coleta seletiva, poda, roçagem, cata-treco, denúncias ambientais e uso do Parque Linear.*

O programa está estruturado para ser executado ao longo da instalação do empreendimento. As ações de afixação de placas, sinalização e distribuição de cartazes informativos sobre APPs, RCC, resíduos sólidos e boas práticas ambientais ocorrem de forma contínua durante as etapas de implantação da infraestrutura.



9.4.5. Programa de Prevenção e Controle dos Processos Erosivos e Assoreamentos

O Programa de Prevenção e Controle de Processos Erosivos e Assoreamentos objetiva apresentar ações de caráter preventivo e corretivos (se for o caso), na área do futuro loteamento Mansour IV e V a fim de evitar/minimizar impactos ambientais.

Posto isto, os procedimentos que o empreendedor deverá adotar são:

- Identificar todas as atividades da fase de instalação que possam desencadear processos erosivos e assoreamentos, tais como: a instalação do canteiro de obras, limpeza do terreno, abertura de acesos, obras de terraplenagem, implantação dos sistemas de drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, entre outros;
- Realizar terraplenagem em períodos determinados com a implantação e adoção de medidas de contenção/proteção;
- Reduzir, sempre que possível, o tempo de exposição das camadas mais frágeis do solo;
- Consultar a previsão de ocorrência de chuvas e considerar os volumes estimados para implantar, de forma adequada, as medidas de contenção e proteção;
- Realizar os serviços de aterro, caso necessário, preferencialmente durante a estação menos chuvosa;
- Aplicar mantas plásticas para proteção temporária de serviços em execução durante chuvas intensas;
- Evitar descontinuidade das obras;
- Implementar, caso necessário, dispositivos de drenagem provisória para controle de erosão e assoreamento e limpá-los periodicamente;
- Implantar a drenagem definitiva eficiente e o revestimento vegetal nas áreas passíveis e destinadas à recuperação;
- Avaliar e corrigir os dispositivos de drenagem provisória ou definitiva após período de chuvas intensas.

Deverão ser realizadas ainda, inspeções sistemáticas nos locais onde ocorrerão as atividades acima citadas com o objetivo de identificar possíveis focos de erosão (laminar ou linear). Além disso, os pontos de lançamento das águas pluviais deverão ser vistoriados quinzenalmente para identificação de pontos de assoreamento.

Para auxiliar na sistematização das informações, poderá ser utilizado o Formulário de Monitoramento de Processos de Degradação – FMPD.



9.4.6. Projeto Técnico de Reconstituição da Flora – PTRF

Foi apresentado PTRF, sob responsabilidade técnica da Bióloga Luiza Guimarães Machado (ART nº 20251000116732 e CRBio nº 40525/04-D), para nortear a execução da recuperação da área de compensação pela intervenção em área de preservação permanente (APP), e compensação pela supressão de espécies protegidas ou ameaçadas, conforme descrito no item anterior deste parecer, a ser executado na área do empreendimento, em uma área total de 0,291398 hectares como compensação por intervenção em APP, e em 0,1134 hectares como compensação por supressão de espécies ameaçadas. Ademais, após solicitação de informações complementares foi incluída no projeto a recuperação de toda a APP existente no interior da área do imóvel, que encontra-se antropizada. Os plantios serão realizados na APP da área do empreendimento, que está em sua maior parte desprovida de vegetação nativa. Na *Figura 08*, é apresentada a área proposta para recuperação florestal, que totaliza a área de 2,8908 hectares.



Figura 08: Área alvo da recuperação proposta no PTRF.
Fonte: PTRF, 2026.



A técnica proposta para a restauração da área é o plantio convencional de mudas de espécies nativas, consorciando espécies dos diferentes grupos ecológicos. As espécies selecionadas estão entre aquelas encontradas na área e na região. Para a escolha deve-se considerar as condições de clima, solo e umidade no local do plantio.

Será utilizado o espaçamento de 4 x 4 m, totalizando aproximadamente 1.807 mudas na área de alvo da recuperação, que possui 2,8908 hectares. Foram apresentadas as listas de espécies indicadas de cada grupo ecológico no PTRF, todas nativas do cerrado. Importante destacar que neste quantitativo deve-se garantir o plantio da quantidade mínima definida para compensação das espécies imunes de corte ou ameaçadas conforme detalhado em tópico específico neste parecer.

As ações pré-plantio, as técnicas de implantação e de manutenção estão detalhadas no PTRF apresentado e incluem o controle de invasoras, o preparo do solo, controle de formigas cortadeiras, coveamento, adubação, plantio, coroamento, replantio e irrigação se necessário.

Os plantios serão realizados no próximo período chuvoso do ano seguinte (final de 2027 e início de 2028), sendo concluído no primeiro ano, e acompanhamento/manutenção por no mínimo cinco anos após a finalização dos plantios, e até que as mudas atinjam condição de estabelecimento definitivo.

9.4.7. Programa de Afugentamento, Resgate e Destinação de Fauna

Foi apresentado o Plano de Afugentamento, Resgate e Destinação de Fauna, elaborado para a área destinada à implantação do Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V.

Esse plano teve como objetivo definir medidas mitigatórias diante a supressão prevista para o futuro empreendimento, considerando que o processo envolverá o uso de maquinários, equipamentos e a circulação de trabalhadores, fatores que tendem a provocar o deslocamento de diversas espécies da fauna nas áreas afetadas.

Dessa forma, as ações previstas no plano visam mitigar os impactos sobre a fauna, de maneira que aconteça prioritariamente o afugentamento da fauna, evitando ao máximo qualquer contato com os animais. E para as espécies de baixa capacidade de locomoção, quando confirmada a impossibilidade de sua locomoção, bem como risco à saúde do animal e/ou da equipe de campo, serão adotadas as ações específicas de resgate e/ou captura, seguidas da soltura em locais adequados.

O manejo da fauna acontecerá de maneira simultânea à supressão da vegetação, de forma que o biólogo responsável realize inspeções prévias nas árvores e demais estruturas



vegetais. Caso seja detectada a presença de fauna, as operações de supressão serão imediatamente suspensas, retomando apenas após a confirmação do afugentamento bem sucedido ou a realização segura da captura do animal.

A captura dos animais será realizada com o uso de equipamentos específicos, selecionados conforme o grupo faunístico e o porte dos indivíduos como previsto na Resolução nº 301/2012, e uso de EPIs.

Paralelamente, será adotado o procedimento de resgate simplificado das colônias de abelhas nativas. Por meio de busca ativa, as colônias serão localizadas nas áreas em processo de desmate, isoladas e posteriormente removidas com os cuidados necessários e realocadas em áreas de remanescentes de vegetação nativa.

Propuseram a utilização da Área de Preservação Permanente (APP) do córrego Samambaia, um afluente do córrego das Pedras, para realizar a soltura da fauna. Caso seja encontrado algum animal ferido durante o processo, propõe-se que o mesmo seja imediatamente encaminhado ao Hospital Veterinário da Universidade Federal de Uberlândia (UFU).

Após a conclusão da supressão total da vegetação, deverá ser elaborado o relatório final do Programa de Afugentamento, Resgate e Destinação de Fauna, contemplando o registro das espécies identificadas e das ações realizadas durante a execução do programa.

O relatório deverá apresentar, no mínimo, as espécies identificadas, os indivíduos afugentados e resgatados, aqueles encaminhados ao hospital veterinário, quando aplicável, bem como os indivíduos posteriormente soltos. Para os animais destinados à soltura, deverão ser identificados e apresentados os respectivos pontos de soltura, preferencialmente com suas coordenadas geográficas.

O relatório deverá ser elaborado e protocolado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a conclusão da supressão da vegetação.

9.4.8. Programa de Monitoramento da Fauna - 10 anos

Considerando que as atividades desenvolvidas no Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V impactam a fauna local e o registro de algumas espécies interesses conservacionistas, segundo as listas oficiais de espécies ameaçadas; o programa tem como objetivo monitorar o impacto das atividades desenvolvidas no empreendimento sobre a avifauna, herpetofauna, ictiofauna e mastofauna, nas áreas diretamente afetadas (ADA) e nas áreas de influência direta (AID), considerando os mesmos pontos de amostragens utilizados no inventariamento.



O monitoramento ocorrerá durante 09 anos, com realizações de 06 (seis) campanhas, abrangendo o período seco e chuvoso de cada ano. A 1ª e 2ª campanhas deverão ser executadas no terceiro ano de vigência da licença; a 3ª e 4ª campanhas deverão ser executadas no sexto ano de vigência da licença; e a 5ª e 6ª campanhas deverão ser executadas no nono ano de vigência da licença.

Contudo, ao final de cada campanha deve-se elaborar e apresentar um relatório parcial para análise dos dados obtidos, e ao final do estudo apresentar o relatório final consolidado de todas as campanhas.

O programa deve buscar avaliar as distribuições espacial e temporal das espécies na ADA e AID do empreendimento, em especial as espécies ameaçadas de extinção e migratórias.

10. Controle Processual

O processo encontra-se formalizado e instruído corretamente no tocante à legalidade processual, haja vista a apresentação dos documentos necessários e exigidos pela legislação ambiental em vigor, conforme enquadramento no disposto da Deliberação Normativa nº 217/2017. A solicitação SLA possui o nº. 2026.01.04.003.0002271, que gerou o processo SLA nº. 9893/2026.

Com relação ao local e o tipo de atividade desenvolvida pelo empreendimento, ressalta-se que o mesmo está em conformidade com as leis e os regulamentos administrativos municipais, conforme Declaração emitida pelo município de Uberlândia/MG.

Neste processo se encontra a publicação em periódico local ou regional do pedido de licença, conforme legislação vigente, bem como o Cadastro Técnico Federal – CTF.

No processo em voga, através do documento SEI nº. 133668865, o empreendedor foi dispensado da apresentação do Estudo de Impacto Ambiental e do Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), considerando que estes documentos foram protocolados e analisados na fase de Licença Prévia -LP.

Ainda, constata-se pelo exame dos autos em tela, que os estudos apresentados e necessários para subsidiar o presente parecer técnico, qual seja, o Plano de Controle Ambiental (PCA), está devidamente acompanhado de suas respectivas ARTs.

Mister ressaltar, outrossim, no que se trata dos recursos hídricos, não há previsão para intervenções que verse sobre a matéria, porém, se houver, deverá ser buscado no âmbito do licenciamento, previamente a instalação do empreendimento ou atividade.



Haverá Intervenções Ambientais, e em APP, juntamente com seus estudos e planos para as referidas compensações.

A Reserva Legal das propriedades rurais se encontra declarada no CAR, atendendo aos termos dos arts. 24 e 25 da Lei Estadual nº 20.922/2013, importa ressaltar que a mesma foi devidamente regularizada nos termos do TAC firmado pelo proprietário do empreendimento junto ao Ministério Público de Minas Gerais (MPMG), havendo área de Reserva Legal dentro do imóvel, e em áreas compensadas (matrícula 23906, em Presidente Olegário/MG). Importa ressaltar que o TAC, citado em linhas pretéritas, e celebrado no âmbito do Inquérito Civil nº MPMG-0702.14.000550-6, o referido procedimento se encontra arquivado junto ao Ministério Público.

No mesmo norte, a Reserva Legal do imóvel, em nome de Pérolas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda foi averbada no município de Coromandel/MG, na Fazenda Santo Inácio Boa vista e Douradinho (matrícula nº 14.030, livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Coromandel), a área se enquadra no disposto no art.40 da Lei nº. 20922/2013.

Importante ressaltar que conforme a supracitada legislação (art. 32): “A inserção do imóvel rural em perímetro urbano definido mediante lei municipal não desobriga o proprietário ou possuidor da manutenção da área de Reserva Legal, que só será extinta concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos aprovado segundo a legislação específica e consoante as diretrizes do plano diretor de que trata o § 1º do art. 182 da Constituição Federal.”

Por fim, nos termos do Decreto Estadual nº 47.383/2018, em seu art. 15, IV, o prazo de validade da licença em referência será de 10 (dez) anos, sugerindo seu deferimento à Câmara de Atividades de Infraestrutura de Energia, Transporte, Saneamento e Urbanização (CIF), do Conselho Estadual de Política Ambiental (Copam), na tomada de decisão quanto à emissão da LI+LO.

11. Quadro-resumo das Intervenções Ambientais avaliadas no presente parecer

Informações Gerais:

Município: Uberlândia-MG;

Imóvel: Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V;

Responsável pela intervenção: PAIVA INCORPORACAO E EMPREENDIMENTOS SPE LTDA;

CPF/CNPJ: 32.554.012/0001-54;



Modalidade principal: Intervenção em APP e Corte de árvores Isoladas;

Protocolo: 2090.01.0012929/2025-82;

Bioma: Cerrado;

Área Total Autorizada: Intervenção em APP: 0,291398 hectares; Corte ou aproveitamento de árvores isoladas nativas vivas: 266 indivíduos em 143,4420 ha;

Longitude, Latitude e Fuso: Coordenadas UTM - LAT: 7.905.600; LONG: 777.000; Fuso: 22K;

Decisão: Sugestão pelo Deferimento.

Modalidade de Intervenção	Intervenção em APP e Corte de árvores Isoladas
Área ou Quantidade Autorizada	0,291398 hectares (Intervenção em APP) e 266 árvores isoladas
Bioma	Cerrado
Fitofisionomia	APP de vereda e pastagem
Rendimento Lenhoso (m3)	313,0884 m ³ (sendo 113,9502 m ³ de lenha e 199,1380 m ³ de madeira)
Coordenadas Geográficas	LAT: 7.905.600; LONG: 777.000; Fuso: 22K (Referência)
Validade/Prazo para Execução	Vinculado à validade da licença

12. Conclusão

A equipe interdisciplinar da Unidade Regional de Regularização Ambiental Triângulo Mineiro sugere o deferimento desta Licença Ambiental na fase de Licença de Instalação concomitante com Licença de Operação (LI+LO) para o empreendimento **Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V**, dos empreendedores Paiva Incorporação e Empreendimentos SPE Ltda. e Pérola Loteamentos - Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., para a atividade de *Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares*, no município de Uberlândia/MG, pelo prazo de 10 (dez) anos, vinculada ao cumprimento das condicionantes e programas propostos.

As orientações descritas nos estudos e as recomendações técnicas e jurídicas descritas neste parecer, e condicionantes listadas em Anexo, devem ser apreciadas pela



Câmara de Atividades de Infraestrutura de Energia, Transporte, Saneamento e Urbanização (CIF), do Copam, nos termos do Art. 14, inciso III, da Lei Estadual nº 21.972/2016.

Oportuno advertir ao empreendedor que a análise negativa quanto ao cumprimento das condicionantes previstas ao final deste parecer único (Anexos I e II), bem como qualquer alteração, modificação e ampliação sem a devida e prévia comunicação à Unidade Regional de Regularização Ambiental Triângulo Mineiro, tornam o empreendimento em questão passível de ser objeto das sanções previstas na legislação vigente.

A análise dos estudos ambientais pela Unidade Regional de Regularização Ambiental Triângulo Mineiro não exime o empreendedor de sua responsabilidade técnica e jurídica sobre estes, assim como da comprovação quanto à eficiência das medidas de mitigação adotadas.

Ressalta-se que a Licença Ambiental em apreço não dispensa nem substitui a obtenção, pelo requerente, de outras licenças legalmente exigíveis.

Qualquer legislação ou norma citada nesse parecer deverá ser desconsiderada em caso de substituição, alteração, atualização ou revogação, devendo o empreendedor atender à nova legislação ou norma que a substitua.

11. Anexos

Anexo I. Condicionantes para Licença de Instalação concomitante com Licença de Operação (LI+LO) do **Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V.**

Anexo II. Programa de Automonitoramento para LI+LO do **Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V.**

Anexo III. Relatório Fotográfico para LI+LO do **Loteamento Convencional Vida Nova Uberlândia.**



ANEXO I

Condicionantes para Licença de Instalação concomitante com Licença de Operação (LI+LO) do Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V

Item	Descrição da Condicionante	Prazo*
Condicionantes Comuns às Fases de LI e LO		
01	Comunicar previamente à URA TM perspectivas de diversificação, modificação ou ampliação do empreendimento, a fim de ser avaliada a necessidade da adoção de procedimentos específicos.	Durante a vigência da licença
02	Relatar à URA TM todos os fatos ocorridos no empreendimento que causem impacto ambiental negativo, imediatamente após sua constatação.	Durante a vigência da licença
Condicionantes Específicas da Fase de LI		
03	Apresentar Relatório Técnico e Fotográfico de Acompanhamento dos Programas e Planos Ambientais propostos no PCA, com detalhamento das medidas de controle ambiental implementadas.	Anualmente, durante a instalação do empreendimento
04	Executar o Programa de Automonitoramento, conforme definido no Anexo II, demonstrando o atendimento aos padrões definidos nas normas vigentes.	Durante a instalação do empreendimento
05	Apresentar Relatório(s) Consolidado(s), semestralmente, informando o volume lenhoso gerado durante as atividades de supressão de vegetação e comprovando a destinação desse material.	Durante o período de vigência da licença
06	Comprovar, por meio de relatórios técnicos e fotográficos, o plantio e o desenvolvimento das mudas de espécies nativas nas áreas que receberão os plantios propostos nos PTRF, referente às compensações por supressão de espécies protegidas e por intervenção em APP, e a situação de recuperação das áreas, conforme descrito no item 9.4.6. deste parecer. <i>Obs.: Anexar a ART do responsável técnico pelos relatórios;</i> <i>Obs. 2: Apresentar relatório técnico e fotográfico com a</i>	Anualmente, até o último dia do mês de setembro de cada ano, durante a vigência da licença



	<i>localização georreferenciada referente aos plantios compensatórios das espécies protegidas. Os dados da localização geográficas das mudas deverão ser apresentados no relatório por meio de tabelas e por meio de arquivo digital georreferenciado.</i>	
07	Apresentar, no âmbito do Programa de Educação Ambiental, conforme DN COPAM nº 214/2017, os seguintes documentos: <i>I - Formulário de Acompanhamento, conforme modelo constante no Anexo II, a ser apresentado anualmente, até trinta dias após o final do primeiro semestre de cada ano de execução do PEA, a contar do início da implementação do Programa;</i> <i>II - Relatório de Acompanhamento, conforme Termo de Referência constante no Anexo I, a ser apresentado anualmente, até trinta dias após o final do segundo semestre de cada ano de execução do PEA, a contar do início da implementação do Programa.</i>	Anualmente, durante a vigência da licença
08	Apresentar Relatório Técnico e Fotográfico do monitoramento das medidas de contenção de processos erosivos, de limpeza dos dissipadores, e umectação das vias de tráfego.	Semestralmente, durante a instalação do empreendimento
09	Apresentar Relatório Técnico e Fotográfico que comprove a implantação do isolamento de toda a vegetação nativa remanescente e daquelas alvo dos projetos de recuperação, com cercamento de arame liso, aceiros e instalação de placas de advertência quanto à proibição de disposição de resíduos sólidos, supressão e queimadas.	Anualmente, durante a instalação do empreendimento
10	Apresentar Relatório Final consolidado das atividades do Programa de Afugentamento, Resgate e Salvamento de Fauna, incluindo todas as ocorrências pertinentes a este aspecto ambiental.	60 dias após o término da supressão de indivíduos arbóreos/cobertura vegetal
11	Executar o Monitoramento da mastofauna, avifauna, herpetofauna, entomofauna e ictiofauna, em duas campanhas anuais, contemplando a sazonalidade. <i>Obs.: Deverão ser realizadas, no mínimo, 4 campanhas de fauna.</i>	Anualmente, durante a instalação do empreendimento



12	Apresentar o Termo de Exame Final de Aprovação do Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V, emitido pela Prefeitura Municipal de Uberlândia.	Antes do início da instalação do empreendimento
Condicionantes Específicas da Fase de LO		
13	Apresentar a comprovação do término da instalação do empreendimento, por meio de Relatório Técnico Descritivo e Fotográfico de cumprimento das condicionantes referentes a esta fase, bem como da efetiva implantação dos sistemas de controle ambiental apresentados. <i>Obs.: O relatório deve estar acompanhado do Termo de verificação da execução das obras exigidas pela legislação pertinente ao assunto, emitida pela Prefeitura Municipal, caso houver.</i> <i>Obs.2: A instalação do empreendimento deverá ser concluída, impreterivelmente, no prazo máximo de 6 (seis) anos, sob pena de revogação da licença.</i>	Antes do início da operação das atividades
14	Comprovar a desmobilização do canteiro de obras, principalmente quanto à desativação das fossas sépticas (se houver) e depósito de resíduos. <i>Todos os resíduos ou efluentes provenientes da desmobilização devem ser destinados de acordo com as normas ambientais vigentes.</i>	Antes do início da operação das atividades
15	Apresentar Relatório Técnico e Fotográfico do monitoramento periódico e manutenção dos dissipadores de drenagem pluvial, quanto à estabilidade do solo e limpeza dos dispositivos.	Semestralmente, pelo período de até 2 anos, após a conclusão da rede de drenagem implantada, conforme projeto aprovado
16	Apresentar Relatório Técnico e Fotográfico do monitoramento periódico e manutenção do cercamento de arame liso, aceiros e instalação de placas de advertência, nas áreas de vegetação nativa remanescente e nas áreas alvo dos projetos de recuperação.	Semestralmente, pelo período de 2 anos, após o término da instalação do empreendimento

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

Obs.:

1. Todas as medidas de controle ou mitigação de impactos previstas nos estudos ambientais deverão ser mantidas durante toda a vigência da licença ambiental.



2. As estruturas destinadas ao controle ou mitigação de impactos ambientais deverão sofrer inspeções periódicas e ser mantidas em condições adequadas de operação;
3. Em razão de fato superveniente, o empreendedor poderá requerer a exclusão, a prorrogação do prazo para o seu cumprimento ou a alteração de conteúdo da condicionante imposta, formalizando requerimento escrito, devidamente instruído com a justificativa e a comprovação da impossibilidade de cumprimento, até o vencimento do prazo estabelecido na respectiva condicionante, sendo necessário instruir o pedido com o comprovante de recolhimento da taxa de expediente respectiva (Lei Estadual nº. 22.796/17 - ANEXO II - TABELA A);
4. Os laboratórios, impreterivelmente, devem ser acreditados/homologados, em observância à Deliberação Normativa COPAM nº 216 de 07 de outubro de 2017, ou a que sucedê-la;
5. Caberá ao requerente providenciar a publicação da concessão ou renovação de licença, no prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação da concessão da licença, em periódico local ou regional de grande circulação, nos termos do art. 30 da Deliberação Normativa COPAM nº 217, de 06 de dezembro de 2017.



ANEXO II

Programa de Automonitoramento da LI+LO do Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V

1. 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 nº 232/2019.

Prazo: seguir os prazos dispostos na DN Copam nº 232/2019.

Observações:

- 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.

2. Monitoramento da Frota

Local de amostragem	Tipo de combustível	Potência nominal (MW)	Parâmetros	Frequência
Canos de descarga dos veículos/máquinas	Óleo diesel	-	Fumaça Preta	Semestral

Relatórios: Apresentar, **anualmente**, os relatórios conclusivos dos resultados das análises efetuadas, acompanhados pelas respectivas planilhas de campo e de laboratório, bem como a dos certificados de calibração do equipamento de amostragem, se for o caso. O relatório deverá conter a identificação, registro profissional, anotação de responsabilidade técnica e a assinatura do responsável pelas amostragens. Deverão também ser informados os dados operacionais. Os resultados apresentados nos laudos analíticos deverão ser expressos nas mesmas unidades e padrões de emissão previstos na Portaria IBAMA 85/1996, e alterações, quando pertinente.

Método de amostragem: Normas ABNT, CETESB ou Environmental Protection Agency – EPA.



IMPORTANTE

Os parâmetros e frequências especificados para o Programa de Automonitoramento poderão sofrer alterações a critério da Coordenação de Análise Técnica Triângulo Mineiro (CAT TM), face ao desempenho apresentado;

A comprovação do atendimento aos itens deste programa deverá estar acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida pelo(s) responsável(eis) técnico(s), devidamente habilitado(s);

Eventuais pedidos de alteração nos prazos de cumprimento das condicionantes estabelecidas nos anexos deste parecer poderão ser resolvidos junto à própria URA TM, mediante análise técnica e jurídica, desde que não altere o seu mérito/conteúdo;

Os relatórios e análises de laboratórios deverão estar em conformidade com a Deliberação Normativa COPAM nº 216, de 27 de outubro de 2017 ou outra que a vier substituir;

A execução do Programa de Automonitoramento deverá observar o disposto na Deliberação Normativa COPAM nº 165/2011, que estabelece critérios e medidas a serem adotadas com relação a este programa. Ainda, conforme a referida Deliberação, os laudos de análise e relatórios de ensaios que fundamentam o Automonitoramento deverão ser mantidos em arquivo no empreendimento ou atividade em cópias impressas, assinadas pelo responsável técnico legalmente habilitado, acompanhada da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica, os quais deverão ficar à disposição dos órgãos ambientais;

As normas e legislações específicas citadas neste Parecer devem ser observadas, inclusive as que vierem a sucedê-las;

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;

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 III

Relatório Fotográfico para LI+LO do Loteamento Convencional Habitacional Mansour IV e V



Foto 01: APP do Córrego Samambaia.
Fonte: Vistoria Técnica (21/08/2026).



Foto 02: APP do Córrego Fundo.
Fonte: Vistoria Técnica (21/08/2026).



Foto 03: APP do Córrego do Óleo.
Fonte: Vistoria Técnica (21/08/2026).



Foto 04: Área do empreendimento, evidenciando as árvores isoladas.
Fonte: Vistoria Técnica (21/08/2026).