

Parecer nº 24/FEAM/URA CM - CAT/2025

PROCESSO Nº 1370.01.0034949/2023-63

Parecer Único de Licenciamento (Convencional ou Simplificado) nº 572/2023

Nº Documento do Parecer Único vinculado ao SEI: 1370.01.0034949/2023-63

Processo SLA: 572/2023		SITUAÇÃO: Sugestão pelo indeferimento	
EMPREENDEDOR:	PORTAL DAS CORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	CPF/CNPJ:	32.521.704/0001-04
EMPREENDIMENTO:	LOTEAMENTO PORTAL DAS CORES	CPF/CNPJ:	32.521.704/0001-04
MUNICÍPIO:	Jequitibá/MG	ZONA:	Urbana

CRITÉRIO LOCACIONAL INCIDENTE:

Conforme consulta a base de dados da Infraestrutura de Dados Especiais do Sistema Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (IDE SISEMA), possui critério locacional incidente 1, pois a ADA está inserida em área de muito alto potencial espeleológico.

CÓDIGO:	ATIVIDADE OBJETO DO LICENCIAMENTO (DN COPAM 217/17):	CLASSE:	CRITÉRIO LOCACIONAL
E-04-01-4	Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares.	2	1

CONSULTORIA/RESPONSÁVEL TÉCNICO:	REGISTRO/ART:
Daniel Fernandes Almeida Neto - Arquiteto Urbanista - CAU MG nº1236822	SI9267106R02CT001 de 04/04/2022 - Conselho de Arquitetura e Urbanism - CAU.
AUTORIA DO PARECER	MATRÍCULA

Giovana Randazzo Baroni	1.368.004-6
De acordo:	
De acordo: Luís Gabriel Menten Mendoza Coordenador de Análise Técnica - URA CM	14051221



Documento assinado eletronicamente por **Giovana Randazzo Baroni, Coordenadora**, em 20/02/2025, às 15:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Luis Gabriel Menten Mendoza, Coordenador**, em 20/02/2025, às 15:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **108010365** e o código CRC **06647461**.

Parecer nº 21/FEAM/URA CM - CCP/2023

PROCESSO N° 1370.01.0034949/2023-63

Parecer nº xx/SEMAD/SUPRAM CENTRAL-DRCP/ano

PROCESSO SEI N° 1370.01.0034949/2023-63

I – Relatório

Trata-se de recurso interposto por **PORTAL DAS CORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, no âmbito do **Processo SLA nº 572/2023**, contra decisão de indeferimento proferida pela Superintendente Regional de Meio Ambiente da Supram Central Metropolitana e publicada na Imprensa Oficial de Minas Gerais no dia 07 de junho de 2023 (Caderno do Executivo, pg. 3).

Em breve síntese, segundo parecer técnico, foram identificados os seguintes pontos que levaram ao indeferimento do pedido:

- “a formalização do LAS se encontra indevida pela falta do devido auto autorizativo relativo a supressão de vegetação via corte raso para alteração do uso do solo para a implantação do empreendimento”.
- “Contrapondo a área autorizada pelo supramencionado documento regularizatório e a área necessária a ser intervinda, conforme informação do RAS ilustrada na Figura 03, ocorre um déficit de área autorizada de 7,9748 ha. Desta forma conclui-se que a formalização do LAS se encontra indevida pela falta do devido auto autorizativo relativo a supressão de vegetação via corte raso para alteração do uso do solo para a implantação do empreendimento”, nos termos do art. 15 da Deliberação Normativa Copam nº 217/2017.
- “Frisa-se que não foi verificada qualquer manifestação expressa de aceite, por parte da concessionária Copasa, relativo ao poço tubular para o abastecimento público do empreendimento Portal das Cores.”
- “No Sistema de Licenciamento Ambiental - SLA não foi constatada regularização ambiental vigente do município de Jequitibá para destinação de resíduos sólidos urbanos. Bem como não foi evidenciada a comprovação de utilização de aterro sanitário privado via documento formal desta opção. Desta forma, não se tem a devida chancela para a abordagem dos resíduos sólidos de natureza urbana neste empreendimento quanto à abordagem a ser dada aos mesmos (sem comprovação da destinação ambientalmente adequada).”
- “Nesta carta de anuência evidenciada fica claro que, a prefeitura expõe a possibilidade de assumir o aparato mitigatório deste aspecto ambiental. Restam claras as exigências de aprovação do projeto, execução da implantação e cessão formal. Frisa-se que, nada por parte da municipalidade no tocante ao aceite formal foi evidenciado, inclusive falta do projeto aprovado, da vindoura instalação para capacitar o empreendimento a operação ordinária. Entende-se que a mitigação deste aspecto ambiental não se encontra comprovada, uma vez que o operador do sistema, no caso a Prefeitura Municipal, não atesta a viabilidade de capacidade de coleta, tratamento e disposição final do efluente gerado no empreendimento”.

Em sede de defesa, o empreendedor alegou que apresentou a autorização de supressão de vegetação nativa nº 02000000417/20, emitida pelo Regional IEF - Unidade Regional de Florestas e Biodiversidade Centro Norte em 28/03/2022. Afirma que este ato autorizativo, além de acobertar a supressão de vegetação nativa para uso alternativo do solo, na área correspondente a 5,27 ha, também abrangeu a área de 0,5979 ha, para a finalidade da supressão para instalação da infraestrutura do loteamento urbano. Defende que as autorizações para supressão de vegetação nos lotes são de responsabilidade de cada adquirente, visto que o empreendedor não realizará qualquer intervenção nos lotes já adquiridos por terceiros, não possuindo o

mesmo sequer conhecimento da destinação dos futuros lotes.

Por fim, o empreendedor alega que a cobrança de taxa de expediente para apresentação de recurso é ilegal e inconstitucional.

Ao fim, requer o recorrente que seja recebido e acolhido o recurso para que a decisão de indeferimento da licença seja reformada, com o consequente deferimento do processo de LAS/RAS, bem como que a taxa de expediente seja cancelada e o valor pago devolvido.

II - Requisitos para admissibilidade do recurso

II.1 Da Legitimidade – art. 43 do Decreto Estadual n. 47.383/2018

O pedido foi formulado pelo empreendimento titular de direito atingido pela decisão, parte legítima, conforme art. 43, inciso I, do Decreto 47.383/2018.

II.2 Da Tempestividade do Recurso – art. 44 do Decreto Estadual n. 47.383/2018

De acordo com o artigo 44 do Decreto n. 47.383/2018, o prazo para interposição de Recurso Administrativo contra decisão que determinou o indeferimento do processo é de 30 (trinta) dias, contados da publicação da decisão.

Considerando que foi publicada a decisão administrativa de deferimento no dia 01 de julho de 2023 e o Recurso Administrativo foi interposto contra a referida decisão em 31 de julho de 2023 (id 70219983 e id 70646083), verifica-se que este foi protocolado dentro do prazo.

Assim, tem-se como TEMPESTIVO o Recurso Administrativo apresentado.

II.3 Dos Requisitos – art. 45 e art. 46 do Decreto Estadual n. 47.383/2018

Estabelece o art. 45 do Decreto n. 47.383/2018 que a peça de recurso deverá conter:

Art. 45 (...)

I - a autoridade administrativa ou a unidade a que se dirige; (70646067)

II - a identificação completa do recorrente; (70646067)

III - o endereço completo do recorrente ou do local para o recebimento de notificações, intimações e comunicações relativas ao recurso; (70646067)

IV - o número do processo de licenciamento cuja decisão seja objeto do recurso; (70646067)

V - a exposição dos fatos e fundamentos e a formulação do pedido; (70646067)

VI - a data e a assinatura do recorrente, de seu procurador ou representante legal; (70646067)

VII - o instrumento de procuração, caso o recorrente se faça representar por advogado ou procurador legalmente constituído; (70646071)

VIII - a cópia dos atos constitutivos e sua última alteração, caso o recorrente seja pessoa jurídica. (70646068)

Após análise, apurou-se que todos os requisitos acima foram atendidos pelo recorrente, conforme números de documento SEI constantes acima em negrito.

Além disso, conforme dispõe o art. 46, IV do Decreto n. 47.383/2018, foi recolhida a taxa de expediente no valor de R\$755,53, conforme DAE e comprovante de pagamento anexados aos documentos SEI nº

Diante do exposto, tem-se que o Recurso Administrativo apresentado **preenche** todos os requisitos elencados no art. 45 do Decreto n. 47.383/2018, bem como o disposto no art. 46, IV do referido Decreto., devendo, portanto, ser conhecido.

III - Competência para análise e julgamento do recurso

De acordo com o art. 47 do Decreto nº 47.383/2018, temos que compete à Supram Central Metropolitana, órgão que subsidiou a decisão recorrida, analisar o presente recurso e a elaboração do parecer para ser levado à decisão da autoridade competente. Vejamos:

Art. 47 – O órgão que subsidiou a decisão recorrida analisará o atendimento às condições previstas nos arts. 40 a 46, as razões recursais e os pedidos formulados pelo recorrente, emitindo parecer único fundamentado, com vistas a subsidiar a decisão do recurso pelo órgão competente. (Redação dada pelo Decreto nº 47.837, de 09 de janeiro de 2020)

Quanto à decisão, dispõe o artigo 41 do mesmo decreto que:

Art. 41 – Compete às Unidades Regionais Colegiadas – URCs do Copam decidir, como última instância administrativa, o recurso referente ao processo de licenciamento ambiental decidido pela Semad. (Redação dada pelo Decreto nº 47.837, de 09 de janeiro de 2020)

Portanto, caberá à URC-CM decidir sobre este recurso.

IV - Discussão

IV.1 – Da Ausência de Ato Autorizativo

A principal controvérsia reside na definição do responsável pela regularização ambiental dos lotes individuais dentro do loteamento. A incerteza se concentra em determinar se a obrigação recai sobre o empreendedor responsável pelo empreendimento ou se deve ser transferida para os futuros proprietários dos lotes.

O parcelamento do solo para fins urbanos, na modalidade loteamento, consiste na “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”, conforme disposto no §1º do art. 2º, da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

Dessa forma, o loteamento realiza a transformação de gleba, inserida em zona urbana, mas ainda com características rurais – ao menos quanto à sua extensão –, em efetivo espaço urbano, agregando-a formal e materialmente às cidades. Assim, o loteamento visa repartir a gleba em várias unidades individuais (lotes) e dotar a área parcelada de infraestrutura urbana básica, adequada e condizente à ocupação e uso do meio ambiente urbano e ao desenvolvimento das funções sociais da cidade, em especial, dos serviços públicos destinados à comunidade local.

Nesse sentido, a Lei Federal nº 6.766, de 1979, em seus art. 10 e 12, prescreve que o loteamento será aprovado por meio de projeto urbanístico, o qual representará o desenho futuro da área da gleba, contendo todos os lotes e espaços públicos resultantes do parcelamento. Os lotes são os produtos do empreendimento, por meio dos quais o loteador auferirá seus lucros pela alienação a particulares.

Os lotes são destinados à edificação e aos usos próprios de uma área urbanizada – residencial, industrial, comercial, de serviços, etc. –, conforme os parâmetros do zoneamento de onde se inserem. Portanto,

independente da zona urbana em que se localizam, os lotes são imóveis reservados à ocupação humana e à utilização intensa da sua área. Assim, a supressão da vegetação nativa existente nas áreas dos lotes projetados é a regra, tendo em vista a sua destinação e a configuração das cidades. E a manutenção de vegetação nativa em lotes urbanos é situação excepcional, facultada ao proprietário.

Posto isso, tem-se que a supressão de vegetação nativa nas áreas destinadas à instalação da infraestrutura urbana, criação de equipamentos públicos e lotes, conforme o projeto urbanístico, é um dos resultados inerentes do loteamento para fins urbanos e, via de consequência, um dos principais impactos ambientais deste tipo de empreendimento.

Logo, a análise da viabilidade ambiental pelo órgão licenciador deve considerar a supressão de vegetação nativa na área dos lotes individuais porquanto possibilita a análise sinérgica e cumulativa dos impactos tendo em vista que os lotes são destinados à edificação e aos usos próprios de uma área urbanizada, conforme parâmetros de zoneamento e projeto urbanístico, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979.

Nessa perspectiva, conforme entendimento Institucional consagrado no Memorando SEMAD/DATEN.nº 68/2023 (id 61441130), que foi confeccionado após consulta feita à SUARA (Superintendência de Apoio à Regularização Ambiental) pela SUPRAM CM sobre o tema, o licenciamento ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos deverá analisar e considerar todas as intervenções típicas desse tipo de empreendimento, na totalidade da área de sua extensão.

Assim, consoante o memorando “a dispensa do loteador quanto à obtenção da autorização de intervenção ambiental e suas compensações importaria em repassar as externalidades negativas do empreendimento aos adquirentes dos lotes, qualificados como consumidores, em contrariedade ao que prescreve o dito princípio do Direito Ambiental.”

Ainda nesse sentido a orientação da DATEN completa que “Dito isso, conclui-se que a medida que se revela mais consentânea com as normas jurídicas, a natureza e a finalidade do loteamento para fins urbanos é a exigência ao loteador, pelo órgão ambiental, de obtenção da autorização de supressão de vegetação nativa do interior dos lotes individuais, bem como da sua compensação, quando cabível.”

Por fim, através do Memorando 94 (61458183), o Superintendente de Apoio à Regularização Ambiental afirma que ratifica a orientação conferida pela DATEN, que “Em síntese, a manifestação Daten orienta para que todas as intervenções necessárias sejam requeridas nos processos de intervenção ambiental, não concordando com a proposta de empreendedores para que se requeiram somente as intervenções para instalações de vias, delegando a obrigação de intervenção dos lotes para aqueles que adquirirem os lotes.”

No caso ora analisado, segundo parecer técnico, o motivo principal que levou ao indeferimento do processo nº 572/2023 foi a ausência de ato autorizativo para a supressão de vegetação nativa no empreendimento.

Verifica-se que houve a apresentação da autorização de supressão de vegetação nativa nº 02000000417/20, emitida pelo Regional IEF em 28/03/2022. Contudo, essa autorização somente acobertou a supressão de vegetação nativa para uso alternativo do solo de forma parcial, não fazendo menção sobre a eventual necessidade de supressão relativa aos lotes.

Contrapondo a área autorizada pelo supramencionado documento e a área necessária a ser intervinda, conforme informação do RAS, ocorre um déficit de 7,9748 ha.

Considerando este fato cabe informar que a DN Copam nº 217/2017, em seu artigo 15, prevê que:

Art. 15 – Para a formalização de processo de regularização ambiental deverão ser apresentados todos os documentos, projetos e estudos exigidos pelo órgão ambiental estadual.

Parágrafo único - O processo de LAS somente poderá ser formalizado após obtenção pelo empreendedor das autorizações para intervenções ambientais ou em recursos hídricos, quando cabíveis, que só produzirão efeitos de posse do LAS. (grifo nosso)

Desse modo, em que pese os argumentos do recorrente, verifica-se que o Parecer nº 75/SEMAD/SUPRAM CENTRAL-DRRA/2023 teve seu posicionamento embasado em orientação

institucional do órgão ambiental, não havendo que se falar em alteração da decisão de indeferimento.

V - Conclusão

Ante o exposto, a equipe multidisciplinar da Unidade Regional de Regularização Ambiental - URA CM/FEAM sugere o conhecimento do recurso administrativo interposto pelo legitimado Portal das Cores Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., porquanto atendidos os pressupostos de admissibilidade, no mérito, contudo, sugere o **indeferimento** do recurso em razão dos fundamentos técnicos e jurídicos expostos no presente parecer.



Documento assinado eletronicamente por **Giovana Randazzo Baroni, Coordenadora**, em 20/02/2025, às 15:48, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Luis Gabriel Merten Mendoza, Coordenador**, em 20/02/2025, às 15:52, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **74682566** e o código CRC **1AD256CE**.