



Parecer Técnico de Licença Ambiental Simplificada (RAS)

PROCESSO N°: 16766/2026

SITUAÇÃO: Sugestão pelo Deferimento

EMPREENDEDOR: Alfa e Omega Empreendimentos
Imobiliarios Ltda.

CNPJ: 04.721.266/0001-84

EMPREENDIMENTO: Loteamento Park Club Areia

CNPJ: 04.721.266/0001-84

MUNICÍPIO: Unaí/MG

ZONA: Urbana

CRITÉRIO LOCACIONAL INCIDENTE: Empreendimento está/estará localizado em área de alto ou muito alto grau de potencialidade de ocorrência de cavidades, conforme dados oficiais do CECAV-ICMBio.

| CÓDIGO: | ATIVIDADE OBJETO DO LICENCIAMENTO (DN COPAM 74/04): | CLASSE | CRITÉRIO LOCACIONAL |
|----------------|---|---------------|----------------------------|
| E-04-01-4 | Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares | 3 | 1 |

CONSULTORIA/RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Carlos Alberto Kiyoshi Komeno

REGISTRO:

CRBio 057543/04-D

AUTORIA DO PARECER

MATRÍCULA

ASSINATURA

Ivo dos Reis Quintal de Brito
Técnico Ambiental

365472-0

Assinado Eletronicamente

Cecília Cristina Almeida Mendes
Analista Ambiental

1486910-1

Assinado Eletronicamente

De acordo:
Larissa Medeiros Arruda
Coordenadora de Análise Técnica

1332202-9

Assinado Eletronicamente



Parecer Técnico de Licença Ambiental Simplificada (RAS)

O empreendimento Loteamento Park Club Areia, de propriedade da Alfa e Omega empreendimentos Imobiliários Ltda, atua no ramo de parcelamento de solo em área urbana, exercendo suas atividades no município de Unai/MG. Foi formalizado na URA Noroeste, em 17/04/2026, o Processo Administrativo de Licenciamento Ambiental Simplificado nº 16766/2026, na modalidade de Relatório Ambiental Simplificado (RAS).

De acordo com a Deliberação Normativa COPAM nº 217/2017, o empreendimento é classificado como Classe 3, com incidência de critério locacional de peso 1, em razão de sua localização em área com alto ou muito alto grau de potencialidade para ocorrência de cavidades, conforme dados oficiais do CECAV/ICMBio.

Foi apresentado estudo referente ao critério locacional de cavidades, no qual após o caminhamento, não foram identificadas feições subterrâneas na área do empreendimento, tampouco em seu entorno, considerando o raio de 250 metros. O documento foi analisado previamente pela URA NOR, que deferiu a dispensa da aplicação do critério locacional supracitado, conforme processo SEI nº 2090.01.0001756/2026-80, documento nº 135619145. Por este motivo, o empreendimento enquadrou-se na modalidade de Licenciamento Ambiental Simplificado (LAS RAS).

A Figura 1 apresenta a localização do empreendimento.

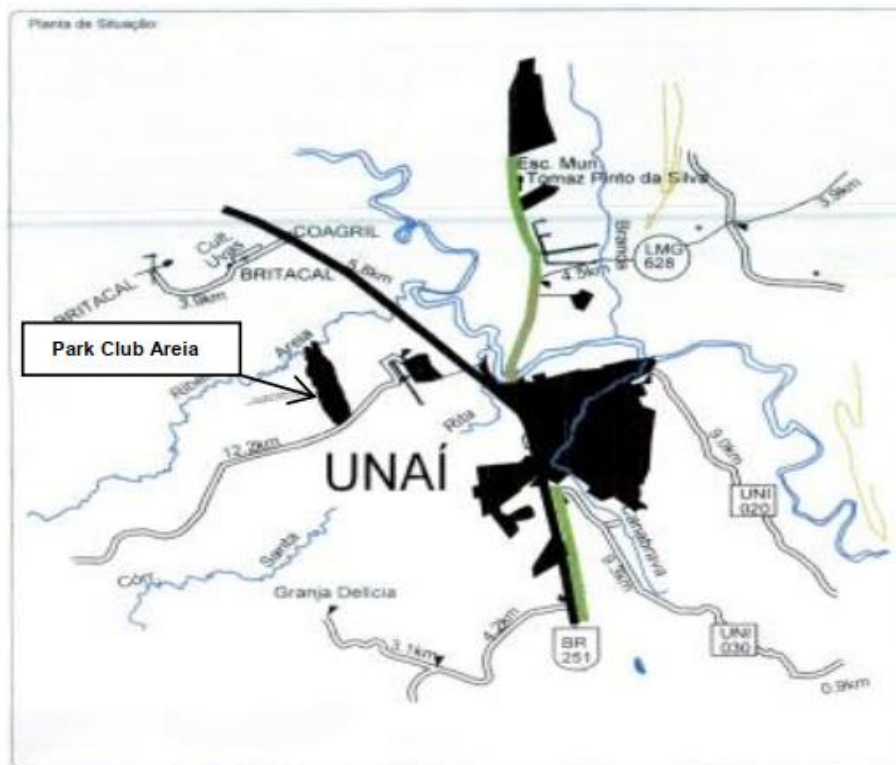


Figura 1. Localização do empreendimento. Fonte: Mapa anexo ao RAS.

Os estudos e projetos do loteamento foram elaborados pelo Biólogo, Carlos Alberto Kiyoshi Komeno, sob ART n° 20261000102027.

O loteamento encontra-se implantado em uma área total de 996.090 m², distribuída da seguinte forma: 893.140 m² destinados aos lotes; 49.190 m² correspondentes às áreas verdes; 5.410 m² destinados à área de uso institucional; e 48.270 m² referentes ao sistema viário.

O empreendimento encontra-se na fase de operação, apresentando taxa de ocupação aproximada de 50%, de um total de 372 lotes.

Conforme análise, o empreendimento é classificado como uso antrópico consolidado, uma vez que sua implantação foi anterior a 22 de julho de 2008. A Figura 2 apresenta imagem do empreendimento datada de 24 de outubro de 2005.

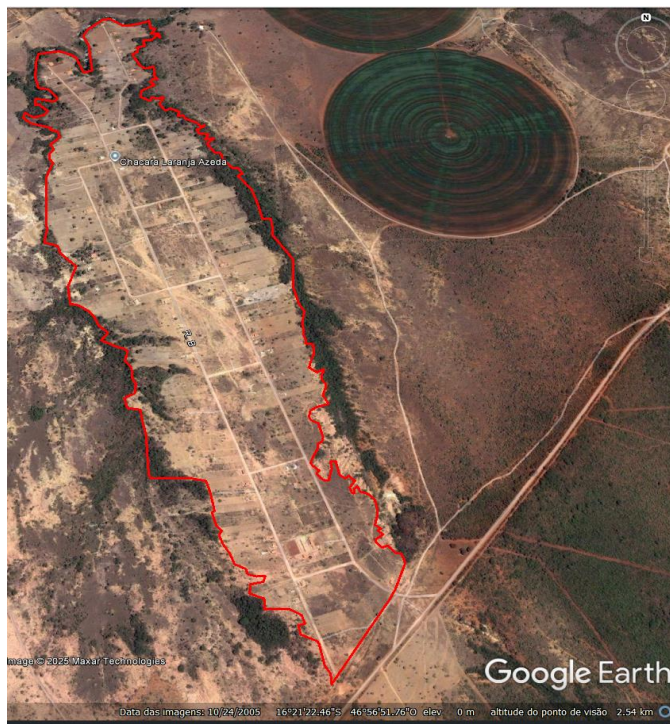


Figura 2. Imagem do empreendimento na data de 24 de outubro de 2005. Fonte: Google Earth.

O loteamento está instalado em perímetro urbano, de acordo com a Lei Municipal nº 2664/2010, que instituiu o Combinado Agroubano Park Areia, caracterizando a respectiva área do loteamento como urbana e, portanto, dispensado da constituição de Reserva Legal.

O Ribeirão da Areia margeia o empreendimento na parte norte. Por meio de imagens de satélite, foi constatado que a Área de Preservação Permanente – APP deste curso d'água, está preservada com cobertura vegetal e em bom estado de conservação. Ressalta-se que este processo não visa regularizar quaisquer tipos de intervenção ambiental.

De acordo com o Relatório Ambiental Simplificado (RAS), o Loteamento Park Club Areia encontra-se parcialmente implantado, apresentando a totalidade do sistema viário já executado, porém ainda sem pavimentação. Os lotes estão devidamente individualizados, sendo que a maior parte já se encontra demarcado e delimitado por cercas ou muros. Verifica-se, ainda, a existência de lotes ocupados com edificações residenciais já implantadas.

Com relação ao uso de recurso hídrico, o empreendimento está sendo atendido por sistema de abastecimento de água fornecido pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) do município de Unai/MG.



Conforme declaração emitida pela Prefeitura Municipal de Unaí/MG, o empreendimento apresenta necessidade de implantação da rede de energia elétrica, cuja execução será de responsabilidade do próprio ente municipal, em conformidade com acordo previamente firmado, que prevê o caucionamento de lotes como forma de garantia para custeio das despesas de instalação.

O esgotamento sanitário é realizado por meio de fossas sépticas individuais instaladas nas residências, sendo que o material nelas acumulado é periodicamente removido, sob demanda, pelo SAAE do município, por meio de caminhão limpa-fossa, e posteriormente encaminhado à Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) do referido serviço. Consta nos autos do processo a anuência do SAAE quanto ao recolhimento e à destinação do esgoto proveniente das fossas sépticas do Loteamento Park Club Areia.

A Prefeitura Municipal de Unaí, por meio da Secretaria de Obras, Infraestrutura, Trânsito e Serviços Urbanos, apresentou plano de ação para o recolhimento dos resíduos sólidos provenientes do Loteamento Park Club Areia, contemplando a definição de pontos e tipologias de coleta e ações de conscientização da população residente, quanto ao descarte inadequado de resíduos e a destinação final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados.

A responsabilidade pela execução das ações de manutenção das vias de acesso e das vias internas do empreendimento é da Prefeitura de Unaí, por meio da Secretaria Municipal da Agricultura e Serviços Rurais. As ações de manutenções foram detalhadas no Plano de Manutenção de Vias com Ênfase em Drenagem Pluvial e Controle de Processos Erosivos, apresentado no bojo do processo.

Em relação a estimativa populacional do loteamento, está sendo considerado uma média de 2,71 habitantes por unidade habitacional, com um total de 372 lotes, seriam aproximadamente 1.008 habitantes na área total do empreendimento.

Impactos Ambientais / Medidas Mitigadoras

- Impermeabilização do Solo

Medida(s) mitigadora(s): Projeto de drenagem (apresentado), para que a água chegue com a mínima velocidade no seu ponto de lançamento final.

- Alteração na Qualidade das Águas Superficiais

Medida(s) mitigadora(s): Implantar sistemas adequados de drenagem de águas pluviais, disposição de resíduos sólidos e de esgotos sanitários, de acordo com as normas específicas; Instalar estruturas de controle e dissipação da energia das



águas nos pontos de lançamento; Estabelecer medidas de controle de erosão, de assoreamento e de riscos de obstrução das vias e das redes de drenagem; Elucidar as pessoas da comunidade local, por meio de palestras e material publicitário, sobre o melhor uso do sistema de drenagem pluvial, destinação dos resíduos sólidos urbanos e manutenção do sistema de esgotamento sanitário; Implantar o programa de manutenção preventiva do sistema de drenagem, para evitar danos e sobrecargas no sistema em geral.

- Emissão de Partículas em Suspensão

Medida(s) mitigadora(s): Instalar e manter equipamentos e dispositivos de sinalização e segurança (placas, faixas, telas, etc.) objetivando principalmente a redução de velocidade que resulta em menos poeira; Utilização de caminhão-pipa umidificação das vias, para impedir o levantamento de poeira.

- Geração de Resíduos Sólidos: O empreendimento gera resíduos sólidos compostos por material orgânico, plásticos, papel e papelão, vidros, metais, pilhas, lâmpadas e eletrônicos.

Medida(s) mitigadora(s): Os resíduos sólidos são inicialmente acondicionados em lixeiras domiciliares, sendo posteriormente encaminhados pelos moradores a caçambas distribuídas em pontos estratégicos do loteamento. O material disposto nestas caçambas é recolhido pelo serviço de limpeza urbana municipal e destinado ao aterro controlado do Município de Unaí.

- Geração de Efluentes Sanitários: São gerados efluentes sanitários nas dependências físicas do loteamento.

Medida(s) mitigadora(s): Os efluentes sanitários são direcionados para fossas sépticas individuais, sendo posteriormente removidos, sob demanda, pelo Serviço Municipal de Saneamento Básico de Unaí – SAAE e encaminhados à respectiva Estação de Tratamento de Esgoto (ETE).

-Drenagem Pluvial e Controle de Processos Erosivos

Medida(s) mitigadora(s): Inicialmente, é realizada a limpeza das faixas laterais por meio de capina, a qual contribui para o escoamento superficial, favorecendo a drenagem e ampliando a visibilidade. Na sequência, procede-se patrulamento das vias, promovendo a regularização do leito carroçável, com a correção de deformações, depressões e trilhas de roda. Posteriormente, é executado o abaulamento do leito, técnica que consiste na conformação transversal da via, com inclinação do eixo central para as laterais, possibilitando o adequado direcionamento das águas pluviais e reduzindo o risco de processos erosivos. Como medida complementar, são implantados e mantidos dispositivos de drenagem superficial, tais como valetas laterais e saídas d'água, responsáveis por captar e conduzir o escoamento de forma controlada, promovendo a dissipação de energia e evitando a



degradação do solo. Quando necessário, é realizado o revestimento primário com material granular, com o objetivo de aumentar a resistência do solo à ação da água e do tráfego.

- Impactos Positivos

A implantação do loteamento trará benefícios, pois a população contribui para o desenvolvimento da cidade através da geração de renda e receitas públicas, além de mão-de-obra e serviços prestados para a região.

- Monitoramento

Verificação periódica da rede de drenagem e vias quanto à existência de danos, com reparos imediatos.

Avaliação periódica dos locais sujeitos a erosão para permitir sua rápida correção e evitar riscos de danos ao sistema de drenagem e contaminação das águas superficiais.

A responsabilidade pela implementação das medidas mitigadoras relacionadas à infraestrutura, e aquelas de caráter informativo/educativo fica a cargo da Prefeitura Municipal de Unaí, conforme relatórios e declarações apresentadas.

Cita-se, ainda, que outros impactos ambientais relevantes não foram identificados e registrados no RAS, fato este que corrobora para o posicionamento técnico favorável à concessão da licença ambiental pleiteada.

Conclusão, com fundamento nas informações constantes do Relatório Ambiental Simplificado (RAS), sugere-se a concessão da Licença Ambiental Simplificada ao empreendimento Loteamento Park Club Areia/ Alfa e Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda” para a atividade de “Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares” no município de Unaí/MG, pelo prazo de 10 anos, vinculada ao cumprimento das condicionantes estabelecidas no anexo neste parecer, bem como da legislação ambiental pertinente, ouvida a Unidade Regional de Regularização Ambiental Noroeste.



ANEXO I

Condicionantes para Licença Ambiental Simplificada do empreendimento Loteamento Park Club Areia

| Item | Descrição das Condicionantes | Prazo* |
|------|--|-------------------------------|
| 01 | Executar o Programa de Automonitoramento, conforme definido no Anexo II, demonstrando o atendimento aos padrões definidos nas normas vigentes. | Durante a vigência da Licença |
| 02 | Apresentar, anualmente, relatório técnico-fotográfico, que comprove a implantação e execução das ações propostas nos programas, planos e projetos apresentados, com respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART. | Durante a vigência da Licença |
| 03 | Realizar disposição adequada das sucatas e dos resíduos sólidos gerados no empreendimento, conforme Lei Estadual nº 18.031/2009, bem como destinar os filtros de óleos, estopas e sedimentos contaminados a empresas que possuam regularização ambiental e manter os recibos da destinação no empreendimento para atendimento de eventuais fiscalizações. | Durante a vigência da Licença |
| 04 | Realizar continuamente aspersão de água para controlar e reduzir o nível de poeira no empreendimento. | Durante a vigência da licença |
| 05 | Apresentar anualmente relatório técnico-fotográfico da melhoria das vias internas e externas com a implantação de sistema de drenagem pluvial (canaletas, caixas de sedimentação, etc.) nas áreas de influência do empreendimento, de modo a mitigar possíveis impactos relacionados à formação de processos erosivos, ravinamentos e carreamento de sedimentos. | Durante a vigência da licença |

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



ANEXO II

Programa de Automonitoramento Loteamento Park Club Areia

1. Águas superficiais

Realizar Monitoramento da Qualidade das Águas Superficiais nos pontos, parâmetros e frequência apresentados na tabela abaixo. As análises deverão estar em conformidade com a Deliberação Normativa Conjunta COPAM/CERH-MG n° 08/2022.

| Local de amostragem | Parâmetro | Frequência |
|---|--|------------|
| À jusante e montante do Ribeirão da Areia | Cor, fosfato total, nitrogênio amoniacal, nitrogênio nítrico, óleos e graxas, ph, sólidos sedimentáveis, sólidos suspensos e turbidez. | Anual |

Relatórios: Enviar anualmente à URA NOR, até o dia 10 do mês subsequente, os resultados das análises efetuadas. O relatório deverá especificar o tipo de amostragem e conter a identificação, registro profissional e a assinatura do responsável técnico pela amostragem, além da produção industrial e do número de empregados no período. Para as amostragens feitas no corpo receptor (curso d'água), apresentar justificativa da distância adotada para coleta de amostras a montante e jusante do ponto de lançamento. Deverá ser anexado ao relatório o laudo de análise do laboratório responsável pelas determinações.

Constatada alguma inconformidade, o empreendedor deverá apresentar justificativa, nos termos do § 2º, do art. 3º, da Deliberação Normativa COPAM n° 165/2011, que poderá ser acompanhada de projeto de adequação do sistema de controle em acompanhamento.

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.

Método de análise: Normas aprovadas pelo INMETRO ou, na ausência delas no Standard Methods for Examination of Water and Wastewater, APHA-AWWA, última edição.

IMPORTANTE

- Os parâmetros e frequências especificadas para o programa de Automonitoramento poderão sofrer alterações a critério da área técnica da URA Noroeste, 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);



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Fundação Estadual do Meio Ambiente
Diretoria de Gestão Regional
Unidade Regional de Regularização Ambiental Noroeste

SLA N°
16766/2026
22/04/2026
Pág. 10 de 11

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 Loteamento Park Club Areia



Lixeira residencial



Via implantada



Via implantada



Edificação



Reservatório de água



Reservatório de água



Poço de captação de água



Poço de captação de água



Hidrômetro residencial



Hidrômetro residencial