



Parecer Técnico de Licença Ambiental Simplificada (RAS) nº 13095/2026

PROCESSO DE LICENCIAMENTO Nº: 13095/2026

SITUAÇÃO: Sugestão pelo Deferimento

EMPREENDEDOR:	LOPES E CANOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ:	12.661.937/0001-97
EMPREENDIMENTO:	LOPES E CANOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ:	12.661.937/0001-97
MUNICÍPIO:	Unai - MG	ZONA:	Urbana

CRITÉRIO LOCACIONAL INCIDENTE:

- Localização prevista 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 207/2017):	CLASSE	CRITÉRIO LOCACIONAL
E-04-01-4	Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares	2	1

CONSULTORIA/RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Deyver Daniel Prates Martins

REGISTRO:

CREA- MG 129211/D

AUTORIA DO PARECER	MATRÍCULA	ASSINATURA
Paula Agda Lacerda Marques Gestora Ambiental	1332576-6	Assinado Eletronicamente
Cecília Cristina Almeida Mendes Analista Ambiental	1486910-1	Assinado Eletronicamente
De acordo: Larissa Medeiros Arruda Coordenador de Análise Técnica	1332202-9	Assinado Eletronicamente



Parecer Técnico de Licença Ambiental Simplificada (RAS) n° 13095/2026

O empreendimento LOPES E CANOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA pretende atuar no setor de loteamento de solo urbano, exercendo suas atividades no município de Unaí/MG, especificamente nas coordenadas geográficas 16°21'20.97"S e 46°52'34.04"O.

Em 24/03/2026 foi formalizado na Unidade Regional de Regularização Ambiental do Noroeste de Minas – URA Noroeste o processo administrativo de licenciamento ambiental na modalidade simplificado – LAS n° 13095/2026, via Relatório Ambiental Simplificado (RAS).

A atividade do empreendimento objeto deste licenciamento consiste em (E-04-01-4) - Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares, numa área total de 36,948 hectares (ha).

Conforme a Deliberação Normativa COPAM n° 217/2017, o porte da atividade é pequeno e o seu potencial poluidor/degradador geral é médio, enquadrando o empreendimento na classe 2, com incidência de critério locacional de peso 1, por estar localizado em área de grau alto para potencialidade de ocorrência de cavidades, conforme dados oficiais do CECAV-ICMBio.

Foi apresentado Estudo de Critério Locacional – Alto Potencial de Ocorrência de Cavidades, acompanhado da ART listada abaixo, no qual consta que após a prospecção espeleológica, concluiu-se que na Área Diretamente Afetada (ADA) e no seu entorno imediato (buffer de 250 metros) não há ocorrência de cavidades ou qualquer tipo de feição relacionada a geomorfologia cárstica e que, portanto, o empreendimento não exerce impactos sobre esse tipo de feição natural.

Os estudos foram apresentados sob responsabilidade técnica dos profissionais listados na tabela abaixo:

Tabela 1 – Profissionais responsáveis pelos projetos ambientais.

ESTUDOS	PROFISSIONAL	TÍTULO PROFISSIONAL	REGISTRO PROFISSIONAL	NÚMERO DA ART
RAS/ Relatório Fotográfico / PGRS	Deyver Daniel Prates Martins	Engenheiro Agrônomo	CREA-MG 129.211/D	MG20254207732
PRADA e Projeto Técnico da Obra	Deyver Daniel Prates Martins	Engenheiro Agrônomo	CREA-MG 129.211/D	MG20243156553
Mapa do Projeto de Intervenção Ambiental	José Luciano Martins Caldeira	Engenheiro Agrimensor e Cartógrafo	CREA-MG 89.080/D	MG20232341007
Prospecção Espeleológica	Emanuel Nicodemos Oliveira Santana	Biólogo/ Espeleólogo	CRBio n° 098889/04-D	MG20211000102262

O empreendimento está localizado dentro do perímetro urbano da cidade de Unaí-MG, mais precisamente na Rodovia Frei Jorge, s/n, Bairro Capim Branco, CEP 38.610-100. O loteamento foi aprovado pelo Decreto n° 8.464, de 18 de novembro de 2024. A propriedade



está devidamente registrada no Cartório de Registro de imóveis de Unai/MG, sob matrícula nº 64.256, com área total de 369.478,88 m².

Desta área total, de 36,9479 ha, pretende-se parcelar uma área de 14,7907 ha, distribuindo em 25 quadras, com total de 666 lotes.

De acordo o Mapa de Uso e Ocupação do Solo – Projeto de Loteamento aprovado na prefeitura, as áreas do empreendimento se distribuem conforme Tabela 02 e Figura 01:

Tabela 02 – Projeto de loteamento

Quadro de áreas geral		
	m ²	%
Lotes	147.907,33	40,03
Remanescentes	80.160,50	21,70
Áreas públicas (AUI)	18.474,10	5,00
Área verde	36.948,08	10,00
Vias	85.988,87	23,27
Total loteamento	369.478,88	100,00

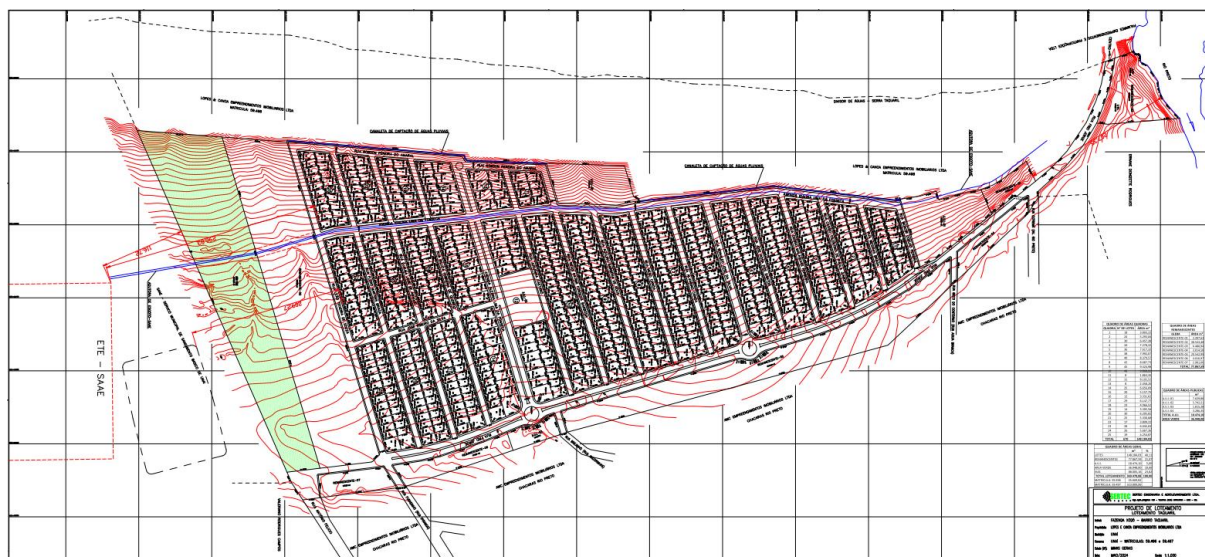


Figura 01. Área do empreendimento com destaque para o projeto aprovado na prefeitura. Fonte: SLA 13095/2026.

Para as intervenções ambientais necessárias à instalação do loteamento urbano, o empreendedor é detentor do Documento de Autorização para intervenção Ambiental - DAIA nº 2100.01.0043409/2024-11, que autoriza a supressão de cobertura vegetal nativa, para uso alternativo do solo em 28,6147 ha, com validade vinculada ao presente processo de licenciamento. A localização do empreendimento, e as áreas autorizadas no referido DAIA, estão distribuídas conforme Figura 02:



Figura 02. Área empreendimento delimitada em vermelho, com áreas autorizadas no DAIA (lilás e roxo). Fonte: imagem da área obtida no Google Earth e polígonos constantes do processo SLA 13095/2026.

Vale ressaltar que não houve apresentação de projeto ou pedido de intervenção em Áreas de Preservação Permanente – APP, desta forma, o presente processo não autoriza nenhuma intervenção em APP. Fica ciente o empreendedor de que, em caso de necessidade de intervenção não contemplada na presente análise, deverá o empreendedor obter a devida autorização, previamente à sua execução.

O empreendimento será instalado em área próxima à Serra do Taquaril, que se trata de Zona de Interesse Ambiental (ZIA) do município. A fim de minimizar possíveis impactos na Serra do Taquaril foram apresentadas ações de proteção de instalação de canaletas de drenagem de águas superficiais oriundas da serra e de instalação de placas informativas e de indicação de preservação e conservação da localidade.

Para a instalação do loteamento serão realizadas, sob responsabilidade do empreendedor, as seguintes obras de infraestrutura urbana: Supressão e limpeza da área; Corte, desaterro e reaterro; Terraplanagem; Galeria pluvial; Rede de abastecimento de água; Rede de coleta de esgoto sanitário; Rede de energia elétrica; Pavimentação e meio fio.

Nesta fase de instalação, o empreendimento contará com um quadro de 10 funcionários devidamente registrados e remunerados, que executarão as mais diversas funções. Serão utilizados veículos para movimentação do solo, compactação, escavação e implantação das redes. O empreendimento não fará uso de áreas de empréstimo e/ou bota-fora.

Foi informado no RAS que após finalização das obras de instalação, a operação dos lotes será de responsabilidade do município. No entanto, cabe esclarecer que, antes de iniciar a operação, o empreendedor deverá possuir os devidos documentos de anuências das



concessionárias, Serviço Municipal de Saneamento Básico - SAAE e CEMIG, conforme condicionado no presente parecer técnico.

O fornecimento de energia elétrica, será realizado por meio de contrato com a Cemig Distribuição S.A. Conforme documento da concessionária, Referência 3570025341/ NS 1166618554, as condições definitivas serão apresentadas pela Distribuidora somente após a solicitação de ligação nova ou alteração de carga, através da emissão de contrato com as condições técnicas e comerciais para execução de obras no sistema elétrico de distribuição. Assim, antes de iniciar a operação, o empreendedor deverá apresentar documento que comprove a conformidade exigida pela distribuidora contratada.

A instalação do empreendimento ocorrerá mediante a construção das ruas com asfalto trazido por caminhões, da mesma maneira que o concreto utilizado para o meio-fio não será preparado no local. Esse concreto chegará ao local de utilização através de caminhões especializados de empresas concreteiras da região, como UNAMIX ou MAPA. Ressalta-se que a água não será captada no local para o preparo do concreto.

O empreendimento está localizado na Bacia Hidrográfica Estadual Rio Paracatu – SF-7, possui o Rio Preto como limítrofe ao norte. Não está prevista a realização de nenhuma captação superficial, nem foi informado qualquer outra intervenção hídrica a ser regularizada no empreendimento.

Inicialmente, durante a fase de instalação, o empreendimento não fará uso de recurso hídrico próprio. Será utilizada água para umectação das vias por meio de caminhão pipa a ser adquirida de terceiros. Porém, informou que foi solicitado junto a Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico – ANA autorização para coleta de água para caminhão pipa (processos nºs 02502000596/2026 e 02502000595/2026). Assim que autorizado, o empreendimento trabalhará com as duas possibilidades de uso dos recursos hídricos – próprio e/ ou terceirizado. Cabe o empreendedor comunicar a devida autorização, caso seja adquirida, uma vez que não há autorização de uso de recursos hídricos vinculada ao Processo SLA nº 13095/2026.

Para a fase de operação da atividade, a concessionária de abastecimento pública do município, o SAAE, por meio do Ofício nº 39/2021/SAAE/UNAÍ/MG, identificou a viabilidade técnica de atendimento de abastecimento de água após a instalação do empreendimento. O Documento de Viabilidade Técnica (DVT) possui Diretrizes Técnicas Básicas (DTB) a serem cumpridas para o devido atendimento do abastecimento público de água, assim, antes de iniciar a operação, deverá o empreendedor apresentar documento que comprove a conformidade exigida pela concessionária.

O projeto do loteamento possui área verde, numa área total de 3,6948 ha, desta área, existe uma área de 1,9391 hectares que está sem vegetação nativa adequada, cuja área foi proposta no Projeto de Recomposição de Áreas Degradadas e Alteradas – PRADA da Área Verde. Desta forma, será realizado plantio para adensamento de algumas áreas que se encontram com pouca vegetação em comparação ao seu entorno. A localização da área a ser recuperada está apresentada na Figura 03:

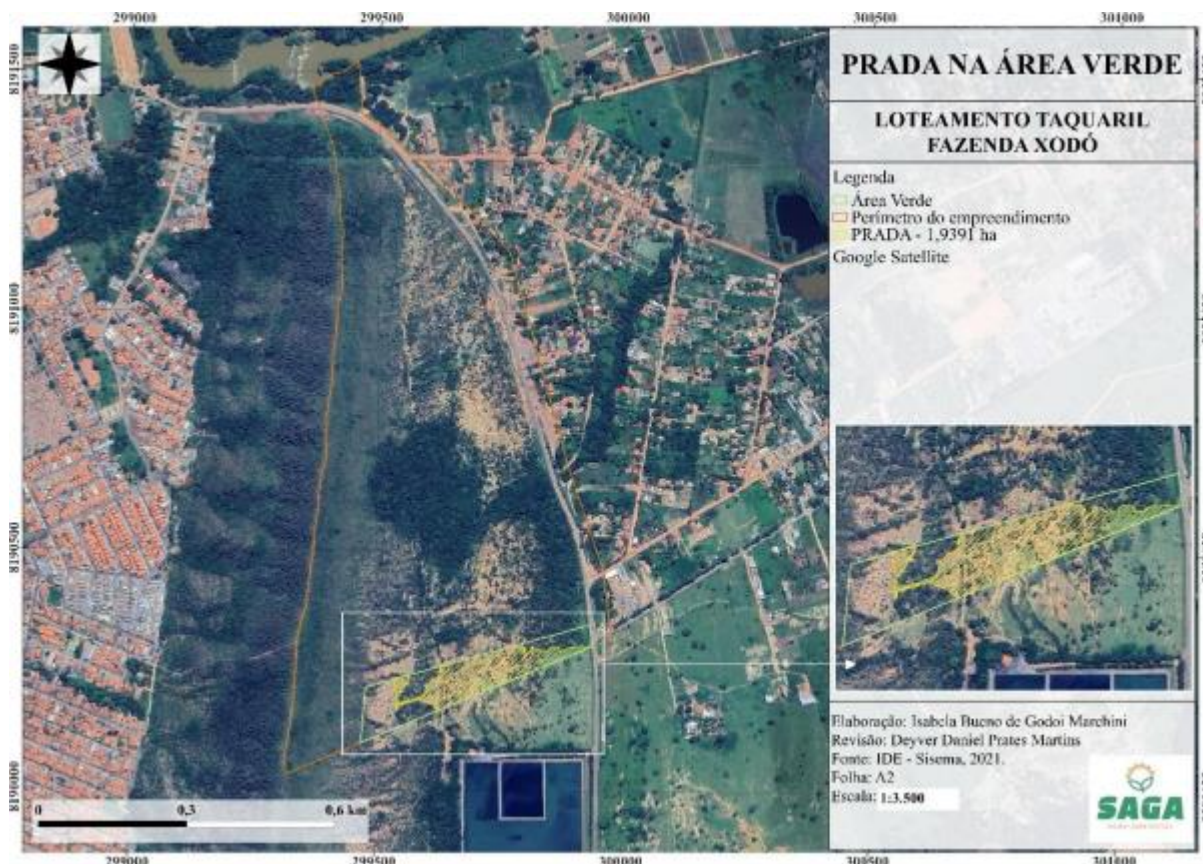


Figura 02. Área a ser recuperada no PRADA. Fonte: RAS do processo SLA 13095/2026.

O PRADA foi apreciado pela equipe técnica da URA Noroeste e considerado satisfatório, devendo ser cumprido integralmente, conforme cronograma executivo apresentado.

Os principais impactos ambientais inerentes à atividade do empreendimento, e as medidas mitigadoras destacadas no RAS são:

- **Fase de Instalação:**

Resíduos sólidos (restos de alimentos e resíduos de banheiros; materiais recicláveis, materiais contaminados e materiais provenientes das construções civis realizadas); Efluentes líquidos (sanitários, oleosos e pluviais); Geração de processos erosivos, de escoamento de sedimentos e de assoreamento de corpos d'água em toda a área diretamente afetada; Ruídos, vibrações e poluição atmosférica, gerados na movimentação de máquinas e equipamentos utilizados na instalação da atividade; Impacto sobre a fauna local, ocasionada pela alteração do ambiente, com diminuição da presença de vegetação nativa e aumento de antropização nas áreas e; Impactos socioeconômicos.

Medidas Mitigadoras:

- i. Será adotado o gerenciamento adequado dos resíduos – PGRS, como forma de mitigação dos resíduos sólidos gerados na fase de instalação do empreendimento. A tabela 03 mostra os dados apresentados para controle e mitigação desse impacto:



Tabela 03 – Destinação dos resíduos apresentada

Descrição dos Resíduos	Frequência da Coleta	Destinação Final	Empresa responsável
Embalagens plásticas, papelão, papel, vidro e metal	3 vezes por semana	Empresa de reciclagem	Lopes e Canoa Empreendimentos Imobiliários
Papel higiênico e outros resíduos de banheiros	3 vezes por semana	Aterro sanitário de Unai	Serviço de Limpeza Urbana – SLU
Restos de alimentos	3 vezes por semana	Aterro sanitário de Unai	Serviço de Limpeza Urbana – SLU
Resíduos contaminados com óleos e graxas	3 a 4 vezes por ano	Empresa especializada	Empresa especializada a ser contratada
Resíduos de construção civil	Periodicamente (de acordo com a geração da obra)	Aterro de resíduos de construção	Empresa especializada a ser contratada

- ii. Destinação dos efluentes sanitários gerados no empreendimento para banheiros químicos para o uso dos funcionários, devidamente locados com empresas especializadas, e manutenção periódica das máquinas e equipamentos.
- iii. Planejamento, redução e equilíbrio do corte e aterro durante as obras; programação das atividades de supressão e construção nas estações secas para diminuir a possibilidade de carreamento de sedimentos; implantação de sistema de drenagem pluvial; e manutenção de dispositivos de escoamento pluvial em perfeito funcionamento. Construção de coletores de água da chuva, conforme demanda do empreendimento.
- iv. Operar as máquinas e equipamentos em níveis e horários permitidos na legislação municipal, manutenção dos maquinários e equipamentos periódicos mantendo funcionamento adequado e uso de Equipamento de Proteção Individual – EPI adequado pelos trabalhadores.
- v. Umidificação das vias nos períodos de estiagem e manutenção dos maquinários e equipamentos visando o controle de gases.
- vi. Orientação dos funcionários responsáveis pela supressão para evitar danos à fauna (caça, atropelamento).
- vii. Áreas verdes como parte do projeto do loteamento e manutenção de corredores ecológicos. Além das medidas contempladas no processo de AIA.

Foram listados impactos socioeconômicos positivos e negativos, uma vez que não haverá deslocamento de população, ao contrário, se trata de crescimento urbano planejado.

Foram apresentados impactos positivos como: Aumento da renda e bem-estar da população local, pois na fase de instalação serão necessárias contratações de mão de obra para a construção das residências, o que aumenta a renda da população local e possível geração de novos empregos; Melhoria do comércio e de serviços locais com o aumento dos empregos, devido a tendência de aumento da demanda por itens do comércio local, como a procura por alimentos, produtos de limpeza, serviços de pintor, bombeiros hidráulicos, entre outros; Melhoria da segurança local, pela maior movimentação de pessoas, o que diminui locais que possam ser vistos como abandonados.



Dentre os impactos socioeconômicos negativos estão: Aumento da densidade populacional com a chegada dos moradores do loteamento; Aumento na demanda por serviços públicos, como serviços de saúde, escolas, segurança pública, entre outros; Aumento na demanda por infraestrutura urbana, abastecimento de água, esgoto e energia elétrica e; Aumento na demanda por áreas destinadas à disposição de resíduos.

Para todos os itens relacionados aos impactos socioeconômicos, as medidas mitigadoras estão relacionadas com as políticas públicas para mitigação e minimização desses.

- **Fase de Operação:**

Resíduos sólidos; Efluentes Líquidos – efluentes sanitários na fase de operação do loteamento e efluentes pluviais urbanos.

Medidas Mitigadoras:

- Foi apresentada Declaração informando que: “após conclusão das obras de infraestrutura pela empresa loteadora e recebimento das obras, a Prefeitura Municipal de Unai assumirá a execução dos serviços públicos de limpeza urbana, compreendendo a coleta regular de resíduos sólidos domiciliares, a varrição e a manutenção da limpeza das áreas e vias públicas do referido empreendimento, em conformidade com as diretrizes do sistema Público Municipal de Limpeza Urbana”. Essa declaração não possui caráter definitivo, assim antes de iniciar a operação, deverá o empreendedor apresentar documento que comprove a conformidade da prestação de serviço pela prefeitura.
- Os efluentes líquidos sanitários gerados deverão ter tratamento adequado, atendendo as normas ambientais vigentes. O SAAE identificou viabilidade técnica de atendimento da coleta e tratamento do esgoto sanitário, conforme declarado no Ofício nº 39/2021/SAAE/UNAÍ/MG, desde que atendidas algumas diretrizes básicas, nos termos documento DVT/ DTB. O mesmo documento, prevê que os efluentes pluviais deverão ser lançados em ponto a jusante do ponto de captação de água para abastecimento público, operada pelo SAAE. Bem como, deverão ser observados demais critérios para a coleta e destinação correta desse efluente. Assim, antes de iniciar a operação, deverá o empreendedor apresentar documento que comprove a conformidade exigida pela concessionária.

Considerando as informações constantes no Relatório Ambiental Simplificado (RAS), a equipe técnica da URA NOR sugere o deferimento da Licença Ambiental Simplificada ao empreendimento “LOPES E CANOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”, para a atividade de “(E-04-01-4) - Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares numa área total de 36,948 hectares”, no município de Unai/MG, pelo prazo de 10 anos, vinculada ao cumprimento das condicionantes estabelecidas no anexo deste parecer, bem como da legislação ambiental pertinente, ouvida a Unidade Regional de Regularização Ambiental Noroeste.



ANEXO I

Condicionantes para Licença Ambiental Simplificada do empreendimento “LOPES E CANOA EMPREENDIMENTOS LTDA”.

Item	Descrição da Condicionantes	Prazo*
01	Executar o Programa de Automonitoramento, conforme definido no Anexo II, demonstrando o atendimento aos padrões definidos nas normas vigentes.	Durante a fase de instalação
02	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 fase de instalação
03	Apresentar, anualmente, relatório técnico-fotográfico que comprove a implantação e execução das ações propostas nos programas, planos e projetos, com respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.	Durante a vigência da licença
04	Comprovar, por meio de relatório técnico-fotográfico, a instalação de tratamento de efluentes sanitários utilizados durante a fase de instalação do empreendimento.	Antes de iniciar a operação
05	Apresentar documento comprobatório de conformidade do sistema de abastecimento de água implantado com a anuência da concessionária local.	Antes de iniciar a operação
06	Apresentar documento comprobatório de conformidade do sistema de drenagem pluvial urbana implantado com a anuência da concessionária local.	Antes de iniciar a operação
07	Apresentar documento comprobatório de conformidade do sistema de coleta de esgoto sanitário implantado com a anuência da concessionária local.	Antes de iniciar a operação
08	Apresentar documento da Prefeitura Municipal de Unaí, cientificando da viabilidade de execução dos serviços públicos de limpeza urbana, compreendendo a coleta regular de resíduos sólidos domiciliares, a varrição e a manutenção da limpeza das áreas e vias públicas do referido empreendimento, em conformidade com as diretrizes do sistema Público Municipal de Limpeza Urbana.	Antes de iniciar a operação

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



ANEXO II

Programa de Automonitoramento “LOPES E CANOA EMPREENDIMENTOS LTDA”.

1. Resíduos Sólidos e Oleosos

Apresentar, **semestralmente**, relatório de controle e destinação dos resíduos sólidos gerados conforme quadro a seguir ou, alternativamente, a DMR, emitida via Sistema MTR-MG.

Prazo: seguir os prazos dispostos na DN Copam 232/2019.

RESÍDUO				TRANSPORTADOR		DESTINAÇÃO FINAL			QUANTITATIVO TOTAL DO SEMESTRE (tonelada/semestre)			OBS.
Denominação e código da lista IN IBAMA 13/2012	Origem	Classe	Taxa de geração (kg/mês)	Razão social	Endereço completo	Tecnologia (*)	Destinador / Empresa responsável		Quantidade Destinada	Quantidade Gerada	Quantidade Armazenada	
							Razão social	Endereço completo				

(*)1- Reutilização

2 – Reciclagem

3 - Aterro sanitário

4 - Aterro industrial

5 - Incineração

6 - Co-processamento

7 - Aplicação no solo

8 - Armazenamento temporário (informar quantidade armazenada)

9 - Outras (especificar)

- Observações:

- O programa de automonitoramento dos resíduos sólidos e rejeitos não abrangidos pelo Sistema MTR-MG, que são aqueles elencados no art. 2º da DN 232/2019, deverá ser apresentado, semestralmente, em apenas uma das formas supracitadas, a fim de não gerar duplicidade de documentos.
- O relatório de resíduos e rejeitos deverá conter, no mínimo, os dados do quadro supracitado, bem como a identificação, registro profissional e a assinatura do responsável técnico pelas informações.
- 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.