

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS



Fundação Estadual do Meio Ambiente

Unidade Regional de Regularização Ambiental Sul de Minas - Coordenação de Análise Técnica

Parecer nº 106/FEAM/URA SM - CAT/2026

PROCESSO Nº 2090.01.0003570/2026-87

Parecer Técnico de LAS nº 106/FEAM/URA SM - CAT/2026				
Nº Documento do Parecer Técnico vinculado ao SEI: 139151335				
PROCESSO SLA: 16909/2026			SITUAÇÃO: Sugestão pelo indeferimento	
EMPREENDEDOR: CPREAL Empreendimentos Imobiliários Ltda.		CNPJ: 16.621.188/0001-25		
EMPREENDIMENTO: New Business Centro Empresarial		CNPJ: 16.621.188/0001-25		
MUNICÍPIO: Pouso Alegre		ZONA: Urbana		
COORDENADAS GEOGRAFICAS DATUM: SIRGAS 2000		LAT (Y) 22°12'55.30"S	LONG (X) 45°55'14.34"O	
CÓDIGO	ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO (DN COPAM 217/17)	PARÂMETRO	QUANTIDADE	UNIDADE
E-04-02-2	Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística	Área total	4,1567	ha
CLASSE DO EMPREENDIMENTO: 2			PORTE: Pequeno	
CRITÉRIO LOCACIONAL INCIDENTE: • Não há incidência de critério locacional.			Peso critério locacional: 0	
CONSULTORIA/RESPONSÁVEL TÉCNICO: Thaiz Moreira Mendes (Eng. Sanitarista e Ambiental)			REGISTRO: CREA-MG 407.366/D	
EQUIPE INTERDISCIPLINAR:			MATRÍCULA:	
Rogério Junqueira Maciel Villela - Analista Ambiental			1.199.056-1	
De acordo: Kezya Milena Rodrigues Pereira - Coordenadora de Análise Técnica Sul de Minas			1.578.324-4	



Documento assinado eletronicamente por **Kezya Milena Rodrigues Pereira Bertoldo**, Diretor (a), em 07/05/2026, às 10:33, 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 **Rogério Junqueira Maciel Villela**, Servidor(a) Público(a), em 07/05/2026, às 10:34, 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 **139151141** e o código CRC **962A7443**.



Parecer Técnico de LAS nº 106/FEAM/URA SM - CAT/2026

O empreendimento **New Business Centro Empresarial**, pertencente ao empreendedor **CPREAL Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, CNPJ 16.621.188/0001-25, diz respeito a um parcelamento de solo para lotes comerciais na zona urbana do município de Pouso Alegre, com ponto central nas coordenadas geográficas 22°12'55.30"S e 45°55'14.34"O.

O distrito está inserido em Zona de Expansão de Empreendimento de Porte – ZEEP, conforme legislação municipal, situado à rodovia Juscelino Kubitschek, BR-459, bairro Fátima III, matrículas 99.063 e 104.882, imóvel já descaracterizado do INCRA e dotado de inscrição municipal, na área indicada na figura 1.



Figura 1 - Localização do empreendimento. Fonte: Google Earth, março de 2025

Em 17/04/2026 formalizou junto a FEAM/URA Sul de Minas o Processo Administrativo de Licenciamento Ambiental Simplificado SLA nº **16909/2026** para a atividade *E-04-02-2 - Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística*, com área total de **4,15 ha**.

Nos termos apresentados o empreendimento possui potencial poluidor médio e **porte pequeno** (área total < 25 ha), sendo enquadrado na **Classe 2** nos termos da DN 217/2017. Não há incidência de Critérios Locacionais de Enquadramento ou fatores de restrição ou vedação.

O enquadramento como LAS/RAS se dá em atendimento ao disposto no artigo 19 da DN 217/2017, que não admite o licenciamento ambiental na modalidade LAS/Cadastro para as atividades de código E-04-02-2 enquadradas nas classes 1 ou 2.

Foram apresentados certificado de regularidade do Cadastro Técnico Federal, registro nº 2013055; certidão de regularidade emitida pelo município de Pouso Alegre em 06/04/2026; Certidão de dispensa de licenciamento ambiental municipal, emitida em 17/12/2025 mediante Ofício nº 138/2025 pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente; Matrículas nº 104.882 com área de 23.300,00 m² (2,33 ha); nº 99.063 com área de 22.200,00 m² (2,22 ha); e nº 52.415 com área de 2.910,00 m² (0,29 ha), todas de



propriedade do empreendedor. Contudo, não foi especificado a que se refere a matrícula nº 52.415, tendo em vista que os documentos emitidos pelo Município vinculam o empreendimento tão somente às matrículas nº 104.882 e 99.063.

Constam no processo a declaração de viabilidade de atendimento emitida pela CEMIG em 10/10/2025, bem como Diretriz Técnica Básica – DTB emitida pela COPASA em 09/12/2025, a qual prevê vazão máxima de 1,51 L/s, com ponto de tomada de água no local de coordenadas Latitude 7542947.87 m S e Longitude 405173.32 m E, e ponto de coleta de esgoto no local de coordenadas Latitude 7543067.00 m S e Longitude 405214.00 m E.

As obras de acesso viário foram aprovadas conforme Termo de Aprovação de Projeto nº 563/2024, de 23/07/2024, emitido pela Gerência de Faixa de Domínio - GFD, da Diretoria de Planejamento, Engenharia e Inovação - DPEI, do Departamento de Estradas de Rodagem de Minas Gerais – DER/MG.

Segundo o Inventário Florístico (Censo Florestal), datado de novembro de 2025, a área do empreendimento corresponde a um remanescente antropizado, situado próximo a um curso d'água denominado ribeirão das Mortes ou dos Barreiros. A área de preservação permanente associada ao ribeirão apresenta, no limite da APP, interferência antrópica com processo de terraplenagem, movimentação de solo e exposição de horizontes superficiais. Já no interior da gleba, observa-se predomínio de gramíneas exóticas, sobretudo espécies do gênero *Urochloa*. A estrutura da vegetação é marcada pela baixa ocorrência de indivíduos arbóreos, contando somente com **5 (cinco) indivíduos isolados**, distribuídos em 5 espécies, pertencentes a 5 gêneros e 5 famílias botânicas, sendo eles: *Handroanthus* sp. (ipê), *Zanthoxylum* sp. (mamica-de-porca), *Cedrela fissilis* (cedro-rosa), *Vernonanthura polyanthes* (assa peixe) e *Solanum paniculatum* (jurubeba). A volumetria foi estimada em 0,0328 m³ de lenha. Devido ao pequeno porte dos indivíduos arbóreos não houve volume de tora ou madeira. Dentre as espécies identificadas, o ipê é considerado espécie protegida e o cedro, espécie ameaçada – categoria vulnerável.

O Inventário Florístico define como medidas compensatórias o plantio de 5 mudas de ipê-amarelo e de 10 mudas de cedro (*Cedrela fissilis*).

O estudo ainda informa que “recentemente foram transplantadas 10 (dez) árvores que, originalmente, **estavam indicadas para supressão** no âmbito do empreendimento. As referidas árvores foram devidamente transplantadas para área verde localizada nas proximidades, às margens da BR-459”.

Trata-se de 4 ipê-amarelo (*Handroanthus chrysotrichus*), 4 aroeiras salsa (*Schinus molle*) e 2 exóticas (Maleleuca folha fina).

Apesar da previsão de supressão de 5 árvores isoladas e da informação de que foi realizado o “transplante” de 10 árvores, das quais 4 eram ipês, espécie protegida por lei, **não consta** no presente processo a autorização ambiental emitida pelo IEF, a qual deve ser obtida previamente à formalização de processos de LAS RAS, conforme estabelece a DN 217/2017:

Art. 15 – (...)

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.

Portanto, resta ausente a apresentação de documentação que ateste a regularização das supracitadas intervenções ambientais.



Importante ressaltar que, **em processos de LAS/RAS**, a Feam/URA Sul de Minas não autoriza qualquer supressão de vegetação nativa, árvores isoladas ou qualquer intervenção em Área de Preservação Permanente, devendo todas estas serem requeridas, previamente, junto ao IEF.

O levantamento de fauna, também datado de novembro de 2025, informa terem sido observadas na área do empreendimento apenas espécies amplamente adaptadas a áreas abertas e perturbadas, com forte influência antrópica, composto majoritariamente por organismos generalistas.

Entre as aves foram observadas *Cariama cristata*, *Pitangus sulphuratus*, *Psittacara leucophthalmus*, *Pygochelidon cyanoleuca*, *Guira guira*, *Crotophaga ani*, *Passer domesticus*, *Fluvicola nengeta*, *Tyrannus savana*, *Caracara plancus*, *Rupornis magnirostris*, *Turdus rufiventris*, *Zonotrichia capensis*, *Columba livia*, *Ramphocelus bresilius*, *Sicalis flaveola* e *Mimus saturninus*, todas espécies amplamente distribuídas e com elevada tolerância a ambientes alterados. Entre os demais grupos faunísticos, foram registrados o lagarto *Tropidurus torquatus*, o anfíbio *Rhinella marina* e mamíferos como *Akodon cf. paranaensis*, *Didelphis sp.* e *Coendou sp.*, igualmente caracterizados por hábitos oportunistas e plasticidade ecológica. Em conjunto, essas espécies refletem um cenário típico de paisagens perturbadas, onde a fauna nativa mais sensível tende a ser substituída por organismos capazes de explorar recursos disponíveis mesmo sob condições de intensa modificação ambiental, confirmando o baixo grau de conservação da área estudada.

A área do empreendimento está localizada na microbacia do rio Mandu, sub-bacia hidrográfica do rio Sapucaí, na área do Médio Sapucaí, que por sua vez integra a bacia do rio Grande.

O projeto prevê a implantação de 22 lotes comerciais, dispostos em 3 quadras, com uma taxa de ocupação de 52,29%, correspondente a 2,4974 ha. Foi informado que a gleba possui uma área total de 4,7764 ha, sendo que 0,6196 ha, equivalentes a um determinado trecho de APP, figuram como área remanescente, restando uma área de 4,1567 ha como área a ser loteada. Contudo, a área apresentada no item 4.1 do RAS, reproduzida na tabela 1, difere, em alguns dados, do quadro de áreas constante no projeto urbanístico, provavelmente devido a erro material ou sobreposição de áreas.

Tabela 1 - Quadro de áreas conforme RAS

Áreas do empreendimento	Hectares	Percentual
Lotes	2,4974 ha	52,29 %
Ruas	0,9754 ha	23,47 %
Áreas verdes	0,4567 ha	10,99 %
APP	1,0565 ha	25,41 %
Institucional	Em outra matrícula	5,00 %
Equipamento público - Copasa	0,0450 ha	1,08 %
Faixa de domínio	0,1350 ha	3,25 %
Faixa <i>non aedificandi</i>	0,0390 ha	0,94 %
Área de lazer (praça)	0,0835 ha	2,01 %
Viela	0,0354 ha	0,85 %
Paisagismo do sistema viário	0,9754 ha	23,47 %
Total	6,2993 ha	143,76 %

A figura a seguir traz o projeto urbanístico, no qual é possível identificar que parte da área verde proposta se confunde com a APP do curso d'água que margeia o empreendimento. A planta mostra em laranja a área remanescente de 0,6196 ha, os lotes comerciais em azul, com área média aproximada entre 1.000 e 1.200 m², sendo que os lotes da quadra A, situados em frente à rodovia, apresentam uma área não edificante de aproximadamente 300 m². O traçado das ruas 1 e 2 sugere sua continuidade no imóvel adjacente, não tendo sido especificado se assim projetado apenas em atendimento às normas urbanísticas, que assim determinam para que haja prolongamento futuro, ou se o imóvel adjacente



seria do mesmo empreendedor em tela, o que poderia configurar fragmentação de licenciamento ambiental, nos termos do artigo 11 da DN 217/2017.



Figura 2 - Projeto urbanístico

Foi apresentada planta de declividade, que indica se tratar de terreno plano, ou com mínimos declives. O relatório fotográfico indica que o terreno fora parcialmente aterrado, sem precisar quando e em quais condições tais ações foram executadas.

A análise das imagens históricas do Google Earth sugere que o imóvel já foi cortado por drenos de escoamento.

A análise da hidrografia na plataforma IDE-Sisema indica ou sugere passagem pretérita do curso d'água pela área pretendida pelo empreendimento.

É sabido que Pouso Alegre possui um histórico de enchentes devido à sua localização na planície de inundação de rios importantes, como o Rio Sapucaí, Rio Sapucaí-Mirim e Rio Mandu.



Nesse sentido, a análise técnica do presente processo evidencia um conjunto relevante de **inconsistências, lacunas técnicas e insuficiências de informações essenciais**, especialmente relacionado à caracterização locacional, à dinâmica hidrológica da área e à aptidão físico-ambiental do terreno para suportar a implantação de um parcelamento destinado a uso industrial, comercial e logístico. Tais fragilidades comprometem a adequada avaliação dos impactos ambientais e a segurança técnica necessária à tomada de decisão quanto à viabilidade ambiental do empreendimento.

Do ponto de vista hidrológico e hidráulico, verifica-se que os estudos apresentados não contemplam avaliação integrada da bacia de contribuição do ribeirão das Mortes (ou dos Barreiros), limitando-se a um dimensionamento de microdrenagem baseado no Método Racional, com parâmetros simplificados e sem respaldo em modelagem hidrodinâmica do curso d'água receptor. Para o caso em tela seria fundamental a elaboração de estudos de vazões de cheia para diferentes tempos de retorno, e se possível uma modelagem hidráulica que permita aferir a capacidade de escoamento do canal em condições críticas. Ademais, inexistente delimitação de mancha de inundação ou análise de extravasamento, o que inviabiliza a verificação da compatibilidade do layout do empreendimento com as áreas potencialmente sujeitas a alagamentos ou inundações. Tal omissão é especialmente grave considerando que a área se encontra em cotas altimétricas reduzidas, próximas à cota 819 m, com pequena amplitude de relevo, características compatíveis com planícies de inundação.

Ainda sob o enfoque da dinâmica fluvial, não foi apresentada análise multitemporal da evolução do curso d'água, que permita verificar a ocorrência de eventuais retificações, desvios, canalizações ou aterros pretéritos na área do empreendimento. Como já mencionado, informações provenientes de bases oficiais e observações em plataformas geoespaciais indicam a possibilidade de que o curso d'água tenha, em algum momento, ocupado áreas atualmente inseridas na gleba, hipótese que demandaria investigação específica quanto à existência de antigos leitos, áreas de várzea ou zonas naturalmente sujeitas à inundação. A ausência dessa avaliação impede a correta compreensão da dinâmica geomorfológica local e representa risco relevante de implantação de infraestrutura sobre áreas ambientalmente sensíveis ou instáveis.

No que tange às condições geotécnicas e hidrogeológicas, os estudos apresentados mostram-se igualmente insuficientes. Não foi realizada campanha de sondagens capaz de caracterizar adequadamente o perfil do solo, tampouco foram avaliados aspectos fundamentais como a presença de solos hidromórficos, nível do lençol freático, capacidade de suporte do terreno e suscetibilidade a recalques diferenciais. Considerando a proximidade com curso d'água, a presença de áreas de preservação permanente e as cotas altimétricas reduzidas, há plausibilidade técnica de ocorrência de solos mal drenados, com saturação frequente ou permanente, o que pode comprometer significativamente a estabilidade de aterros, a durabilidade da infraestrutura e a segurança das futuras edificações. A ausência de tais informações inviabiliza a análise da aptidão geotécnica da área e configura lacuna técnica relevante.

No tocante ao projeto de terraplenagem e à movimentação de terra, não foi apresentado balanço volumétrico detalhado, tampouco a definição clara de áreas de corte e aterro, origem e destino de materiais ou eventual necessidade de substituição de solos inadequados. Tal ausência impede avaliar impactos associados à alteração da topografia, à compactação de solos e à interferência na drenagem natural, além de dificultar a análise de potenciais processos erosivos e de assoreamento, como o próprio relatório fotográfico apresentado sugere, como a foto reproduzida na figura a seguir.



Figura 3 – Presença de sulcos erosivos no terreno. Fonte: RAS

Adicionalmente, observa-se que o projeto de drenagem pluvial não foi devidamente compatibilizado com a macrodrenagem urbana existente ou planejada, especialmente considerando que o município de Pouso Alegre se encontra em fase de consolidação de seu Plano de Macrodrenagem, como informado em <https://planomacrodrenagem.pousoalegre.dacengenharia.com.br/>. Não foi demonstrada a capacidade do sistema receptor de suportar as contribuições adicionais do empreendimento, tampouco foram propostas medidas compensatórias robustas, como dispositivos de retenção ou detenção de águas pluviais, que assegurem a não ampliação de vazões de pico a jusante.

Também não houve análise acerca da eventual existência de áreas úmidas associadas a solos hidromórficos, que, ainda que não formalmente enquadradas como APP, desempenham função ambiental relevante e demandam proteção.

Outros aspectos igualmente relevantes não foram suficientemente detalhados, como a origem da água para atendimento aos funcionários da obra e para a realização da umectação da área durante as ações de terraplenagem e movimentação de terra, bem como a forma de tratamento e/ou destinação dos efluentes sanitários dos funcionários durante a fase de instalação.

Diante do exposto, conclui-se que os estudos apresentados não fornecem base técnica suficiente para aferir a viabilidade ambiental do empreendimento, especialmente em relação aos riscos hidrológicos, à estabilidade geotécnica do terreno e à compatibilidade com a dinâmica ambiental local. As lacunas identificadas não se limitam a ajustes pontuais, mas configuram deficiências estruturais na instrução do processo, que comprometem a análise de forma substancial.

Assim, sob a ótica técnica, entende-se que o pedido de licenciamento ambiental não reúne, no presente momento, os elementos necessários para sua aprovação, sem prejuízo de que o empreendedor venha a formalizar novo requerimento, desde que instruído com estudos mais robustos e compatíveis com a complexidade locacional do empreendimento, especialmente no tocante à modelagem hidrológico-hidráulica, investigação geotécnica aprofundada, avaliação da dinâmica fluvial e adequada integração com o planejamento de macrodrenagem municipal, bem como demais documentos e informações que



se mostraram ausentes, sobretudo a autorização de intervenção ambiental, a qual, como já mencionado, precisa ser obtida previamente à formalização de processos de LAS/RAS, com vistas a regularizar tanto as intervenções já realizadas (na forma corretiva) como as pretendidas (futuras).

Deste modo, com fundamento nas informações constantes do Relatório Ambiental Simplificado (RAS) e dos pontos elencados neste parecer, sugere-se o **indeferimento** da Licença Ambiental Simplificada para o empreendimento **New Business Centro Empresarial** para a atividade " E-04-02-2 - Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística", no município de **Pouso Alegre**, por inconsistências e insuficiência técnica.

Este parecer técnico foi elaborado com base unicamente nas informações prestadas no Relatório Ambiental Simplificado (RAS) e demais documentos anexados aos autos do processo. Não foi realizada vistoria ao local sendo, portanto, o empreendedor e/ou consultor o(s) único(s) responsável(is) pelas informações prestadas e relatadas neste parecer.