

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 84/FEAM/URA SM - CAT/2026

PROCESSO Nº 2090.01.0000487/2026-05

| Parecer Técnico de LAS nº 84/FEAM/URA SM - CAT/2026 | | | | |
|---|--|--|----------------------|-------------|
| Nº Documento do Parecer Técnico vinculado ao SEI: 137759333 | | | | |
| PROCESSO SLA: 2260/2026 | | SITUAÇÃO: Sugestão pelo Indeferimento | | |
| EMPREENDEDOR: Imperial Sul Minas Empreendimentos Imobiliários Ltda. | | CNPJ: 20.641.898/0002-75 | | |
| EMPREENDIMENTO: Imperial Sul Minas Empreendimentos Imobiliários Ltda. | | CNPJ: 20.641.898/0002-75 | | |
| MUNICÍPIO: Pouso Alegre/MG | | ZONA: Urbana | | |
| LOCALIZADO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO: () INTEGRAL () ZONA DE AMORTECIMENTO () USO SUSTENTÁVEL (X) NÃO | | | | |
| COORDENADAS GEOGRAFICAS DATUM: SIRGAS2000 | | LAT (Y) 22°14'20" S | LONG (X) 45°52'59" O | |
| CÓDIGO | ATIVIDADE(S) DO EMPREENDIMENTO (DN COPAM 217/17) | PARÂMETRO | QUANTIDADE | UNIDADE |
| E-04-02-2 | Distrito Industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística | área total | 5.584 | ha |
| CLASSE DO EMPREENDIMENTO: 2 | | PORTE: Pequeno | | |
| CRITÉRIO LOCACIONAL INCIDENTE: • Sem incidência de critério locacional | | Peso critério locacional: 0 | | |
| CONSULTORIA/RESPONSÁVEL TÉCNICO: Marlúcio Carvalho Milagres - Engenheiro Florestal Yasmim Ferraz Braga - Engenheira Ambiental | | REGISTRO: CTF: 311317 ART: MG20254296752; CTF: 7552645 | | |
| EQUIPE INTERDISCIPLINAR | | | | MATRÍCULA |
| Mariane Ribeiro de Brito - Assessora Ambiental | | | | 1.610.562-9 |
| <i>De acordo:</i> Kezya Milena Rodrigues Pereira Bertoldo - Coordenadora de Análise Técnica Sul de Minas | | | | 1.578.324-4 |



Documento assinado eletronicamente por **Kezya Milena Rodrigues Pereira Bertoldo**, Diretor (a), em 16/04/2026, às 15:19, 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 **Mariane Ribeiro de Brito**, Servidor(a) Público(a), em 16/04/2026, às 15:32, 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](http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **137760433** e o código CRC **5DB0C4DA**.

Referência: Processo nº 2090.01.0000487/2026-05

SEI nº 137760433



Parecer Técnico FEAM/URA SM de LAS/RAS - CAT nº 84/2026

O empreendimento **IMPERIAL SUL MINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ sob o nº **20.641.898/0002-75**, tem por finalidade o desenvolvimento de atividade voltadas ao loteamento, enquadradas como distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística. O empreendimento está localizado no bairro Ipiranga, no Km **106,7**, no município de Pouso Alegre/MG, nas coordenadas geográficas **-22.2388** latitude - **45.8830** de longitude, encontrando-se atualmente em fase de instalação.

Em **16 de janeiro de 2026**, foi formalizado, junto à URA Sul de Minas, por meio do Sistema de Licenciamento Ambiental (SLA), o Processo Administrativo de Licenciamento Ambiental Simplificado (LAS) nº **2260/2026**, sem incidência de critério locacional.

Após consulta à IDE, constatou-se que a Área Diretamente Afetada (ADA) do empreendimento apresenta ocorrência improvável de cavidades naturais.

Foi apresentada Certidão de Regularidade de Atividade quanto ao Uso e Ocupação do Solo Municipal, emitida em **15/12/2025** pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre/MG, atestando que a atividade desenvolvida pela empresa Imperial Sul Minas Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ nº **20.641.898/0002-75**) está em conformidade com a legislação municipal de uso e ocupação do solo, conforme DN COPAM nº 217/2017, código E-04-02-2 (distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística).

A imagem a seguir representa a ADA do empreendimento:



Figura 1- Localização do empreendimento e seu entorno. Fonte: SLA e IDE SISEMA.

Foi apresentado que a área total corresponde a **5,584 ha**, integralmente inserida em perímetro urbano municipal, sendo, portanto, dispensada a constituição de Reserva Legal. A gleba é totalmente destinada ao parcelamento do solo, com áreas distribuídas entre sistema viário, áreas



verdes, área institucional, lotes e equipamento público urbano, não havendo ocorrência de áreas de preservação permanente ou outras restrições ambientais.

Conforme informado no item 4.3 do RAS, o empreendimento apresentou que todas as infraestruturas já se encontram implantadas, não havendo previsão de obras adicionais. No momento, restam apenas a aprovação junto à COPASA e a emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO) pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, etapa necessária para a liberação dos lotes e o início da ocupação. Ressalta-se que o empreendimento possui Autorização Ambiental de Funcionamento (AAF) nº **02076/2017**, emitida pela COPAM, com validade de 4 (quatro) anos e vencimento em **04/04/2021**.

Adicionalmente, por meio da análise de imagens do Google Earth, verificou-se que, no período entre **julho de 2021** e **julho de 2025**, foram realizadas intervenções na área, incluindo movimentação de terra e implantação de estruturas no interior do loteamento. (Figura 2 e Figura 3). Portanto, em **16/04/2026** foi lavrado o Auto de Infração nº **723406/2026**, referente ao empreendimento **IMPERIAL SUL MINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, por instalar sem licença neste período.

O empreendimento também informou, por meio de ofício, que não haverá intervenções na área, uma vez que o loteamento já se encontra integralmente implantado e em fase final de regularização, cabendo aos adquirentes eventuais supressões de árvores isoladas nos lotes.



Figura 2- Loteamento com muro instalado. Fonte: Google Earth.



Figura 3- Implantação das estruturas instaladas. Fonte: Google Earth.

O empreendimento apresentou a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº **80.562**, do **Livro 2** do Cartório de Registro da Comarca de Pouso Alegre/MG, emitida em **17/06/2025**.

O empreendimento apresentou estudo referente à Ficha Informativa das Diretrizes Urbanísticas, contemplando informações sobre as fases do anteprojeto urbanístico do loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, pareceres da COPASA e da CEMIG, além de aspectos relativos ao acesso e à sinalização viária, bem como memorial descritivo. Ressalta-se, contudo, que o referido estudo é datado de **2016**, não tendo sido apresentados estudos ou atualizações mais recentes, o que representa uma defasagem temporal significativa de aproximadamente 10 anos.

O empreendimento **IMPERIAL SUL MINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, apresentou o Projeto de Urbanização, referente a uma área total de **55.841,23 m²**, localizada na região Leste do município, classificada como Zona de Expansão Urbana, com acesso principal pela BR-459, por meio de via de trânsito local projetada conforme as normas do DNIT.

O projeto apresentado pelo empreendimento contempla a demarcação topográfica das quadras e logradouros, com implantação de marcos, bem como a adequada distribuição da área em lotes comerciais, sistema viário, áreas institucionais, área de lazer público (praça) e áreas destinadas à **COPASA**, voltadas à implantação da infraestrutura de saneamento necessária ao loteamento.

O empreendimento informou área com topografia inclinada, com cotas altimétricas variando entre **835,0 m e 860,0 m**, caracterizada por solo seco, sem ocorrência de áreas alagadas ou de vegetação arbórea relevante, inserida em área urbanizada do entorno.



Além disso, o empreendimento apresentou relatório fotográfico do Loteamento Imperial Parque Empresarial, informando que a aprovação dos projetos teve início no Distrito da **COPASA** em Varginha, antes da centralização das análises na USIE/Belo Horizonte, razão pela qual parte das obras foi executada conforme os procedimentos vigentes à época, estando o projeto atualmente em fase de regularização junto à **COPASA**.

O relatório fotográfico registra o acesso ao empreendimento, as vias internas, as quadras e os lotes aterrados e nivelados, bem como vistas gerais das áreas de montante e jusante.

O empreendimento informou que não serão observados processos erosivos na Área Diretamente Afetada, em função da implantação e operação do empreendimento, não havendo, portanto, registro de ocorrências erosivas a serem monitoradas ou mitigadas.

O empreendimento informou, conforme apresentado no RAS, que não haverá geração de ruídos nem de vibrações.

O empreendimento informou que o consumo de água do loteamento irá variar conforme a demanda específica de cada atividade a ser implantada nos lotes. Dessa forma, neste momento, não é possível estimar valores máximos ou médios de consumo, tampouco o consumo per capita, uma vez que tais parâmetros estão diretamente condicionados às futuras atividades a serem desenvolvidas. Ainda segundo o empreendimento, o consumo de água previsto será destinado principalmente aos usos sanitários e de limpeza. Adicionalmente, com base em referências bibliográficas, foi adotado como parâmetro um consumo médio de aproximadamente **70 a 75 litros** por dia por operário, utilizado como critérios para estimativa da demanda hídrica a partir do quantitativo de funcionários previstos.

O abastecimento de água será realizado exclusivamente por meio da concessionária local, não havendo a implantação de sistema próprio de abastecimento de água no empreendimento. Nesse sentido, foi apresentada a documentação emitida pela **COPASA**, atestando que o loteamento possui condições técnicas para o atendimento das ligações prediais de abastecimento de água e de esgotamento sanitário

Adicionalmente, o empreendimento apresentou o Projeto de Abastecimento de Água, elaborado em conformidade com as normas da ABNT e da **COPASA/MG**, contemplando toda a área do loteamento Imperial Parque Empresarial, composto por **33** lotes, com implantação prevista em etapa única. O empreendimento informou que a rede de distribuição de água potável foi projetada predominantemente ao longo dos passeios públicos, em ambos os lados das vias, com base em levantamento topográfico planialtimétrico na escala **1:1.000**, atendendo aos requisitos técnicos da concessionária.



O empreendimento informou que, em função das variações altimétricas do terreno com cotas variando entre **836 m** (ponto mais baixo) e **867 m** (ponto mais alto), não será necessária a implantação de dispositivos de controle de pressão na rede de distribuição. Conforme informado pela empresa, essa variação não exige a instalação de dispositivos adicionais, uma vez que os níveis de pressão atendem aos limites estabelecidos na norma Técnica COPASA T.104/4, sendo a rede projetada capaz de atender todos os lotes dentro dos parâmetros exigidos.

Apesar de ter informado que o abastecimento de água seria realizado exclusivamente pela concessionária COPASA, o empreendimento também apresentou proposta de sistema de abastecimento de água, contemplando a perfuração de dois poços tubulares profundos, implantação de unidades de cloração e e fluoretação, rede de recalque até reservatório elevado metálico, construção do reservatório, além da rede de distribuição, registros de manobra e hidrantes, conforme detalhado.

O empreendimento não apresentou o detalhamento da demanda hídrica, especialmente no que se refere à discriminação dos volumes de água a serem fornecidos pela COPASA e daqueles a serem supridos por meio de poços tubulares. Tal ausência compromete a análise técnica do processo, uma vez que inviabiliza a avaliação adequada da origem, distribuição e suficiência do abastecimento de água previsto para o empreendimento.

Em relação a caracterização dos efluentes líquidos do empreendimento, foi informado que não haverá geração de efluentes líquidos, uma vez que não estão previstas atividades que demandem processos geradores desse tipo de resíduo. Ademais, foi informado pelo empreendimento que os efluentes líquidos de origem industrial, quando gerados, serão destinados ao lançamento na rede pública.

Ato contínuo, será lavrado Auto de Infração por cometimento de conduta desconforme que se amolda ao tipo previsto no Código 106 do Decreto Estadual nº 47.383/2018, alterado pelo Decreto Estadual nº 47.837/2020, que versa: “Instalar, construir, testar, funcionar, operar ou ampliar atividade efetiva ou potencialmente poluidora ou degradadora do meio ambiente sem a devida licença ambiental, desde que não amparado por termo de ajustamento de conduta com o órgão ou entidade ambiental competente; inclusive nos casos de fragmentação indevida do licenciamento ambiental.”

Em conclusão, com fundamento nas informações constantes no Relatório Ambiental Simplificado, e em razão da ausência de autorização para intervenção em recursos hídricos, sugere-se o indeferimento da Licença Ambiental ao empreendimento **IMPERIAL SUL MINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** no município de **Pouso Alegre/MG**, para a



atividade E-04-02-2, “**Distrito industrial e zona estritamente industrial, comercial ou logística**”.