

**À UNIDADE REGIONAL COLEGIADA CENTRAL METROPOLITANA (URC CM) DO
CONSELHO ESTADUAL DE POLÍTICA AMBIENTAL – COPAM**

Processo Administrativo SLA nº 4143/2022

Processo SEI nº 1370.01.0006577/2023-98

Empreendimento: Alcântara Participações Ltda.

Atividade: E-04-01-4 – Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares.

Recorrente: Alcântara Participações Ltda.

I – RELATÓRIO

O presente processo foi pautado na 61ª Reunião Ordinária da Unidade Regional Colegiada Central Metropolitana – URC CM, realizada em 01/07/2026, ocasião em que houve solicitação de vista conjunta pelos Conselheiros representantes da Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais – FIEMG e da Federação da Agricultura e Pecuária do Estado de Minas Gerais – FAEMG.

Trata-se de recurso administrativo interposto por Alcântara Participações Ltda. contra decisão que indeferiu o pedido de Licenciamento Ambiental Simplificado – LAS/RAS, formalizado por meio do Processo Administrativo SLA nº 4143/2022, referente ao empreendimento Residencial Vista da Lagoa, localizado no Município de Sarzedo/MG e enquadrado na atividade E-04-01-4, nos termos da Deliberação Normativa COPAM nº 217/2017.

A implantação do empreendimento foi autorizada pela LP+LI nº 012/2010, válida até 22/02/2016, e posteriormente, foram obtidas a aprovação urbanística municipal, o registro do parcelamento e a comercialização dos lotes.

Durante a vigência da LP+LI nº 012/2010 foram executadas as obras de infraestrutura e as intervenções ambientais necessárias à implantação do loteamento, sendo que hoje, dos 438 lotes integrantes do empreendimento, 379 já foram alienados a terceiros.

Após o encerramento da licença originária, a empresa promoveu novas tentativas de regularização ambiental, culminando na formalização do presente processo. Durante a tramitação, foram suscitadas dúvidas quanto à necessidade de autorização para intervenção ambiental abrangendo os lotes individualizados já alienados, questão submetida à época na SUPRAM Central Metropolitana e objeto do Ofício SEMAD/SUPRAM Central nº 79/2022.

O pedido de LAS/RAS foi indeferido sob o fundamento de que a loteadora deveria apresentar autorização para intervenção ambiental também em relação aos lotes individualizados, com fundamento nos arts. 59 a 61 do Decreto Estadual nº 47.749/2019.

A Alcântara Participações sustenta, em síntese, que o empreendimento já se encontra implantado, que a maioria dos lotes foi alienada a terceiros e que não possui domínio, gestão ou ingerência sobre futuras intervenções realizadas pelos respectivos proprietários.

É o relatório.

II – DA DELIMITAÇÃO DA CONTROVÉRSIA JURÍDICA

Essa análise deve considerar que o Residencial Vista da Lagoa não se encontra em fase de implantação. Sua execução foi anteriormente autorizada pela LP+LI nº 012/2010, cuja vigência foram realizadas as obras de infraestrutura e as intervenções ambientais necessárias à implantação.

O loteamento foi posteriormente aprovado, registrado e comercializado, encontrando-se 379 dos 438 lotes já alienado a terceiros. O processo atual, portanto, está relacionado à regularização ambiental de empreendimento cuja fase de implantação encontra-se concluída.

Nesse contexto, entende-se que as exigências ambientais devem guardar correspondência com a fase do empreendimento, a finalidade do procedimento e a efetiva capacidade do administrado de cumprir a obrigação que lhe é dirigida.

É sob essa perspectiva que deve ser examinada a aplicação dos arts. 59 a 61 do Decreto Estadual nº 47.749/2019.

V – DA INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA DOS ARTS. 59, 60 E 61 DO DECRETO ESTADUAL Nº 47.749/2019

O indeferimento considerou que o art. 59 do Decreto Estadual nº 47.749/2019 exigiria da loteadora autorização para intervenções ambientais também nos lotes individualizados que futuramente viessem a ser ocupados.

Contudo, os arts. 59, 60 e 61 devem ser analisados de forma sistemática, considerando a disciplina conferida aos lotes individuais inseridos em loteamentos licenciados.

Dessa forma cumpre destacar o art. 61 que trata dos critérios para a proposta de compensação nos casos de lotes individuais, sem definição de área preservada e sem cumprimento da compensação pelo loteador.

A previsão específica relativa aos lotes individuais evidencia a relevância da titularidade do imóvel para a definição das responsabilidades relacionadas a intervenções futuras.

Após o registro do loteamento e a alienação das unidades, cada lote passa a possuir titular próprio, submetendo-se a projetos construtivos, cronogramas de ocupação e decisões que não mais dependem da loteadora.

Eventual intervenção ambiental futura dependerá, ainda, das características concretas de cada imóvel, da existência de vegetação, do projeto pretendido, da área efetivamente atingida e das medidas ambientais aplicáveis.

Nesse cenário, entende-se que a exigência dirigida à loteadora merece reavaliação, especialmente porque alcança intervenções futuras e incertas em imóveis que já não integram seu patrimônio e sobre os quais não possui esfera de gestão ou ingerência.

A interpretação sistemática dos dispositivos conduz à compreensão de que, quando efetivamente pretendida intervenção ambiental em lote já alienado, o respectivo proprietário, ou quem detenha legitimidade para promovê-la, deverá submetê-la à apreciação do órgão ambiental competente, observadas todas as exigências legais aplicáveis.

Tal entendimento não reduz o nível de proteção ambiental. Ao contrário, permite que o controle seja exercido sobre intervenção efetivamente definida e por quem possui legitimidade e capacidade material para realizá-la.

IV – DA SEGURANÇA JURÍDICA E DO OFÍCIO SEMAD/SUPRAM CENTRAL Nº 79/2022

Outro elemento relevante para a análise é o Ofício SEMAD/SUPRAM Central nº 79/2022, expedido após questionamentos apresentados pela recorrente acerca das exigências relacionadas aos lotes individualizados e alienados.

Por se tratar de manifestação formal da própria Administração, emitida no contexto da regularização do empreendimento e relacionada às circunstâncias concretas dos autos, a orientação nele consignada constitui elemento relevante para a apreciação da matéria.

A questão deve ser considerada à luz dos princípios da segurança jurídica, boa-fé e proteção da confiança legítima, especialmente diante do art. 24 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – LINDB, que determina que a revisão de atos e processos administrativos considere as orientações gerais da época, resguardando situações constituídas sob orientação então vigente.

A Administração Pública pode aperfeiçoar seus entendimentos; contudo, a alteração interpretativa deve observar a segurança jurídica e não pode desconsiderar, em prejuízo do administrado que agiu de boa-fé, orientação anteriormente fornecida pelo próprio órgão competente.

No caso, os autos demonstram que a recorrente buscou a regularização ambiental e submeteu previamente suas dúvidas à Administração, circunstância que recomenda que a orientação anteriormente emitida seja devidamente considerada na reavaliação da exigência.

V – DA PRESERVAÇÃO DO CONTROLE AMBIENTAL E DAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA

A revisão da exigência não implica afastamento das obrigações ambientais assumidas pela recorrente.

Permanecem hígidas as responsabilidades relativas às áreas comuns, à infraestrutura implantada, às condicionantes da LP+LI nº 012/2010 e às medidas compensatórias de responsabilidade da loteadora, as quais, conforme consta dos autos, foram cumpridas, inclusive mediante documentação comprobatória e instrumento firmado com o Instituto Estadual de Florestas – IEF.

A questão limita-se às futuras intervenções em lotes já alienados, cuja realização dependerá da iniciativa e da titularidade de terceiros.

A adequada proteção ambiental pressupõe, simultaneamente, rigor no controle e adequada individualização das responsabilidades. Assim, eventual intervenção futura deverá ser submetida ao órgão ambiental pelo respectivo titular ou por quem detenha legitimidade para promovê-la, permitindo a análise técnica da intervenção concretamente pretendida.

Dessa forma, preserva-se o controle ambiental e, ao mesmo tempo, assegura-se que as obrigações sejam atribuídas ao sujeito que efetivamente detenha relação jurídica e material com a intervenção.

VI – CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, considerando os autos do processo, sugerimos a baixa em diligência para que a Fundação Estadual do Meio Ambiente – FEAM realize a autotutela, anulando a decisão de indeferimento, a fim de promover a devida continuidade da análise do processo.

Caso o(a) Presidente da URC Central Metropolitana não decida pela baixa em diligência, sugerimos, o provimento do recurso, com consequente prosseguimento da análise do Processo Administrativo nº PA/SEI/Nº 1370.01.0006577/2023-98 do empreendimento Alcântara Participações para obtenção do Licenciamento Ambiental Simplificado – LAS/RAS, observadas as demais exigências legais e técnicas aplicáveis.

É o parecer.

Belo Horizonte, 29 de julho de 2026.

Cecília Noronha de Araújo Tôres

Representante Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais (Fiemg)

Henrique Damásio Soares

Representante da Agricultura e Pecuária do Estado de Minas Gerais