

## **CAO-MA**

Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Defesa do Meio Ambiente,  
Patrimônio Cultural, Urbanismo e Habitação

---

---

### **ANÁLISE**

**Empreendedor: Serra Morena Empreendimentos Imobiliários**

**Empreendimento: Parque das Águas de Serra Morena – Residencial I**

**Processo COPAM nº 01449/2003/003/2008**

**Licença de Operação Corretiva - LOC**

#### **I – Introdução**

O empreendimento **Parque das Águas de Serra Morena – Residencial I**, CNPJ 25.682.287/0001-08, encontra-se implantado no Município de Taquaraçu de Minas/MG, em área de expansão urbana, na localidade denominada fazenda Santa Isabel. O presente Processo COPAM nº 01449/2003/003/2008 busca a obtenção da Licença de Operação Corretiva - LOC.

Segundo o Parecer Único 1493549/2013 SIAM, o processo para obtenção da LOC foi formalizado em 30/09/2008 e classificado segundo a Deliberação Normativa COPAM 74/2004 sob o código E-04-01-4, que trata da atividade de loteamento de solo



urbano para fins exclusiva ou predominante residenciais, cuja classe é 3 e o porte é médio.

Os parâmetros de enquadramento do loteamento são a área total do empreendimento e a densidade populacional que, neste caso, são, respectivamente, 40,5347 hectares e 24 habitantes por hectare. Em consulta aos documentos relativos ao empreendimento, no SIAM, se percebe uma diferença em relação a densidade populacional dessa fase do loteamento. No PCA apresentado são considerados 5 habitantes por lote, enquanto no supracitado PU apenas 4. Essa diferença faz com que a densidade populacional seja de aproximadamente 31 habitantes por hectare e não os 24 hab/ha apresentados no Parecer Único, porém não altera a sua classe em relação a DN 74/2004.

Conforme o Parecer Único, o referido empreendimento, apesar de encontrar-se dentro dos limites do município de Taquaraçu de Minas, localiza-se mais próximo à sede municipal de Jaboticatubas (5 Km) que à sede de Taquaraçu de Minas (18 Km). Desta forma, embora o loteamento esteja ligado política e administrativamente ao município de Taquaraçu de Minas, a cidade que exercerá o papel de referência para os moradores e de apoio comercial e de serviços ao empreendimento será **Jaboticatubas**. Município que vem sofrendo um “boom” imobiliário nos últimos anos.

Destaca-se que durante a vigência da Licença de Instalação Corretiva o empreendimento não formalizou tempestivamente o processo para obtenção da LO, sendo, por isso, autuado pelo órgão ambiental por operar sem o devido licenciamento ambiental.

## II. Discussão

### II.1. Estudos Ambientais

Nos termos do EIA/RIMA apresentado pelo empreendedor anteriormente, o empreendimento possui área total de 3.028.303 m<sup>2</sup>(Classe 5 de acordo com a DN 74/2004), sendo a área a ser parcelada da ordem de 1.771.092 m<sup>2</sup>. O processo em

análise refere-se apenas a 1ª Etapa do Residencial I (Classe 3 na DN 74/2004). Ao todo serão 4 (quatro) residenciais em 5 (cinco) fases, a saber:

- Residencial I – Bairro Águas de Serra Morena, 253 lotes.
- Residencial I- expansão, 95 lotes.
- Residencial II, 260 lotes.
- Residencial III, 148 lotes.
- Residencial IV, 224 lotes.

Portanto, é importante salientar que o processo é apenas fragmento de projeto bem mais amplo e que, quando totalmente implantado (os quatro residenciais), poderá causar impactos mais significativos que aqueles levantados no parecer único.

O número de lotes total apresentado no EIA/RIMA é de 980 unidades. Seguindo a estimativa apresentada de 5 habitantes por lote chega-se ao valor de 4.900 pessoas. Jaboticatubas, cidade que será mais fortemente afetada pelo empreendimento, segundo o Censo IBGE 2010 possui uma população de aproximadamente 17.000 habitantes. Ou seja, mesmo se tratando de segunda residência ou casas de campo, quando totalmente implantado, o empreendimento poderá causar um incremento da ordem de 30 % na população de Jaboticatubas, podendo exercer uma pressão enorme aos já deficitários serviços públicos do município.

No site do empreendimento ([www.aguadeserramorena.com.br](http://www.aguadeserramorena.com.br)) encontra-se propaganda segundo a qual o empreendimento já está 100 % legalizado e que “... **O empreendimento conta com licenciamento ambiental definitivo junto aos órgãos ambientais...**”. Trata-se de questão relevante, de ordem legal, em razão da seguinte previsão:

Segundo o EIA apresentado em 2005 para

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

(...)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Segundo o EIA apresentado em 2005 para obtenção da LIC do empreendimento, a “Área de Influência Indireta do Loteamento Parque das Águas de Serra Morena é aquela formada pelos municípios de Taquaraçu de Minas e Jaboticatubas. O primeiro por abrigar administrativamente e politicamente o loteamento, que se localiza em seu território municipal. O segundo por estar a sua sede distante 5 km do bairro, e virá a ser o centro urbano de referência para os futuros moradores ou proprietários de seus lotes. (...) A sede municipal de Taquaraçu de Minas está situada a 18 km do empreendimento, por estrada de terra. Por este motivo, não se espera que haja pressão sobre os serviços e estrutura produtiva de sua sede municipal. Entretanto, a pesquisa sobre o estado atual dos serviços municipais, especialmente de saúde, educação e saneamento é importante por se esperar um incremento sobre a demanda.”

Não foi identificado no processo de licenciamento atual nenhuma manifestação do município de Jaboticatubas, principal impactado, quanto ao empreendimento. No

então, será este município que arcará com a sobrecarga de infraestrutura urbana básica gerada pelos moradores do residencial.

O Relatório de Controle Ambiental apresentado, que possui apenas 19 páginas, é extremamente superficial, com diagnóstico deficitário dos meios físico, biótico e socioeconômico.

Graves omissões, decorrentes da pressão imobiliária atual no município de Jaboticatubas, são observadas nos estudos, que contém item composto por um parágrafo denominado “Esclarecimentos sobre como será feito o atendimento aos futuros moradores pelos serviços públicos de educação, saúde, segurança e por transportes coletivos”, nos seguintes termos:

De acordo com os estudos ambientais realizados, e em visita recente realizada no empreendimento os usuários e proprietários não demandam os serviços e equipamentos urbanos tal como acontece nas cidades. Assim, essa demanda é praticamente inexistente uma vez que os proprietários tendem a utilizar os serviços ofertados no âmbito metropolitano e raramente utilizam os serviços locais. Quanto ao transporte coletivo, há algumas linhas de ônibus administradas pelo DER que atendem à região, conforme verifica-se na tabela apresentada no item 2.12. O contingente populacional de apoio é atendido nas áreas de entorno por equipamentos municipais”.

Não foram identificados os “estudos ambientais realizados” referidos. Se existem, não foram juntados aos autos do processo. Não há, portanto, qualquer comprovação, laudo técnico, metodologia de pesquisa que comprove as afirmativas do PCA, segundo as quais a pressão sobre os equipamentos de infraestrutura de Jaboticatubas é nula. Ressalte-se que todos os impostos municipais serão recolhidos pelo município de Taquaraçu de Minas, que ficará com o bônus da implantação do empreendimento, restando o ônus para Jaboticatubas.

## II.2. Impactos Ambientais

Para a fase de operação do empreendimento Residencial I – Bairro Águas de Serra Morena, o Relatório de Controle Ambiental (RCA) apresentou as seguintes considerações dentre os impactos ambientais (pág. 41, 42, 44, 46, PA 01449/2003/003/2008):

- Impacto sobre o meio físico - Alteração do relevo e paisagem atual: considera que, ao criar um bairro de boa qualidade e ambiência agradável, o impacto torna-se positivo;
- Impacto sobre o meio antrópico - visual e paisagístico: considera que há impacto positivo sobre a paisagem, criando a “segunda natureza”;
- Geração de efluentes sanitários e demanda por abastecimento de água: em virtude da construção de fossa filtro e poço artesiano, foram considerados positivos também;
- Impacto sobre o meio biótico: foi considerado negativo na fase de implantação e positivo na fase de operação, tendo em vista a adoção de medidas mitigadoras e compensatórias.

Nesse contexto, adverte-se que, ainda que um impacto ambiental considerado negativo possa ser mitigado, isso não o torna impacto positivo, visto que as conseqüências de uma intervenção foram apenas atenuadas, mas elas existiram, ou seja, ao ocorrer intervenção, o meio ambiente deixa de estar em sua condição natural. Ressalte-se que as medidas mitigadoras e compensatórias são importantes e necessárias e devem estar presentes nos processos de licenciamento ambiental, mas jamais o ganho ambiental advindo delas poderá ser comparado a um meio ambiente natural, anterior às intervenções, mesmo que para alguns as intervenções chegam a proporcionar a idéia de uma “segunda natureza”, conforme explicitado no RCA.

Cumprindo ainda advertir que não foi considerada a vegetação existente na área dos lotes na análise de viabilidade do empreendimento. Não se sabe quais as tipologias, os estágios de sucessão e as eventuais vedações legais aplicáveis. Diante da

ausência da informação, fica também prejudicada a definição da incidência da compensação pela eventual supressão de Mata Atlântica, bem como da definição das áreas mínimas a serem conservadas nos termos dos arts. 30 e 31 da Lei Federal nº 11.428/2006.

### III\_Conclusão

O município de Jaboticatubas, que sofrerá as maiores interferências do empreendimento, vem atualmente passando por um intenso processo de explosão imobiliária. Quando da implantação total dos projetos do empreendedor, poderá ocorrer, dentre outros fatos, um incremento considerável da população do município em certas épocas do ano. Jaboticatubas, que hoje em dia já não fornece serviços públicos de qualidade, não terá capacidade de atender toda essa demanda, mesmo que temporária.

O empreendedor Serra Morena Empreendimentos Imobiliários busca a obtenção do licenciamento de operação corretivo do Parque das Águas de Serra Morena – Residencial I que apresenta 253 lotes e faz parte de um projeto mais amplo do empreendedor. Analisar esse processo isoladamente pode mascarar impactos cumulativos que poderão vir com a implantação de todo complexo. **A devida avaliação da viabilidade ambiental dependeria de um licenciamento único para todo o complexo, e não o fracionamento do processo.**

Os estudos apresentados são insuficientes e omissos, apresentando conclusões que não possuem amparo em metodologias de diagnósticos e pesquisas.

Por todo o exposto, conclui-se pela impossibilidade conclusão de viabilidade do empreendimento com fundamento nos estudos apresentados, que apresentam falhas metodológicas que não permitem a aferição de impactos e das medidas mitigadoras e compensatórias efetivamente necessárias.

Sugere-se o indeferimento da licença e a convocação do empreendedor ao licenciamento corretivo do empreendimento integral, mediante apresentação de EIA/RIMA e manifestação do município de Jaboticatubas no processo.

É o parecer.

**Belo Horizonte, 20 de agosto de 2013**

---

Cristina Kistemann Chiodi  
Assessoria Jurídica do Núcleo de Apoio ao Licenciamento Ambiental – NALA  
do CAOMA

---

Ângela Maria Henriques  
Analista do Ministério Público

MAMP 4974

CREA-MG 96695/D

---

Flávio Augusto Rodrigues Corrêa

Analista do Ministério Público

MAMP 5165

CREA-MG 123748/D

