

À Unidade Regional Colegiada Central Metropolitana – URC-CM do COPAM.

REF.: Supressão de vegetação nativa, com ou sem destoca, para uso alternativo do solo; Corte ou aproveitamento de árvores isoladas nativas vivas.

Processo Administrativo: PA/SEI/Nº 2100.01.0015445/2021-97.

Empreendimento: Prospecção Participações Eireli - Loteamento Residencial Vila Rica - Ouro Preto/MG

I. HISTÓRICO DO PROCESSO

O processo em apreço vem viabilizar a autorização para as intervenções ambientais referentes à área 11,88 hectares, destas, somente 1,40 hectares dotadas de cobertura vegetal nativa pertencente ao Bioma Mata Atlântica cujo estado de regeneração pode ser classificado como estágio inicial médio e sem espécimes protegidos por Lei específica, a autorização é imperativa para a implantação de loteamento denominado Residencial Vila Rica, em Ouro Preto/MG.

O empreendimento se trata obviamente de imóvel urbano, relativamente pequeno com área total de 16,3291 hectares, se encontra regularmente em registro junto ao Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Ouro Preto/MG matrícula de nº 14.198 – Livro nº 2 – Registro Geral, fica localizado na BR 356, Km 91,5, Bairro Jacuba, detém o Alvará de Urbanização nº 030/2021 emitido pela Prefeitura Municipal datado 16/02/2021 que concede licença para execução de obras de urbanização, porém necessita de autorização de supressão para início de suas atividades.

II. DISCUSSÃO SOBRE O TEMA

O processo em apreço se arrasta exaustivamente desde os idos de 2013, junto aos entes responsáveis por sua aprovação, o que certamente provoca uma série de prejuízos para o empreendedor e grande insegurança nas relações comerciais e econômicas dentro do ambiente de negócios.

Fato que o segmento das loteadoras tem insistentemente se combalido por excesso de morosidade e rigor por parte dos órgãos responsáveis pelas aprovações, não obstante a “indústria do parcelamento irregular” tem ocupado uma boa fatia do mercado e tem assumido preponderância em meio à informalidade há que se ampara.

Não existe equivalência nesta relação e todo prejuízo proveniente destas ações irregulares é assumido pelo empreendedor que se propõe a aprovar dentro dos trâmites e normas corretas.

Uma série de municípios têm sofrido com processos provenientes de Regularização Fundiária, trazendo prejuízo ao erário público, pois estes parcelamentos irregulares desobedecem regras básicas de uso e ocupação e normas urbanísticas. Há ainda ignorância sobre o fato de que um loteamento nada mais é que uma parceria público/privada, onde o privado doa compulsoriamente um mínimo de 35% de sua área (sem ônus) ao Poder Público.

É no mínimo pouco inteligente imaginar que dificultar ao máximo os processos de expansão urbana, impedirá que estas aconteçam. Acontecem e, acontecem de forma irregular e clandestina do dia para a noite.

Este processo exprime bem essa assertiva.

Matematicamente estamos falando de uma área de aproximadamente 16 hectares, composta por 182 lotes unifamiliares perfazendo a densidade média de uma moradia a aproximadamente 880 m²! Exemplo claro de espraiamento e ocupação racional.

Para parâmetro de comparação, em um lote destinado ao uso multifamiliar de 5000 m² com taxa de ocupação de 80% e densidade de 50 m² por unidade habitacional é possível que existam 80 unidades residenciais, ou seja, em 15.000 m² seria possível instalação 240 unidades habitacionais, aqui estamos falando de 182 em 160.000 m². A mesma densidade para a área de 160.000 m² resultaria 7.680 unidades! É o que acontece nas nossas ocupações irregulares, onde habita a maior parte da população das nossas cidades.

Cumpramos ressaltar que este tipo de parcelamento já apresenta em sua concepção áreas públicas para implantação de equipamentos de uso comum, portanto cabe ao Poder Público a ocupação destes espaços.

Processos longevos assim ainda enfrentam uma série de outros entraves como mudanças de legislações, tanto ambientais como urbanísticas, econômicas (ou o Brasil de 2013 é o mesmo atual?), sofrem com alteração de Planos Diretores, estes são modificados de 10 em 10 anos, certamente é um risco que em 08 anos estes empreendimentos fiquem nestas transições e, por conseguinte, prejudicados.

Cria-se um ambiente de total incerteza, ninguém entraria em um negócio onde 08 anos depois ainda estaríamos discutindo sua eventual viabilidade de implantação.

Neste caso em especial se trata de um projeto de parcelamento, em área urbana mais que consolidada, antropizada, cujas regras de ocupação foram definidas anteriormente pelo município através de um processo de participação popular que originou o Plano Diretor local.

O mesmo não se encontra em zona de amortecimento de quaisquer Unidades de Conservação, até porque estas não se sobrepõem aos perímetros urbanos definidos por Lei.

Também se encontra dispensado de licenciamento desde o já distante ano de 2014 e, portanto, sem óbice ambiental, além de obtentor da anuência de todos os inúmeros órgãos que compreendem um processo relativamente simples como este.

E em vista da pequena área de supressão passível de compensação, conforme definição legal, não existe razão para maiores delongas e o tema pertinente a esta URC se encontra mais que justificado para deliberação.

III. CONCLUSÃO

Por tudo que foi expresso no Parecer apresentado a este colegiado e pelo todo narrado neste Relato de Vistas feito por este conselheiro, por todas as informações advindas do processo, sugiro pelo urgente deferimento e emissão de Documento Autorizativo de Intervenção Ambiental para o empreendimento Loteamento Residencial Vila Rica, cumpridor de todos os preceitos urbanísticos e ambientais para que este finalmente possa vir a realizar sua implantação.

Sendo o que nos resta, este o parecer que se submete à apreciação desta **Unidade Regional Colegiada Central Metropolitana (URC CM) do Conselho Estadual de Política Ambiental - COPAM.**



Helcio Neves da Silva Júnior
Câmara do Mercado Imobiliário de Minas Gerais – CMI/SECOVI-MG.