PARECER AMBIENTAL Nº: PA 125/2020

ASSUNTO: Análise de Condicionantes Ambientais		
REFERÊNCIA: Protocolo 8.583/2020		**DATA:** 22/07/2020
REQUERENTE: PRE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA		
EMPREENDIMENTO: Residencial Ville Toronto		
PROTOCOLO/PROCESSO: Certificado N° 01 / 2016		**DATA:** 27/04/2016
CPF/CNPJ: 23.875.158/0001-00		
RESP. EMPREENDIMENTO: André Luiz Massote Monteiro		
RESP. TÉCNICO: André Luiz Massote Monteiro		**Nº REGISTRO:** 131.292 D
LOCAL: Av. Brasília, n°4.655, São Benedito, Santa Luzia		
COORDENADAS	**LAT.:** 19°46’59,19’’S	**LON.:** 43°54’36,01’’O

1. Introdução

O presente Parecer Técnico tem por objetivo subsidiar o julgamento do pedido de Licença de Operação Parcial – LOP por parte do PRE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 23.875.158/0001-00, referente aos blocos F, G, H, I, J e K e às áreas de uso comum do residencial multifamiliar denominado “Ville Toronto”, localizado na Avenida Brasília, nº 4.655, São Benedito, Santa Luzia/MG.

Figura 1 – Localização do Empreendimento

2. Caracterização do Empreendimento

O Residencial Ville Toronto foi construído pela PRE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 23.875.158/0001-00, o qual se trata de um empreendimento imobiliário incorporado à empresa PRECON ENGENHARIA S.A..

De acordo com o Relatório de Controle Ambiental – RCA apresentado, esse empreendimento destina-se a oferta de habitação popular, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, para a população com faixa de renda entre 6 e 10 salários mínimos.

Segundo a matrícula do imóvel, ele foi construído em um terreno de 20.000 m^2, com testada equivalente a 80 m. Em sua estrutura, esse empreendimento é composto por 11 blocos, com 12 pavimentos cada. Com exceção ao primeiro andar, todos os pavimentos possuem 4 unidades habitacionais, contabilizando, ao todo, 500 unidades habitacionais. Além disso, esse residencial possui dois acessos, um para pedestres e outro para veículos.

Suas áreas de uso comum são compostas por piscina, sauna, salão de festas, salão de jogos, playground, quadra, espaço gourmet e espaço zen. Somado a essas, o condomínio é equipado com guarita, elevador em todos os blocos e no acesso para pedestres e estacionamento contendo 500 vagas. Para finalizar as áreas que compõem o empreendimento, ele possui abrigo de resíduos sólidos (ARS), casa de bombas, casa de máquinas, castelo d'água e cômodo de gás.

Além das áreas residenciais, o empreendimento também conta com 12 lojas comerciais, as quais também fazem parte de sua estrutura, e estacionamento externo para as lojas.

A população estimada no RCA para esse residencial, sem considerar os funcionários do residencial e as lojas, é de 2.000 habitantes, tomando como base para o cálculo 4 habitantes por unidade habitacional.

Os serviços de abastecimento de água e coleta de esgoto serão realizados pela COPASA, a qual conferiu Viabilidade Técnica de Atendimento ao empreendimento, para uma população de 2.000 pessoas, com um consumo per capta bruto de 150 L/Hab.Dia.

A fonte do abastecimento de água do residencial é o ponto de tomada localizado próxima à interseção da Avenida Brasília com a rua Dona Maria José Lara. Para atender a todos os pavimentos, será utilizado o bombeamento da água

da parte inferior dos blocos, uma vez que o empreendimento possui mais de 3 pavimentos.

No que tange à geração de efluentes, foi estimado para o residencial uma contribuição de 260.000 litros de esgoto sanitário por dia.

Por sua vez, o abastecimento de energia elétrica será realizado pela concessionária CEMIG, a qual indicou viabilidade técnica para o atendimento ao residencial, para as 500 unidades habitacionais presentes.

Os principais impactos ambientais previstos para a fase de operação do empreendimento foram a demanda por energia elétrica e abastecimento de água e a geração de efluentes sanitários e de resíduos sólidos. Conforme citado acima, foi concedida viabilidade técnica para o abastecimento de água e energia elétrica, além da coleta de esgoto sanitário. Quanto à coleta de resíduos sólidos, essa será realizada pelo serviço público municipal. Além disso, o empreendimento conta com um Abrigo de Resíduos Sólidos – ARS, o qual foi dimensionado de acordo com o número de unidades habitacionais, para assim, evitar sua sobrecarga.

3. Histórico

Devido a sua atividade residencial e o número de unidades habitacionais que o compõem, esse empreendimento é enquadrado na Deliberação Normativa CODEMA nº 004 de 2014, sob o código E4-03, como Residencial Multifamiliar, cujo porte é considerado médio, uma vez que possui mais de 160 unidades habitacionais. Portanto, essa atividade é licenciada em âmbito municipal, e segue a modalidade de licenciamento pleno.

Em reunião ordinária do CODEMA, realizada no dia 27 de abril de 2016, foi apresentado o pedido, da Licença Ambiental Concomitante Prévia e de Instalação (LP/LI), através da leitura do Parecer OMA 04/2016. Após encaminhado para votação, o processo foi aprovado por unanimidade pelos conselheiros.

Mediante à aprovação do conselho, foram concedidas à PRE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA a Licença Prévia e a Licença de Instalação pleiteadas, por meio do Certificado Nº 01/2016. Juntamente a esse certificado, foram designadas 4 condicionantes, as quais são apresentadas a seguir:

- N° 01 – Iniciar as obras de instalação somente após obtenção do Alvará de Construção emitida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.
- N° 02 – Apresentar os comprovantes de recolhimento e a destinação final adequada dos resíduos sólidos da construção civil. **Prazo: vigência desta licença.**
- N° 03 – Manutenção das áreas permeáveis.
- N° 04 – Apresentar Relatório descritivo e fotográfico comprovando o plantio de 52 (Cinquenta e duas) mudas de espécies arbóreas nativas da região em compensação a supressão de 26 espécies arbóreas conforme Autorização Ambiental de n°. 104/2016, ou em consonância reverter o valor referente ao plantio para o FADES – Fundo Municipal para o Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, conforme orientação da SMA.

No dia 22 de julho de 2020 foi protocolado a essa Secretaria um ofício, sob nº 8.583/2020, o qual informava que a obra de instalação dos blocos F, G, H, I, J e K do empreendimento, referente às chamadas Fase I e Fase II da obra, havia finalizado em junho de 2020 e com isso, solicitava a concessão da Licença de Operação para esses blocos. Junto a esse ofício, foi apresentado, em anexo, a publicação dessa solicitação de concessão de LO em jornal de grande circulação regional, em cumprimento à legislação vigente sobre o tema.

4. Requisitos para a Obtenção de Licença de Operação parcial

Para a concessão de Licença de Operação (LO), é necessário que o empreendimento já esteja implantado, com o fim das obras referentes à fase de instalação. Além disso, é necessário que todas as condicionantes apresentadas na licença ambiental de instalação sejam cumpridas integralmente.

No caso do empreendimento em questão, no qual a solicitação de concessão de LO foi referente a apenas alguns blocos do residencial, e não a todos, é solicitado que a instalação desses blocos e de todas as áreas de uso comum esteja finalizada, assim como ocorre para a concessão de Alvará de Habite-se parcial. Além disso, é necessário que as áreas ainda em construção estejam isoladas do resto do residencial, para evitar o contato dos novos moradores às obras em andamento.

No que se refere ao cumprimento das condicionantes da LI para obtenção de LO parcial, é exigido ao empreendedor que a comprovação do cumprimento dessas condicionantes esteja em dia até a data da solicitação da LO, uma vez que existem

condicionantes que são vigentes até o fim da licença, como será apresentado a seguir.

Além do que se refere à regularização ambiental dos empreendimentos, existe também a necessidade de se adequar, quando aplicável, aos dispositivos presentes na Lei Ordinária Nº 3.944/2018 e no Decreto Municipal Nº 3.616/2020. Esses dispositivos serão apresentados nos itens 4.3 e 4.4.

4.1. Cumprimento das Condicionantes da Licença de Instalação

Entre as condicionantes da licença ambiental concedida, o empreendimento em questão já cumpriu integralmente as condicionantes de n° 01, n° 03 e n° 04. Em relação à condicionante de nº 02, essa foi cumprida para os fins de concessão da Licença de Operação parcial pleiteada, porém ainda não foi cumprida integralmente, uma vez que seu prazo de vigência é até o fim da fase de instalação. A discussão sobre o cumprimento dessas condicionantes é apresentada a seguir:

- N° 01 – Iniciar as obras de instalação somente após obtenção do Alvará de Construção emitida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Cumprida integralmente. Foi respeitado por parte do empreendimento, em dar início às obras de instalação apenas após obtenção do Alvará de Construção. Essa condicionante foi considerada como atendida por essa Secretaria, a qual se manifestou favoravelmente ao seu cumprimento mediante Ofício SMA N° 97/2017, emitido no dia 14 de julho de 2017.

- N° 02 – Apresentar os comprovantes de recolhimento e a destinação final adequada dos resíduos sólidos da construção civil.

Cumprida (parcialmente). Foram apresentados os comprovantes de recolhimento e destinação final adequado dos resíduos sólidos da construção civil, desde o início da fase de instalação até o mês de julho de 2020, quando foi requerida a Licença de Operação parcial. Com isso, para fins de concessão da Licença de Operação parcial pleiteada, essa condicionante é considerada como cumprida, uma vez que todos os resíduos gerados na instalação dos blocos F, G, H, I, J e K já foram recolhidos e

levados a destinação final adequada. Salienta-se que o controle ambiental sobre os resíduos da construção civil a serem gerados na obra continuará ocorrendo até o fim da fase de instalação, por meio da apresentação desses comprovantes, por parte do empreendedor.

- N° 03 – Manutenção das áreas permeáveis.

Cumprida integralmente. Houve a manutenção das áreas permeáveis do residencial, conforme solicitado pela condicionante. Sua comprovação foi realizada por meio de relatório fotográfico e pôde ser identificada em visita técnica realizada no empreendimento. Todas as áreas permeáveis se encontram cobertas por gramíneas, aumentado assim sua estabilidade.

- N° 04 – Apresentar Relatório descritivo e fotográfico comprovando o plantio de 52 (Cinquenta e duas) mudas de espécies arbóreas nativas da região em compensação a supressão de 26 espécies arbóreas conforme Autorização Ambiental de n°. 104/2016, ou em consonância reverter o valor referente ao plantio para o FADES – Fundo Municipal para o Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, conforme orientação da SMA.

Cumprida integralmente. Devido à supressão de 26 árvores provocada pelo empreendimento PRE 38, foi estabelecido que a compensação para tal supressão fosse o plantio de 52 mudas nativas da região ou o pagamento ao FADES no valor de 12 UFM por cada muda a ser compensada. Foi autorizado por essa Secretaria que parte dessa compensação fosse realizada mediante plantio de mudas na área interna do residencial, e que o restante ocorresse por meio do pagamento ao FADES. Com isso, foi efetuado, no dia 12/06/2017, sob o valor de R$ 4,56 cada UFM, o pagamento referente à compensação de 23 mudas, totalizando o montante de R$ 1.258,56. O mesmo foi recebido e aprovado por essa Secretaria, a qual se manifestou favoravelmente ao recebimento do pagamento via Ofício SMA N° 097/2017. As 29 mudas restantes para o cumprimento da compensação ambiental foram plantadas no interior do residencial, conforme o Projeto de Arborização Interna apresentado a essa Secretaria, o qual foi identificado em visita técnica no estabelecimento.

4.2. Finalização da instalação dos blocos a serem entregues e áreas de uso comum

No dia 30 de julho de 2020, técnicos dessa Secretaria realizaram uma vistoria no Residencial Ville Toronto para identificar a situação dos blocos solicitados a receberem a Licença de Operação e as áreas de uso comum do residencial.

Foram observados nessa vistoria, os acessos do residencial para pedestres e para veículos, as áreas comuns, os blocos F, G, H, I, J e K e o espaço de estacionamento destinado a esses blocos. Foi constatado que esses blocos e todas as áreas de uso comum estão concluídos e disponíveis para uso.

Para evitar o contato dos moradores com as áreas ainda em fase de instalação, foram instaladas grades em volta dessas áreas. Além do isolamento das áreas em obras, também foi criado um acesso exclusivo para os funcionários da obra, distante dos acessos aos moradores.

Por esses motivos, essa Secretaria considera que as instalações do Residencial Ville Toronto, analisadas neste parecer, estão finalizadas e prontas para receberem os novos moradores.

A Figura 2 mostra a situação de alguns blocos e áreas de convívio do residencial.

Figura 2 – Situação do empreendimento. a) Área de piscina e espaço *gourmet*; b) *Playground*; c) Área de estacionamento em frente a passarela do residencial. Blocos F e G ao fundo; d) Visão frontal do bloco I.

4.3. Cumprimento à Lei Ordinária Nº 3.944/2018

A Lei Ordinária Nº 3.944/2018 estabelece que empreendimentos de relevante impacto urbanístico deverão apresentar Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) à administração pública como pré-condição para a concessão de alvarás, licenças ou autorizações para construção, ampliação ou funcionamento.

O Residencial Ville Toronto está enquadrado nessa lei, no inciso VIII de seu Anexo II, o qual considera como empreendimento de relevante impacto urbanístico,

o seguinte: “empreendimentos que se destinem ao uso residencial, a partir de 10.000 m^2 ou 120 unidades”.

Com isso, de acordo com o Art. 7º, Parágrafo Único dessa lei, os empreendimentos sujeitos ao EIV em fase de implantação seriam convocados para a elaboração do EIV Corretivo, devendo esse ser apresentado ao Município em até 120 dias.

Como cumprimento ao Art. 7º dessa lei, a PRE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA apresentou esse estudo à Secretaria do Desenvolvimento Urbano no dia 09 de dezembro de 2019. Esse estudo foi realizado de forma corretiva, uma vez que o empreendimento já estava em fase de instalação antes da criação dessa lei, quando ainda não havia essa restrição legal para sua construção.

De acordo com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, o EIV apresentado pelo empreendedor já foi analisado e atualmente está em fase de adequação às pendências elencadas.

No dia 28 de agosto de 2020, a PRE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA assinou junto ao Município de Santa Luzia, um Termo de Compromisso com o Ministério Público do Estado de Minas Gerais, se comprometendo, entre outras ações, a apresentar eventuais correções e complementações exigidas pelo Município, no estudo de impacto de vizinhança. A assinatura desse Termo de Compromisso deixa como obrigação ao Município a concessão da Licença de Operação e do Alvará de Habite-se pleiteados pela interessada.

4.4. Cumprimento ao Decreto Municipal Nº 3.616/2020

De acordo com o Art. 1º do Decreto Municipal Nº 3.616, de 10 de agosto de 2020, “fica suspensa, pelo período de 12 meses, a concessão de novas licenças prévias, de instalação, de operação e de alvarás de construção para empreendimentos imobiliários multifamiliares a serem implantados na região de Chácaras, quais sejam, Granjas Pousadas Del Rey, Santa Inês e Gervásio Lara”.

Esse decreto veio prorrogar o prazo de suspensão estabelecido pelos Decretos Municipais Nº 3.367, de 05 de outubro de 2018 e N° 3.477, de 10 de outubro de 2019.

Apesar de que esse empreendimento já se encontrava em fase de instalação quando o Decreto Municipal Nº 3.367/2018 foi editado, o Residencial Ville Toronto foi enquadrado nesse dispositivo, uma vez que esse possui um número de unidades habitacionais vedado por esse decreto, o qual é igual ou superior a 30 unidades.

Entretanto, o Decreto Municipal Nº 3.616/2020, dispõe em seu Art. 1º, § 2º, que se excetuam dessa vedação os empreendimentos que cumprirem cumulativamente cinco quesitos, os quais são:

a) tenham obtido licença prévia até a expedição do Decreto n° 3.314, de 11 de julho de 2018;

b) desde que se comprometam, por meio de título executivo judicial ou extrajudicial, à realização de estudos de impacto corretivos, abordando os aspectos relacionados ao meio ambiente e à circulação, com previsão de medidas de prevenção, mitigação e compensação, exceto se demonstrarem cabalmente que tais estudos foram realizados obedecendo às exigências legais;

c) demonstrem o atendimento à exigência do parágrafo único do art. 7° da Lei nº 3.944, de 04 de junho de 2018, ou se comprometam, por meio de título executivo judicial ou extrajudicial, à realização do Estudo de Impacto de Vizinhança Corretivo;

d) demonstrem o integral recolhimento da medida compensatória prevista no Decreto n° 3.064, de 21 de setembro de 2015, e no Decreto n° 3.091, de 15 de janeiro de 2016, ou assinem termo de compromisso convertendo o valor em obrigações de fazer equivalentes, relacionadas à melhoria da infraestrutura e prestação de serviços públicos na área de influência do empreendimento;

e) demonstrem o integral cumprimento das demais medidas condicionantes e compensatórias previstas nas licenças relacionadas às fases anteriores.

Tendo em vista essas exigências, o empreendimento demonstra o cumprimento dos itens elencados nessas alíneas, da seguinte forma:

- Alínea “a”: conforme mencionado no item “3 – Histórico” deste parecer, foi concedida ao empreendimento Ville Toronto a Licença Ambiental Concomitante Prévia e de Instalação, na data de 27 de abril de 2016, anterior à edição do Decreto Municipal 3.314/2018;
- Alínea “b”: foi celebrado um Termo de Compromisso entre o empreendedor e o Município de Santa Luzia com o Ministério Público do Estado de Minas

Gerais, tendo como objeto a elaboração dos estudos, conforme solicitado nessa alínea;

- Alínea “c”: o empreendedor protocolou no dia 09 de dezembro de 2019 o Estudo de Impacto de Vizinhança na Secretaria de Desenvolvimento Urbano, conforme exigido no parágrafo único do Art. 7°, da Lei Ordinária n° 3.944/2018;
- Alínea “d”: foi demonstrado um comprovante do depósito realizado em juízo, em benefício da Prefeitura Municipal de Santa Luzia, obedecendo ao valor indicado no Termo de Medidas Compensatórias, referente a 3% do Custo Unitário Básico da Construção (CUB/m^2), somado a multas. O valor depositado se baseou no cálculo realizado pelo economista da Prefeitura Municipal de Santa Luzia.
- Alínea “e”: conforme indicado nesse parecer, esse empreendimento demonstrou o cumprimento de todas as condicionantes, para fins da concessão da Licença de Operação parcial pleiteada.

5. Condicionantes a serem contidas na Licença de Operação

Com o intuito de manter a qualidade do sistema de drenagem e evitar possíveis problemas de impermeabilização, determina-se que a Licença de Operação – LO deverá conter as seguintes condicionantes:

ITEM	DESCRIÇÃO DA CONDICIONANTE	PRAZO
01	Manter o sistema de drenagem pluvial em bom estado de conservação.	Enviar relatórios técnico e fotográficos anualmente a partir da data de emissão da LO.
02	Manter as áreas permeáveis em bom estado de conservação.	

6. Conclusão:

Tendo em vista a solicitação da PRE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA de concessão da Licença de Operação parcial para o Residencial Ville Toronto, englobando os blocos F, G, H, I, J e K, protocolada no dia

22 de julho de 2020, foram analisados o cumprimento das condicionantes da Licença de Instalação nº 01/2016 e a finalização da instalação dos blocos citados e áreas de uso comum.

Entre as condicionantes da LI, as condicionantes nº 01, nº 03 e nº 04 foram cumpridas integralmente. Já a condicionante nº 2, apesar de estar vigente até o fim da fase de instalação do empreendimento, para os fins de concessão da LO parcial pleiteada, é dada como cumprida. Salienta-se que a documentação restante dessa condicionante, referente aos resíduos de construção civil a serem gerados na obra em andamento continuarão sendo solicitados, até o fim de toda a obra, e posterior solicitação de LO definitiva.

Quanto à situação das instalações dos blocos F, G, H, I, J e K e as áreas de uso comum, constatou-se que as mesmas estão concluídas e prontas para o início da operação. Além disso, foi realizado pelo empreendimento o isolamento das áreas dos blocos ainda em obras, incluindo com a criação de um acesso exclusivo para os operários, afastando, assim, a inconveniência das obras, dos futuros moradores.

Diante do exposto, entendemos que o empreendimento atendeu, no que se refere aos blocos solicitados, as etapas do processo de regularização ambiental da atividade e contribuirá para diminuir o déficit habitacional no município, incluindo a ocupação ordenada do espaço urbano.

Assim, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Abastecimento encaminha para análise e votação do CODEMA o pedido de Licença de Operação – LO parcial para o Residencial Multifamiliar Ville Toronto.

A licença ambiental, em apreço, não dispensa nem substitui a obtenção, pelo requerente, de outras licenças legalmente exigíveis, devendo tal observação constar no certificado de licenciamento ambiental a ser emitido.

Técnico Responsável: Vicente Oliveira da Silva Júnior Matrícula: 33.831	**Assinatura:**
De acordo: Wagner Silva da Conceição Secretário Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Abastecimento	**Assinatura:**