

FABIANO FARIA

RELATÓRIO TÉCNICO AMBIENTAL

CARACTERIZAÇÃO DE ÁREA URBANA CONSOLIDADA



**NOVA VENÉCIA
2024**

SUMÁRIO

1 DADOS GERAIS	3
1.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR	3
1.3 RESPONSÁVEL TÉCNICO.....	3
2 OBJETIVOS E JUSTIFICATIVAS	4
3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA	5
3.1 HISTÓRICO DO PROCESSO SEMMA	6
3.2 UTILIZAÇÃO DO SOLO.....	8
3.3 AVALIAÇÃO DE ÁREA DE RISCO	13
3.4 CARACTERIZAÇÃO DE ÁREA URBANA CONSOLIDADA E PROPOSTA DE FAIXA NÃO EDIFICÁVEL.....	17
4 CONCLUSÃO.....	22
ANEXOS	

1. DADOS GERAIS

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

REQUERENTE:	Fabiano Faria
CPF:	073.328.837-59
SOLICITAÇÃO:	Caracterização de área urbana consolidada e avaliação para futuras construções
Endereço:	Avenida Belo Horizonte, Bairro Filomena, margeando com o rio cricaré
Coordenadas (UTM Datum WGS 84):	X 353806.00/ Y 7930083.00

1.2 RESPONSÁVEL TÉCNICO

Responsável Técnico:	Talita Alves de Carvalho Tones
CPF:	131.673.687-30
Endereço:	Rua B, Bairro Flora Park – nº 162 - Nova Venécia CEP: 29830-000
e-mail:	talitaengambiental@outlook.com
Responsável técnico	<p style="text-align: center;">_____ Talita Alves de Carvalho Tones Engenheiro Ambiental e Sanitarista Engenheira de Segurança do Trabalho Especialista em Gestão Ambiental e Saneamento Básico CREA-ES 032582/D</p>
Contato:	(27) 998645600

2. OBJETIVOS E JUSTIFICATIVAS

O presente relatório tem por objetivo solicitar a análise dos órgãos competentes para a **Caracterização de Área Urbana Consolidada**, se passível de futuras construções, em razão das alterações legislativas promovidas pela Lei Federal nº 14.285, de 29 de dezembro de 2021 que altera a Lei Federal 12.651/2012 – Código Florestal Brasileiro e a Lei Federal nº 6766/79 – Lei de Parcelamento do Solo, assim como a delimitação de faixa não edificável a margem com o Curso d'água, tendo em vista obter futura autorização para construção com todos os critérios legais pertinentes na propriedade registrada sob a matrícula nº 12.731, medindo 15.645,00 m², localizada em perímetro urbano conforme anexo II da Lei Municipal nº 3.487, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2018 que revisa o Plano Diretor do Município de Nova Venécia/ES.

Tendo em vista os fatores apresentados, o presente Relatório Técnico Ambiental elaborado a partir de análises à documentos oficiais, dados históricos, documentos particulares (fotos, fatos, etc.) e observações “in loco” visa analisar se de fato a propriedade em questão caracteriza-se como **área urbana consolidada** perante o município de Nova Venécia/ES, resgatando o estado anterior da área considerando o histórico do local com suas respectivas mudanças até a atualidade.

O terreno em questão além de estar inserido em perímetro urbano do município de Nova Venécia, possui um entorno fortemente antropizado, com a presença de áreas residenciais, comerciais e industriais, serviços públicos, também margeando com o Rio Cricaré.

Vale ressaltar, que o município de Nova Venécia, assim como proferido no acórdão do TJES no julgamento do imóvel do Sr. Argiro Wesphal, os municípios capixabas se desenvolveram historicamente as margens dos rios e córregos, ocasionando em diversas ocupações em áreas consideradas de Preservação Permanente conforme a redação da Lei Federal 12.651/2012. Desta forma o presente relatório tem como fundamento tratar os assuntos relacionados a Área Urbana Consolidada e os critérios de APP em área urbana.

3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

O terreno está localizado na Avenida Belo Horizonte, Bairro Filomena, margeando com o Rio Cricaré – Nova Venécia/ES, registrado sob matrícula nº 12.731, medindo 15.645,00 m², sob as coordenadas geográficas UTM: X 353806.00 Y 7930083.00, tendo como ponto de referência distante há 1200 metros da Câmara Municipal de Nova Venécia/ES.

Ainda conforme o mapa a seguir, na área de influência direta do empreendimento no raio de 500 metros, foi possível identificar rodovias, áreas comerciais, industriais e áreas residenciais, conforme visto na figura 1.



Figura 1. Mapa de localização e proposta de ocupação do terreno localizado em área urbana consolidada. Fonte. Autora.

O terreno em questão se insere na Bacia Hidrográfica do Rio São Mateus. A porção capixaba da bacia hidrográfica do Rio São Mateus está localizada na região norte do Estado do Espírito Santo. Possui uma área de drenagem aproximada de 8.237 km² e abrange onze municípios capixabas: Água Doce do Norte, Barra de São Francisco, Ecoporanga e Vila Pavão, em sua

totalidade, e parte dos municípios de Boa Esperança, Conceição da Barra, Jaguaré, Mantenópolis, Nova Venécia, Ponto Belo e São Mateus (AGERH, 2019).

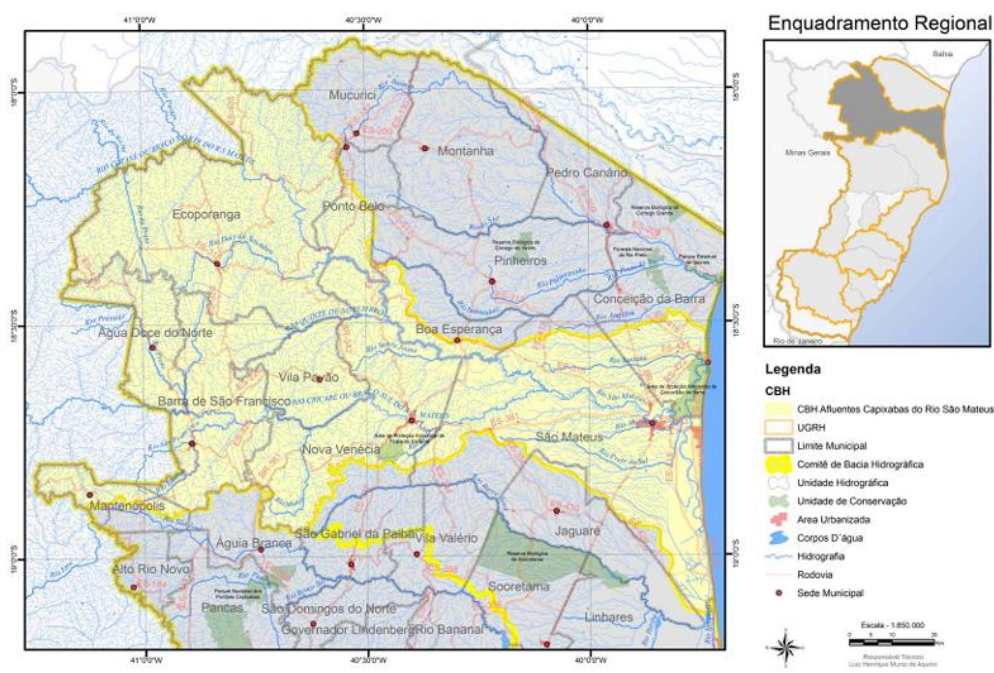


Figura 2. Mapa da Bacia Hidrográfica do Rio São Mateus. Fonte. Agerh.

3.1 HISTÓRICO DO PROCESSO SEMMA

Data	Assunto	Pág.
12/12/2022	Pedido de Parecer Técnico constatação de área urbana consolidada	Fls 1 – Anexo I.
23/02/2023	Pedido de Parecer Técnico constatação de área urbana consolidada	Fls 1-26.
25/05/2007	Certidão da Prefeitura Municipal de Nova Venécia declarando que o terreno encontra-se localizado em perímetro urbano.	Fls 257.
10/06/2008	Declaração do INCRA quanto o desmembramento da área de 15.645,00 m ² .	Fls 256.
04/09/2003	Licença de Operação nº 069/2003 emitida pelo IEMA para atividade de extração de areia na área em questão.	Fls 36.
14/10/2003	Laudo de Vistoria Técnica do IDAF, constatando que a área em questão na ocasião era coberta por pastagens, não existindo vegetação florestal.	Fls 253.
01/07/2011	Anuência Previa nº 062/2011 emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente para a atividade Terraplanagem, corte, aterro e áreas de empréstimo e/ou bota fota	Fls 39.
15/07/2011	Licença Simplificada nº 446/2011 emitida pelo IEMA para atividade de Terraplanagem, corte, aterro e áreas de empréstimo e/ou bota fota.	Fls 35.
25/07/2012	Declaração do Setor de Fiscalização de Obras e Posturas , onde consta que o imóvel sob matrícula nº 12.731 localiza-se em perímetro urbano na Avenida Belo Horizonte que possui asfalto, rede de canalização de água pluvial, rede de abastecimento de água,	Fls 29.

	distribuição de energia elétrica e iluminação pública, recolhimento de resíduos pela coleta pública municipal.	
31/07/2012	Relatório Técnico elaborado pelo IDAF, onde consta que a área em questão possui um aterro de 6.000 m ² , que não atinge a Área de Preservação Permanente – APP, não sendo observado supressão de vegetação nativa. Vale destacar que no relatório foi salientado que comparações com fotos aéreas não foi constatado supressão de vegetação nativa.	Fls 34.
18/04/2013	Parecer Técnico elaborado pelo IDAF, onde consta que a área em questão trata-se de uma área urbana consolidada, pois contempla todos os requisitos exigidos para caracterização em conformidade com a Lei Federal nº 12.651/2012.	Fls 33.
30/05/2022	Laudo de Vistoria de levantamento de Risco nº 041/22/DCNV – Elaborado pela Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil, onde foi possível constatar que ao longo de 20 anos de estudos a área em questão nunca atingiu a cota de alongamento total, sendo que nas cheias do Rio Cricaré se eleva a invansão do terreno aos fundos aproximadamente 05 até 15 metros margeando o Rio Cricaré.	Fls 30.
08/03/2023	O requerente apresentou perante a SEMMA a avaliação de mercado o	Fls 79.
14/03/2023	imóvel, conforme laudo de avaliação de imóveis realizados por profissionais habilitados.	Fls 88.
01/03/2023	Laudo de avaliação de imóvel realizado pelo profissional Luiz Fernando Rodrigues, onde consta no referido relatório a avaliação do imóvel e em especial a indicação de toda infraestrutura urbana existente, tais como: rede de água potável, rede de água pluvial, rede elétrica, rede de esgoto, telefonia, pavimentação, iluminação pública, guias e sarjetas. Além disso, afirma a existência de serviços e equipamentos comunitários transporte coletivo, segurança pública, assistência médica hospitalar, rede bancária, comércio, coleta de lixo, escolas e lazer.	Fls 81-87
09/03/2023	Laudo de avaliação imobiliária realizado por Edmar Menegusse, onde consta como dados do imóvel que o mesmo é abastecido de toda infraestrutura urbana com equipamentos públicos, tais como: transporte coletivo, segurança pública, rede bancária, coleta de lixo, lazer, escolas, comércio, assistência médica hospitalar, iluminação pública, e energia elétrica, pavimentação asfáltica, rede de esgotamento sanitário, água encanada da CESAN e drenagem de águas pluviais.	Fls 91-93
15/05/2023	Decisão nº 004/2023 emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente indeferindo a Solicitação de área urbana consolidada, fundamentado no parecer técnico nº 011/2023.	Fls 16.
15/05/2023	O requerente apresenta informações atualizadas sobre a segurança do terreno	Fls 143.
10/05/2023	Relatório de Levantamento de Risco elaborado pela Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil, onde atesta que o terreno em questão é caracterizado como terreno seguro, livre de inundação e/ou área de risco desastre.	Fls 169-172
14/07/2023	Ofício nº 156/2023/CEPDEC encaminhado pela Coordenadoria Estadual de Proteção e Defesa Civil, onde menciona no item 5 que no ano de 2022 o CRPM realizou mapeamento no município de Nova Venécia sendo possível constatar que o a área em questão deixa de ser considerada como risco alto/muito alto de inundação.	Fls 289-293.
19/12/2023	Decisão nº 010/2023 – indeferindo a solicitação do requerente.	Fls 371.

27/12/2023	Solicitação que o processo fosse encaminhado para o Conselho Municipal de Meio Ambiente – CONDEMA.	Fls 372 - 424
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

3.2 UTILIZAÇÃO DO SOLO

A área em questão tem como proprietário o Sr. Fabiano Faria, que possui a posse da propriedade há mais de 20 anos, atualmente o terreno não está sendo utilizado para nenhum tipo de empreendimento ou residência, entretanto, conforme análise documental e vistoria in loco foi possível constatar que ao longo dos anos foram desenvolvidas diversas atividades no terreno e todas devidamente autorizadas pelos órgãos ambientais responsáveis.

Salienta-se que o proprietário adquiriu o terreno em meados dos anos 2000, pertencente há sua família há mais de 100 anos, sendo a área coberta por apenas pastagens, tal informação pode ser aferida por meio do Laudo de Vistoria emitido pelo IDAF em **14/10/2003** onde foi constatado a existência de pastagens e a inexistência de área coberta por vegetação nativa (Processo SEMMA – Fls 253). Além disso tal informação pode ser confirmada através de análise histórica das imagens aéreas fornecidas pelo Google Eart Pro, onde foi possível constatar que em 2008 havia pouquíssimos fragmentos vegetais localizados as margens do Rio Cricaré, conforme visto na figura 3.



Figura 3. Imagem Georeferenciada do terreno em 28/03/2008. Fonte. Google Earth Pro.

Observa-se também as imagens georreferenciadas em 29/05/2013, onde mesmo após um período de chuva que até então foi a maior registrada nos últimos 20 anos, segundo consta nos autos do processo desde que começaram as medições pluviométricas há 100 anos atrás, o período chuvoso ocorrido em 2013 foi o maior volume de chuva de todos os tempos, mesmo assim não foi possível verificar alagamento na área do imóvel e nem mesmo aumento significativo dos fragmento de vegetação ao longo do rio, conforme visto na figura 4.



Figura 4. Imagem Georreferenciada do terreno em 29/05/2013. Fonte. Google Earth Pro.

As imagens fornecidas pelo Google de novembro de 2023 indicam pouca modificação do fragmento de vegetação, entretanto de acordo com o proprietário o mesmo realizou o plantio de espécies ao longo das margens do Rio, das que lá estão, dentro de uma faixa de aproximadamente 15 metros, conforme visto na figura 5.



Figura 5. Imagem Georeferenciada do terreno em 21/11/2023. Fonte. Google Earth Pro.

No local alvo desta avaliação podemos verificar que ao longo dos anos de ocupação do terreno não foi possível constatar nenhuma função ambiental da Área de Preservação Permanente (faixa de 100 metros que seria determinado pela Lei nº 12.651/2012), indicando a utilização constante da área ao longo dos anos, seja como pastagem ou para o exercício de atividades econômicas, tomando ao seu lugar a função social da propriedade como fonte geradora de riquezas. Salienta-se que em **04/09/2003** foi emitida pelo IEMA Licença de Operação nº 069/2003 (Processo Semma – Fls 36) para a atividade de extração de areia, o que atesta a utilização do solo com atividades econômicas passíveis de licenciamento ambiental.

Ainda no sentido de utilização do solo em **01/07/2011** foi emitida anuência prévia nº 062/2011 pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Nova Venécia para atividade de Terraplanagem, corte, aterro e áreas de empréstimo e/ou bota fota e em **15/07/2011** o IEMA emitiu licença simplificada nº 446/2011 para atividade em questão (Processo SEMMA – Fls 35 e 39).

Na análise documental foi possível visualizar que em **25/07/2012** foi emitida Declaração do Setor de Fiscalização de Obras e Posturas do Município de Nova Venécia/ES, onde consta que o imóvel sob matrícula nº 12.731 localiza-se em **perímetro urbano** na Avenida Belo

Horizonte que possui asfalto, rede de canalização de água pluvial, rede de abastecimento de água, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, recolhimento de resíduos pela coleta pública municipal, ou seja todos os equipamentos de infraestrutura pública.

Dentre os documentos analisados, consta um Relatório Técnico elaborado pelo IDAF em 31/07/2012 (Processo Semma- Fls 34), afirmando que a área em questão possui um aterro de 6.000 m² que não atinge a Área de Preservação Permanente – APP (considerando uma área consolidada e uma APP de 15 metros), não sendo observado supressão de vegetação nativa.

Em levantamento de campo e vistoria in loco foi possível constatar a execução da atividade de terraplanagem, corte e aterro no terreno, além de uma construção de alvenaria indicando ocupação da área, figura 6 e 7.



Figura 6. Construção de alvenaria. Fonte. Autora.



Figura 7. Aterro indicando terraplanagem executada. Fonte. Autora.

Ainda é possível afirmar através da análise de imagens aéreas que não houve supressão de vegetação nativa por parte do proprietário, ademais foi realizado por parte do mesmo a recuperação ambiental de uma faixa de fragmento florestal, que gira em torno de 15 metros de extensão ao longo do terreno, conforme observa-se na figura 8.



Figura 8. Trecho de área preservada no terreno. Fonte. Google Earth



Figura 9. Trecho de área preservada no terreno. Fonte. Autora.

3.3 AVALIAÇÃO DE ÁREA DE RISCO

O terreno possui área de fundo margeando com o Rio Cricaré, desta forma é fundamental avaliar a segurança e a possível probabilidade de alagamento, risco e inundação na área em questão. Para tal, foram avaliados dados climáticos da região, análise documental emitida por profissionais e entidades responsáveis, dados históricos em períodos de cheias e ainda aspectos geológicos do terreno.

O Balanço Hídrico Climatológico no Município de Nova Venécia apresenta duas épocas distintas em relação ao armazenamento de água no solo. Entre os meses de fevereiro e outubro, a deficiência hídrica acumulada é de aproximadamente 348 mm, sendo observado o maior deficit no mês de maio, com uma média de 54 mm. A partir de novembro e até janeiro, o aumento das chuvas começa a provocar a reposição hídrica de água no solo, porém não é suficiente para gerar excedente hídrico em função da deficiência acumulada ao longo do ano (INCAPER, 2020).

A região cujo terreno está inserido caracteriza-se por um clima tropical e apresenta clima quente úmido com média maior que 18°C em todos os meses, sendo 1 a 3 meses do ano caracterizados como secos. A média anual de precipitação no município de Nova Venécia é

de 1.029,3 mm, sendo sazonalmente dividido em dois períodos. Um chuvoso, entre os meses de outubro a abril, com um total de 872,8 mm, o que corresponde a 84,8 % do total acumulado anual e um período menos chuvoso entre os meses de maio a setembro, com um total de 156,5 mm que corresponde a 15,2 % do total.

Em análise documental e vistoria in loco foi possível constatar a situação do terreno quanto sua condição ou não de risco, em especial quanto possíveis alagamentos e inundações por estar localizado às margens do Rio Cricaré. Para tal foram analisados os documentos apresentados pela Coordenadoria Municipal e Estadual de Defesa Civil.

Em 03/05/2022 foi emitido **Laudo de Vistoria de levantamento de Risco nº 041/22/DCNV** (Processo Semma - Fls 30) elaborado pela Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil, onde foi possível constatar que ao longo de 20 anos de estudos a área em questão nunca atingiu a cota de alagamento total, sendo que nas cheias do Rio Cricaré se eleva a invasão do terreno aos fundos aproximadamente 05 até 15 metros margeando o Rio Cricaré. O laudo atesta o terreno como um terreno seguro, respeitando a faixa de 15 metros que já encontra-se preservada na área em questão.

Corroborando as informações prestadas anteriormente, em 10/05/2023 foi elaborado e ratificado novo Relatório de Levantamento de Risco elaborado pela Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil (Processo Semma – Fls 169-172), onde atesta que o terreno em questão é caracterizado como terreno seguro, livre de inundação e/ou área de risco desastre. Ainda em 14/07/2023 foi encaminhado pela Coordenadoria Estadual de Proteção e Defesa Civil o Ofício nº 156/2023/CEPDEC e Corpo de Bombeiro Militar do Espírito Santo (Processo Semma – Fls 289-293) onde menciona no item 5 que no ano de 2022 o CRPM realizou mapeamento no município de Nova Venécia sendo possível constatar que a área em questão deixa de ser considerada como risco alto/muito alto de inundação.

Em visita in loco, foi possível identificar que a área de drenagem do Rio encontra-se dentro da faixa de 15 metros entre o terreno e o Rio Cricaré, sendo possível visualizar a área de drenagem natural do terreno através de imagens georreferenciada no google Earth.

É possível visualizar na linha em vermelho a área de drenagem natural do terreno, vide figura no ano de 2008 onde é possível visualizar a drenagem natural sem a presença da vegetação,

desta forma no período de cheias em uma faixa compreendida entre 05 a 15 metros toda a água é convergida novamente para o rio nos pontos indicados em vermelho.



Figura 10. Área de drenagem natural do terreno e área de alagamento em período de cheia. Fonte. Google Earth.



Figura 11. Área de Drenagem natural do terreno. Fonte. Autora.



Figura 11. Área de Drenagem natural do terreno. Fonte. Autora.

A drenagem é o fator primordial para a captação de águas pluviais e para a proteção dos taludes jusantes contra processos erosivos. Considerando que ao longo dos anos o requerente realizou a preservação da faixa de drenagem natural do terreno, é válido que com a vegetação em um período de cheias a água seja infiltrada lentamente no solo e direcionada para os canais do rio sem causar prejuízos estruturais no solo e reduzindo o risco de aumentar a área de alagamento.

Tendo em vista os laudos emitidos pela Coordenadoria Municipal e Estadual de Defesa Civil e Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo, atestando o terreno como uma área segura, sendo que em uma análise temporal de 20 anos não foi constatado aumento de área de alagamento ou inundação.

Com base na documentação analisada, observações realizadas em campo, características topográficas e pedológicas do terreno foi possível constatar que respeitando a faixa determinada entre 05 a 15 metros as margens do Rio, não haverá riscos de alagamento ou alteração da drenagem natural do Rio Cricaré em períodos de cheias na área em questão.

3.4 CARACTERIZAÇÃO DE ÁREA URBANA CONSOLIDADA E PROPOSTA DE FAIXA NÃO EDIFICÁVEL

A lei Federal 12.651/2012, Art 3º, inciso II define como Área de Preservação Permanente: “Área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas”.

Entretanto, a Lei Federal 14.285/21, que alterou a Lei Federal 12.651/2012, vem estabelecer novos critérios para definição de áreas de preservação permanente e também a definição de área urbana consolidada. A lei Federal 14.285/21 ficou popularmente conhecida como a Lei de APPS URBANAS, tendo em vista que a redação original do Código Florestal, não previa critérios para áreas urbanas e nem mesmo a regularização de áreas consolidadas.

No Parecer Técnico Ambiental nº 011/2023 elaborado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, foi ressaltado que o terreno em questão está localizado em Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA, entretanto considerando a descaracterização da Área de Preservação Permanente e definição de área urbana consolidada, pode-se entender que a propriedade não está em área de interesse ambiental, por esta caracterizado como área urbana consolidada, sendo assim passível de construções, em observação as condicionantes quando do futuro licenciamento ambiental competente.

Com base na Lei 14.285/21 foi acrescentado na Lei 12.651/2012 o inciso XXVI ao art. 3º para definir como área urbana consolidada aquela que está no **perímetro urbano**, dispõe de sistema viário e está organizada em quadras, com edificações e infraestrutura urbana (drenagem de águas pluviais; esgotamento sanitário; abastecimento de água potável; distribuição de energia elétrica e iluminação pública; limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos). Além disso, houve o acréscimo do §10 ao art. 4º para dispor que, em áreas urbanas consolidadas, ouvidos os conselhos estaduais e municipais de meio ambiente, lei municipal poderá definir faixa marginal diferente da estabelecida no inciso I. Os requisitos são: que não haja ocupação de área com **risco de desastres**; que seja observado o plano de recursos hídricos; que os empreendimentos a serem instalados nestas áreas sejam de utilidade pública ou **baixo impacto ambiental**.

Desta forma buscou-se avaliar a área em questão visando analisar se a mesma encontra-se enquadrada como área urbana consolidada, para a devida análise foram observadas as documentações pertinentes, histórico de ocupação e ainda foi realizada visita in loco.

Com base nos critérios estabelecidos pela lei, área urbana consolidada deve atender uma série de critérios que serão avaliados a seguir :

a) A área deverá ser incluída no perímetro urbano

Em 25/05/2007 a própria municipalidade emitiu Certidão declarando que o terreno em questão está localizado no perímetro urbano (Processo Semma- Fls 257).

Em 25/07/2012 esta própria municipalidade, através do Setor de Fiscalização de Obras e Posturas emitiu declaração, onde consta que o imóvel sob matrícula nº 12.731 localiza-se em perímetro urbano na Avenida Belo Horizonte que possui asfalto, rede de canalização de água pluvial, rede de abastecimento de água, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, recolhimento de resíduos pela coleta pública municipal (Processo Semma- Fls 29).

A Lei Complementar 006/2008 precede que a Avenida Belo Horizonte, onde esta localizado o imóvel em análise, é eixo comercial caracterizado pela abertura de novos lindeiros e novos empreendimentos.

b) dispor de sistema viário implantado

O terreno encontra-se localizado às margens da Avenida Belo Horizonte, Bairro Filomena, sentindo Nova Venécia x São Mateus com um trânsito constante e intenso de veículos, localizado em área urbana consolidada, sendo que a título de esclarecimento, a Rodovia Estadual ES-381 Rodovia Miguel Curry Carneiro, se inicia após o fim do perímetro urbano nas proximidades do Ifes- Instituto Federal de Ensino e Pesquisa.



Figura 12. Sistema viária no entorno do terreno. Fonte. Autora.

- c) **estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;**
- d) **apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;**

Conforme o item 3.2 foi apresentado o histórico de uso e ocupação do solo em questão, sendo possível verificar uma constante utilização da área de 15.645,00 m², compensando como área não edificável de 4.170,00 m². Conforme análise realizada, no raio de 500 metros foi possível constatar a presença de áreas residenciais, comerciais, industriais e um ambiente fortemente antropizado indicando a inserção da propriedade em uma área urbana consolidada.

e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: Drenagem de águas pluviais; esgotamento sanitário; abastecimento de água potável; Distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

Em 25/07/2012 esta própria municipalidade, através do Setor de Fiscalização de Obras e Posturas emitiu declaração, onde consta que o imóvel sob matrícula nº 12.731 localiza-se em perímetro urbano na Avenida Belo Horizonte que possui asfalto, rede de canalização de água pluvial, rede de abastecimento de água, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, recolhimento de resíduos pela coleta pública municipal (Processo Semma- Fls 29).

Em 01/03/2023 foi elaborado o Laudo de avaliação de imóvel pelo profissional Luiz Fernando Rodrigues, onde consta no referido relatório a avaliação do imóvel e em especial a indicação

de toda infraestrutura urbana existente, tais como: rede de água potável, rede de água pluvial, rede elétrica, rede de esgoto, telefonia, pavimentação, iluminação pública, guias e sarjetas. Além disso, afirma a existência de serviços e equipamentos comunitários transporte coletivo, segurança pública, assistência médica hospitalar, rede bancária, comércio, coleta de lixo, escolas e lazer.

Ainda para colaborar com o informado anteriormente, foi elaborado em 09/03/2023 Laudo de avaliação imobiliária realizado por Edmar Menegusse, onde consta como dados do imóvel que o mesmo é abastecido de toda infraestrutura urbana com equipamentos públicos, tais como: transporte coletivo, segurança pública, rede bancária, coleta de lixo, lazer, escolas, comércio, assistência médica hospitalar, iluminação pública, e energia elétrica, pavimentação asfáltica, rede de esgotamento sanitário, água encanada da CESAN e drenagem de águas pluviais.

Além disso, em vistoria realizado in loco foi possível verificar a veracidade dos fatos apresentados, sendo que foi possível visualizar todos os dispositivos necessários para a infraestrutura de uma área urbana.

Cabe ressaltar que o requerente solicitou que fosse avaliado se a propriedade em questão é caracterizada como área urbana consolidada, diante dos fatores apresentados conforme os critérios do Art. 3º, no inciso XXVI da Lei federal 14.285/2021, é possível constatar que a propriedade preenche todos os requisitos exigidos para ser caracterizada como uma área urbana consolidada.

O requerente assume o compromisso de cumprir todas as exigências pertinentes para a sustentabilidade no entorno da área em questão.

A Lei Federal 12.651/2012 Art 4º, § 10 estabelece que:

*Em áreas urbanas consolidadas, ouvidos os conselhos estaduais, municipais ou distrital de meio ambiente, lei municipal ou distrital poderá definir faixas marginais distintas daquelas estabelecidas no inciso I do **caput** deste artigo, com regras que estabeleçam:*

I – a não ocupação de áreas com risco de desastres;

II – a observância das diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver; e

III – a previsão de que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas devem

observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados nesta Lei.”

Em análise do presente paragrafo é importante ressaltar que o conforme apresentado no item 3.3 a propriedade em questão não ocupa áreas com risco de desastres, alagamento ou qualquer outro risco ambiental, desde que respeitados os critérios ambientais que foram estabelecidos. Entretanto, até o presente momento não existe uma legislação municipal que defina as faixas marginais para Áreas de Preservação Permanente, desta forma será apresentada uma proposta de faixa de Área de Preservação Permanente com base nos estudos e análise documental que foram realizados ao longo desse relatório, visando uma avaliação e apreciação pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente.

O Art. 4º da Lei nº 6.766/79 que estabelece a lei de parcelamento do solo também foi alterada sendo que:

III-B - ao longo das águas correntes e dormentes, as áreas de faixas não edificáveis deverão respeitar a lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento de planejamento territorial e que definir e regulamentar a largura das faixas marginais de cursos d'água naturais em área urbana consolidada, nos termos da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com obrigatoriedade de reserva de uma faixa não edificável para cada trecho de margem, indicada em diagnóstico socioambiental elaborado pelo Município;

Diante da complexidade para elaboração do Diagnóstico Socioambiental pelo município, e com base nas diversas propriedades localizadas ao longo do Rio Cricaré que não exercem a função de preservação ambiental e/ou que perderam a função ambiental, como a propriedade do requerente, tendo em vista que a área de preservação permanente foi descaracterizada há muitos anos durante o processo de crescimento do município, posto que, necessário vislumbrar a necessidade de apreciação pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente da proposição dos autos.

O terreno possui uma área total de 15.645,00 m², considerando as avaliações técnicas de área risco apresentadas pela Defesa Civil Municipal, Estadual e Corpo de Bombeiro Militar do estado do Espírito Santo, o histórico de ocupação da área, foi proposto no **anexo I** uma faixa não edificável de 4.170,00 m², ocupando aproximadamente 26% da área do terreno. Salienta-

se que o mapa apresentado é uma proposta que pode ser amplamente discutiva e modificada, entretanto a mesma baseou-se na área de drenagem natural do terreno, assim como o período de cheia que em mais de 20 anos nunca superou a faixa de 15 metros de extensão na área da propriedade.

A proposição apresentada nos autos fundamenta-se também na preservação da área recuperada pelo requerente, além do mais garantir a sustentabilidade socioambiental e econômica para o terreno.

Conforme Laudos de Avaliações do Imóvel a propriedade possui potencial para investimentos socioeconômicos na região, salientando-se que é possível a compatibilização da proteção do meio ambiente com o desenvolvimento econômico, deste que observados os critérios de desenvolvimento sustentável.

4. CONCLUSÃO

Com base nas informações apresentadas ao longo do Relatório Técnico foi possível concluir que a propriedade possui todas as características para ser considerada uma área urbana consolidada, desta forma viemos por meio deste solicitar aos órgãos competentes a aplicação do Art 3º, inciso XXVI da Lei Federal nº 14.285/2021 e formalizar expressamente dentro de suas competências ser a área urbana de fato consolidada e se futuramente dentro dos critérios legais pertinentes existe a possibilidade de construções na área de interesse.

Cumpramos enaltecer, conforme se comprova na ata do Condema, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente liberou outros imóveis, mesmo que sem edificações, com base na Lei Federal nº 14.285/2021, onde foi dispensado o Diagnóstico Socioambiental, de igual direito assiste ao requerente.

Salienta-se que o requerente se dispõe a apresentar também proposta de compensação ambiental, conforme os critérios estabelecidos pelo órgão ambiental competente, demonstrando total interesse em compatibilizar o desenvolvimento socioeconômico no município de Nova Venécia/ES.

Anexo 1 – Proposta de Área Não Edificável.

Anexo 2 – ART