

PARECER TÉCNICO nº 294/2024 – MEIO AMBIENTE/ENGENHARIA

1. Solicitação

Mata de São João - Promotoria de Justiça Especializada em Meio Ambiente

Thomas Bryann Freitas do Nascimento - Promotor de Justiça

IDEA nº 167.0.191701/2016

Solicitação: Ofício nº 080/2023 (ID MP 11268474 - Pág. 1 e 2) e Despacho ID MP 19168608 - Pág. 1.

2. Assunto

Complementação do Parecer Técnico 157/2020, referente ao Condomínio Praia Bela (antigo Vila Nova do Castelo), situado em Praia do Forte, município de Mata de São João - BA, considerando os documentos juntados (ID 11266937) e nova quesitação apresentada pela Promotoria de Justiça Especializada em Meio Ambiente de Mata de São João (ID MP 19168608 - Pág. 1).

3. Análise Técnica

Estratégia: Análise documental, especialmente dos autos ministeriais (PDF gerado no sistema Idea, com 383 páginas, em 17 de junho de 2024) e documentos disponibilizados pelo Onedrive pela Promotoria de Justiça; e inspeção técnica realizada no dia 13/06/2024.

Analista Técnica: Geórgia Santana (Engenheira Florestal) e Karine Fernanda Guermandi (Urbanista)

3.1. Considerações iniciais

Conforme solicitado pela Promotoria de Justiça Especializada em Meio Ambiente de Mata de São João - BA, foi realizada análise técnica dos documentos juntados aos autos do procedimento ministerial IDEA nº 167.0.191701/2016, bem como realizada inspeção técnica na área do Empreendimento Praia Bella, com o objetivo de responder nova quesitação proposta pela Promotoria de Justiça solicitante (ID MP 19168608 - Pág. 1).

a. O Empreendimento Condomínio Praia Bella possui Licença Ambiental?

Não. O Empreendimento Praia Bella originou-se da junção do Empreendimento Vila do Castelo com parte remanescente do Empreendimento Enseada do Castelo (Figuras 01 e 02), sendo que nos autos do procedimento ministerial não há indícios de que houve o requerimento de formação de processo de licenciamento ambiental específico, ou de alteração de Licença Ambiental já concedida, para a implantação do Empreendimento Praia Bella, situado em Praia do Forte, Mata de São João - BA.

Conforme relatado pelo próprio empreendedor nos autos do procedimento ministerial, no ID MP 10934293 - Pág. 3 - IDEA 167.0.191701/2016 e no documento intitulado “INFORMAÇÕES SOBRE O EMPREENDEDOR/EMPREENDIMENTO”¹, a empresa Enseada do Castelo Empreendimentos LTDA adquiriu 4 (quatro) glebas de terras em Praia do Forte, totalizando uma área de 161,14 hectares, sendo que o objetivo da aquisição foi a realização de um Empreendimento Imobiliário, por meio da concepção de um Master Plan, em duas etapas distintas.

De acordo com este documento, para a Etapa I foram amembradas as Glebas A, C, D e parte da Gleba B (que foi desmembrada anteriormente para compor esta etapa do projeto), totalizando uma área de 75,05ha. O remanescente da gleba B, com área de 81,64ha, seria destinado à Etapa 02 (Figura 01).

Em 2015, o projeto da Etapa 01, denominado de Enseada do Castelo, foi licenciado pelo ente municipal.

Conforme **Portaria nº 001/2015**², a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura de Mata de São João expediu Licença de Implantação para um empreendimento urbanístico em área total de 738.801,00m² (73,88ha), como segue:

¹ ID MP 19163210 - Pág. 26 a 30 (IDEA 167.0.191701/2016) e no arquivo denominado “Informações Empreendedor” contido na pasta Informações Empreendedor - Pen Drive 02 Enseada fl 19 - IC 167.9.231191_2019 (disponibilizado para a análise da CEAT pelo onedrive).

Este documento ao apresentar a contextualização dos eventos, não informou as datas de ocorrência dos desmembramentos e amembramentos de terrenos.

² IDEA 167.0.183623.2015 - Inquérito civil para acompanhar a regularidade ambiental da implantação do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Enseada do Castelo”, em Praia do Forte, Mata de São João/BA, na poligonal da APA do Litoral Norte. ID MP 709539 - pág 14 a 16.

*“Art.1º - Conceder a Licença de Implantação, válida por 05 (cinco) anos, à Enseada do Castelo Empreendimentos LTDA, CNPJ :17.632.516/001-51, referente à localização do empreendimento urbanístico denominado **Condomínio Enseada Tatuapara** [...] em terreno que totaliza uma área de 738.801,00m²” (ID MP 709539 - pág 14 a 16 do IDEA 167.0.183623.2015).*

O nome do empreendimento citado na Portaria foi “Condomínio Enseada Tatuapara”, no entanto, trata-se do Empreendimento Enseada do Castelo, objeto do IDEA 167.0.183623/2015, e composto por 6 áreas: Área I com 535.273,00m² (condomínio de unidades residenciais); Área II com 35.166m² (pequeno complexo turístico); Área III com 22.808,00m² (pequenos complexos hoteleiros, pousadas, restaurantes e apoio comercial de pequeno porte); Área IV com 89.155,00m² (condomínio fechado de unidades residenciais); Área V com 32.116,00m² (vias de circulação interna); e Área VI com 24.283,00m² (empreendimentos multi-residenciais com opções de serviços).

Em 2017, houve a expedição da **Licença de Instalação nº 005/2017³** pela Secretaria de Planejamento, Meio Ambiente, Trabalho e Desenvolvimento da Prefeitura de Mata de São João para o Empreendimento Vila do Castelo, que seria a etapa 02 do Empreendimento Imobiliário da Enseada do Castelo Empreendimentos LTDA. Destaca-se que no ato administrativo da Prefeitura Municipal não houve a citação do nome do Empreendimento, como segue:

“Art.1º - Conceder, pelo prazo de 06 (seis) anos, a Licença de Instalação à Enseada do Castelo Empreendimentos LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 17.632.516/001-51, relativa à instalação de um empreendimento de parcelamento em condomínio composto por 04 (quatro) condomínios, totalizando 363FIPs e 88 apartamentos, contando com sistema viário, clubes, piscinas, guaritas, casas de lixo e gás, depósito, administração, apoio e quadras, em um terreno com área total de 816.360,44m², terreno denominado Parcela 05 (PR-05) desmembrada da porção maior da Fazenda Praia do Forte, localizado na estrada do Castelo, em Praia do Forte, Mata de São João - BA [...]”

Apesar dos Empreendimentos Enseada do Castelo e Vila do Castelo serem considerados, pelo próprio empreendedor, como, respectivamente, Etapa 1 e Etapa 2 de um “Master

³ Arquivo denominado “Licença de Implantação - Vila do Castelo” contido na pasta Licença de Implantação - Pen Drive 02 Enseada fl 19 - IC 167.9.231191_2019 (disponibilizado para a análise da CEAT pelo onedrive).

Plan”, os processos de licenciamento ambiental destes empreendimentos ocorreram de forma isolada, ou seja, não houve uma análise técnica sobre a viabilidade ambiental do referido “Master Plan”, que, desde a sua concepção, foi planejado para ser executado em duas etapas.

Em 2019, os projetos dos Empreendimentos Enseada do Castelo (Portaria nº 01/2015) e Vila do Castelo (Licença de Instalação nº 05/2017) passaram por alterações que resultaram, respectivamente, nas Licenças de Alteração nº 03/2019 e nº 04/2019 (ver quesito “b”). Foi neste momento que foi projetada a abertura de uma via de interligação entre os dois Empreendimentos, ou seja, a interligação entre as duas etapas do projeto.

O atual Empreendimento Praia Bella surgiu da mais recente reformulação de projeto, onde a incorporadora decidiu reunir áreas remanescentes da etapa 01 (áreas II, III, IV do Enseada do Castelo) com as áreas da etapa 02 (antigo empreendimento Vila do Castelo), conforme ilustrado na Figura 02. Esta última alteração de projeto, que resultou no Empreendimento Praia Bella, concedeu ao antigo projeto do Vila do Castelo o acesso à zona da praia (Figuras 03 a 05).

Vale destacar que, conforme pode ser observado nas Figuras 06 e 07, as portarias de acesso à praia dos Empreendimentos Condomínio Enseada do Castelo e Praia Bella estão separadas por um outro acesso à praia, onde há placa de identificação com o nome “Praia do Castelo”, que trata-se de outro empreendimento existente nesta região de Praia do Forte.

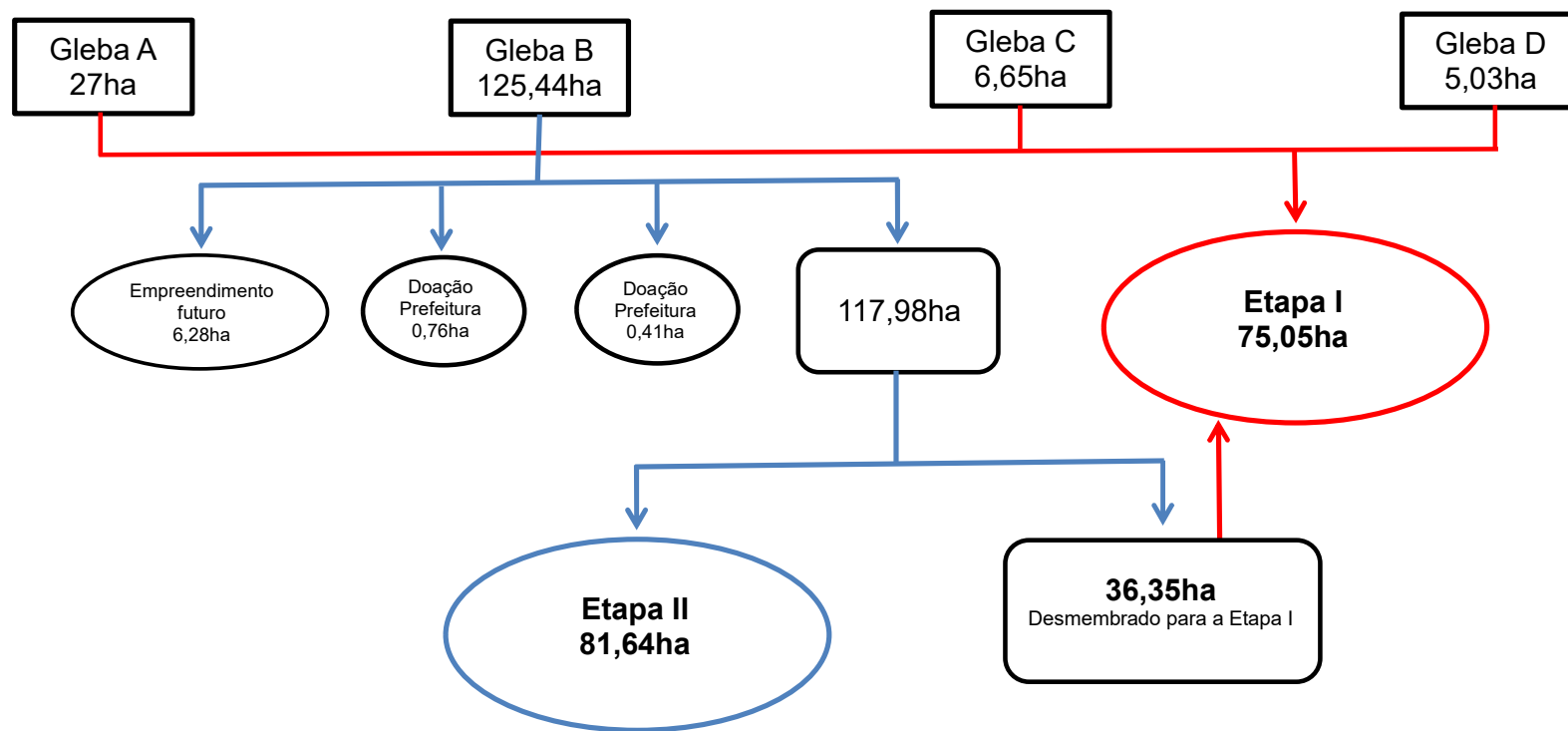
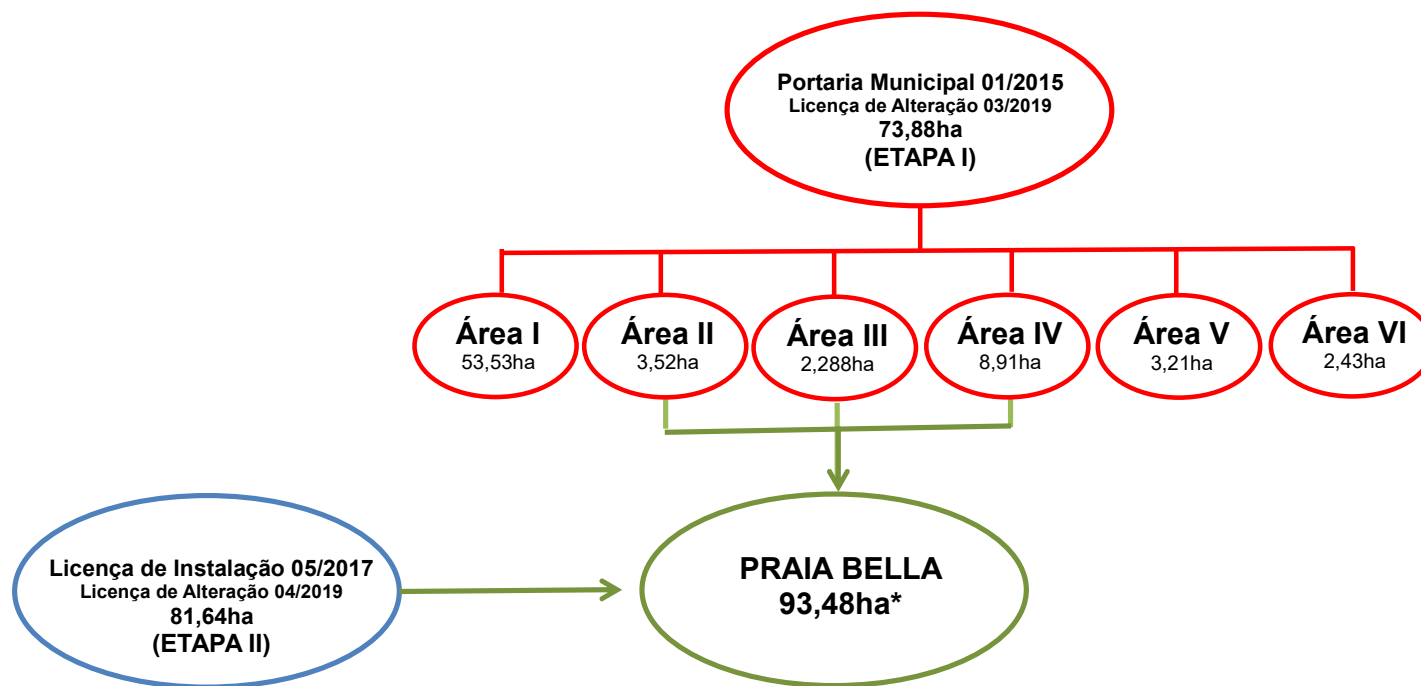


Figura 01. Ilustração para facilitar o entendimento do documento denominado “INFORMAÇÕES SOBRE O EMPREENDEDOR/EMPREENDIMENTO”, apresentado pelo empreendedor e contido no ID MP 19163210 - Pág. 26 a Pág. 30.
Fonte: Elaboração própria.



**Figura 02. Ilustração para facilitar o entendimento das áreas da etapa I que foram incorporadas à etapa II para a implantação do Empreendimento Praia Bella, Praia do Forte, Mata de São João - BA (ID MP 19163210 - Pág. 26 a Pág. 30).
Fonte: Elaboração própria.**

*A área de 93,48ha é resultante da soma das áreas II, III e IV da Etapa I com a área total da Etapa II, subtraídas as áreas ocupadas pela Estação de Tratamento de Esgoto - ETE, sistema viário externo e área ocupada por posseiros.

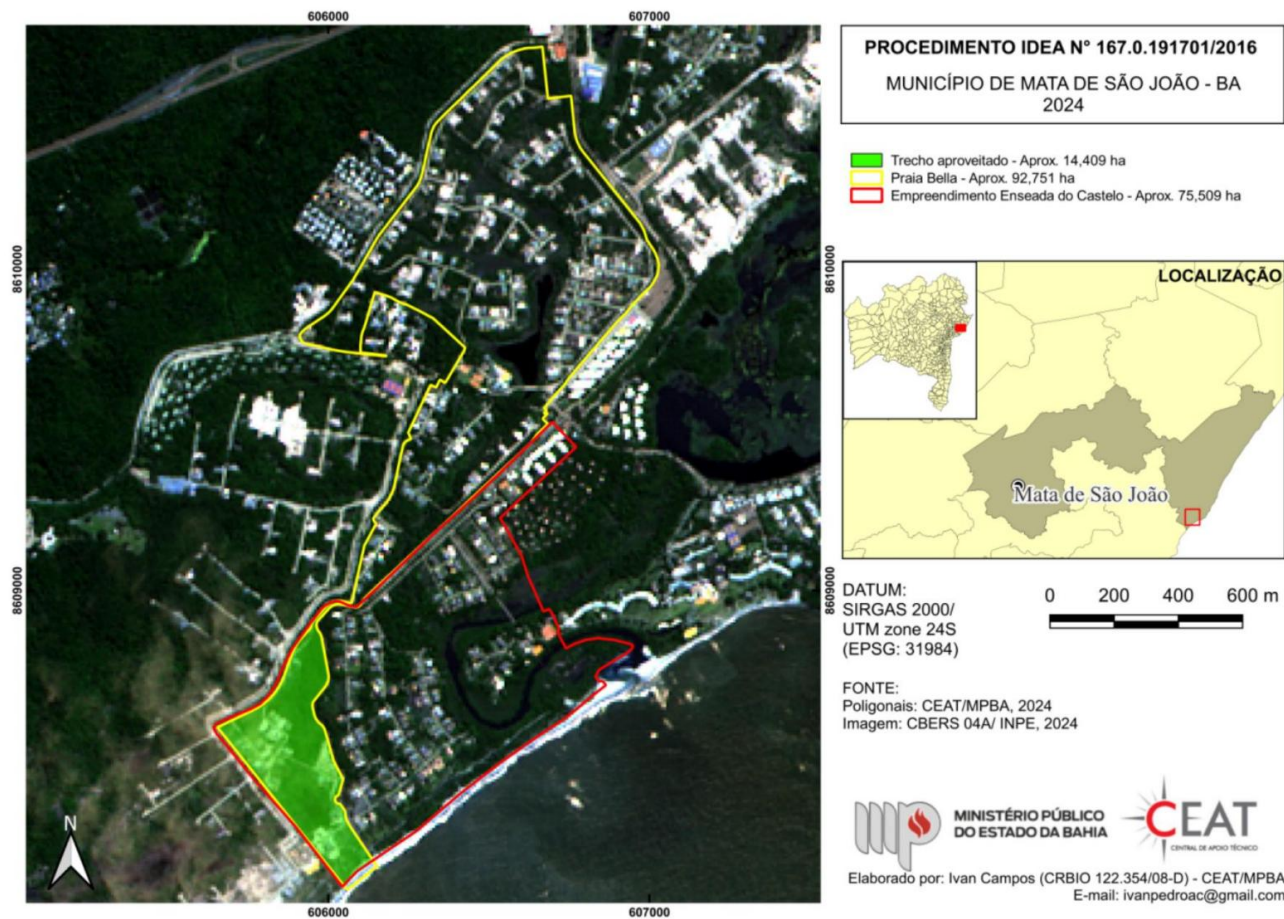


Figura 03. Poligonal do Empreendimento Praia Bella, com destaque para a área aproveitada do Empreendimento Enseada do Castelo, Praia do Forte, Mata de São João - BA.



**Figura 04. Trecho do Empreendimento Praia Bella de acesso à zona de praia, que anteriormente pertencia ao Empreendimento Enseada do Castelo (etapa um do *Master Plan*).
Praia do Forte, Mata de São João - BA.**



**Figura 05. Trecho do Empreendimento Praia Bella projetado, inicialmente, para interligar o antigo Empreendimento Vila do Castelo ao Empreendimento Enseada do Castelo.
Praia do Forte, Mata de São João - BA.**

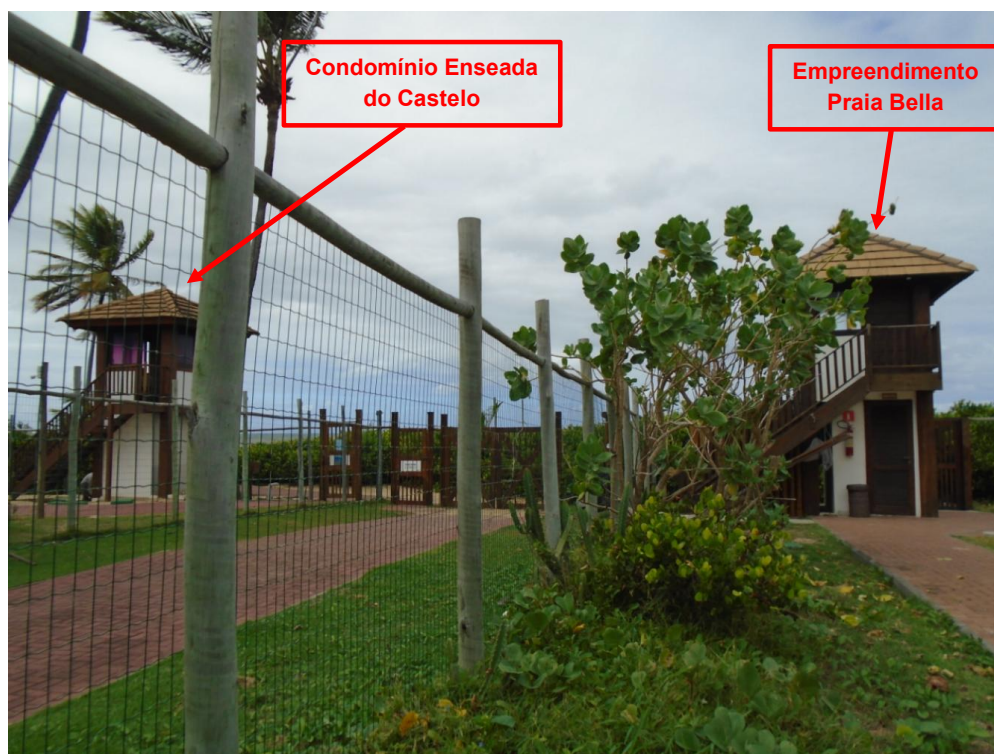


Figura 06. Limite entre o Condomínio Enseada do Castelo e o Empreendimento Praia Bella, trecho de acesso à praia. Praia do Forte, Mata de São João - BA. Notar que entre os Empreendimentos há um acesso a praia com placa indicando “Praia do Castelo”, outro empreendimento existente nesta região de Praia do Forte. Mata de São João - BA.



Figura 07. Portarias do Condomínio Enseada do Castelo e do Empreendimento Praia Bella, em seu trecho de acesso à praia. Notar que entre as portarias há um acesso a praia com placa indicando “Praia do Castelo”, outro empreendimento existente nesta região de Praia do Forte. Mata de São João - BA.

b. As Licenças de Alteração nº 03/2019 e nº 04/2019, expedidas pela Prefeitura Municipal de Mata São João, referem-se à implantação do Empreendimento Condomínio Praia Bella?

Não.

A **Licença de Alteração nº 03/2019**, de 24 de abril de 2019, concede alteração da Portaria nº 001/2015 à Enseada do Castelo Empreendimentos LTDA (ID MP 10934302 - Pág. 1 e ID MP 10934302 - Pág. 2). Como citado no quesito “a” deste parecer, esta Portaria nº 001/2015 refere-se à Licença de Implantação do Empreendimento Enseada do Castelo (IDEA 167.0.183623/2015), em terreno que totaliza uma área de 738.801,00m².

A Licença de Alteração nº 03/2019 não citou o nome do empreendimento, o tamanho do terreno e nem especificou quais as alterações realizadas no projeto do Empreendimento Enseada do Castelo, entretanto, na licença consta sua vinculação ao Processo nº 0924/2019, para o qual foi expedido Parecer Técnico nº 039/2019 da Secretaria Municipal.

Ao analisar o Processo nº 0924/2019 da Prefeitura Municipal de Mata de São João⁴, observa-se que também não houve uma definição precisa do objeto de análise técnica pelo ente municipal, pois não foram especificadas claramente quais as alterações de projeto analisadas e quais foram aprovadas pelo Município. Inclusive, na cópia do processo analisado pela Ceat, não foi identificado o Parecer Técnico nº 039/2019, citado na Licença de Alteração nº 03/2019.

No bojo do Processo nº 0924/2019 foi identificada a existência de documento intitulado “Memorial Descritivo de Alteração do Empreendimento - Enseada do Castelo - Licença de Implantação nº 01/2015, processo nº 13146/2014 para Licença de Alteração - Empreendimento Enseada do Castelo, Mata de São João, 2019”, apresentado pelo Empreendedor, onde foram encontradas algumas informações sobre as alterações propostas para o Projeto do empreendimento licenciado pela Portaria 001/2015, dentre as quais destacam-se plantas comparativas entre o Projeto da Licença de Implantação e o

⁴ Arquivo denominado “924-2019-completo.pdf” contido na pasta Licença de Alteração - Pen Drive 02 Enseada fl 19 - IC 167.9.231191_2019 (disponibilizado para a análise da CEAT pelo onedrive).

projeto apresentado para LA do Empreendimento Enseada do Castelo, com alterações na ocupação do solo (Figuras 08 e 09); implantação de três passagens molhadas em área úmida no projeto alterado de Enseada do Castelo (Figura 10); e abertura de via de interligação entre o Empreendimento Vila do Castelo ao trecho do Enseada do Castelo - áreas II, III e IV (Figuras 11 e 12), que, somente posteriormente, foi incorporado ao Empreendimento Praia Bella.

Assim, pode-se afirmar que não houve qualquer citação referente à implantação de Empreendimento denominado Praia Bella no “Memorial Descritivo de Alteração do Empreendimento - Enseada do Castelo - Licença de Implantação nº 01/2015”.

Destaca-se também que não foram encontradas citações, documentos ou requerimentos vinculados à implantação de Empreendimento denominado Praia Bella no bojo do Processo nº 0924/2019 da Prefeitura Municipal de Mata de São João.

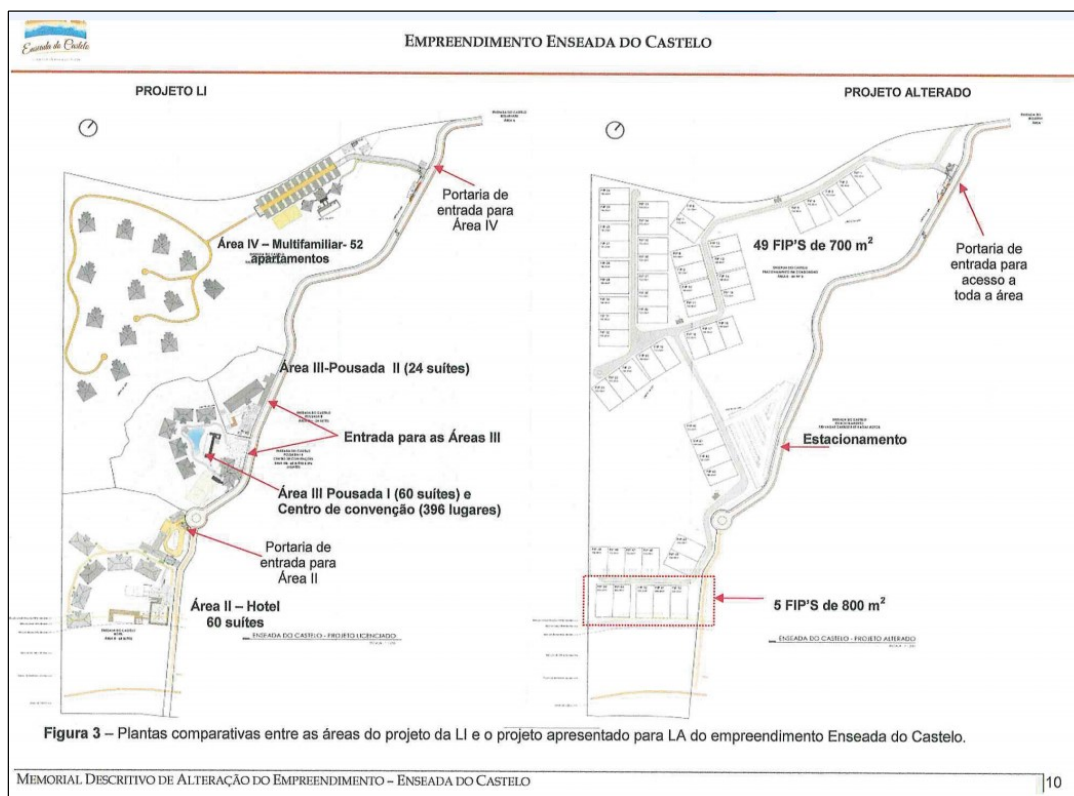


Figura 08. Ilustração contida no documento “Memorial Descritivo da Alteração do Empreendimento”, indicando alterações na ocupação do solo em trecho do Empreendimento Enseada do Castelo.

Tabela 1- Comparativo das áreas totais entre o Projeto licenciado (LI) com a proposta de alteração de projeto do empreendimento de Enseada do Castelo – áreas II, III e IV.

DESCRIPTIVO	PROJETO (LI)	PROJETO (LA)
Área Total do terreno (m ²)	147.129,00	147.129,00
Área ocupada em m ²	12.704,52	10.391,11
I.O%	8,63	7,06
Área impermeável	18.842,41	14.897,20
I.lp.%	12,81	10,13
Área permeável	128.286,59	132.231,80
I.P%	87,19	89,87
Área construída	21.773,27	20.509,11
I.V. %	14,80	13,94

Figura 09. Comparativo das áreas do Projeto Licenciado e proposta de alteração do projeto do Empreendimento Enseada do Castelo.

Fonte: Memorial Descritivo da Alteração do Empreendimento, página 11.

EMPREENDIMENTO ENSEADA DO CASTELO

Tratando-se de intervenções em área úmida, o projeto prevê a implantação de três passagens molhadas em área úmida no projeto alterado de Enseada do Castelo, o quadro 1 apresenta o descritivo das passagens molhada.

Quadro 1 – Descritivo geral das áreas de passagem molhada de Enseada do Castelo.					
Denominação fictícia	Tipo	Largura (L)	Altura (Ha)	Comprimento (C)	Características
Travessia 1	Passagem molhada	12 m	-	-	Tubulação em PEAD reforçado e boca de ala em alvenaria de pedra 2 X Buero 1000 mm
Travessia 2	Passagem molhada	12 m	-	-	Tubulação em PEAD reforçado e boca de ala em alvenaria de pedra 2 X Buero 1000 mm
Travessia 3	Passagem molhada	12 m	-	-	Tubulação em PEAD reforçado e boca de ala em alvenaria de pedra 2 X Buero 1000 mm

Figura 10. Indicação da implantação de três passagens molhadas em área úmida no projeto alterado de Enseada do Castelo. Fonte: Memorial Descritivo da Alteração do Empreendimento, página 12.

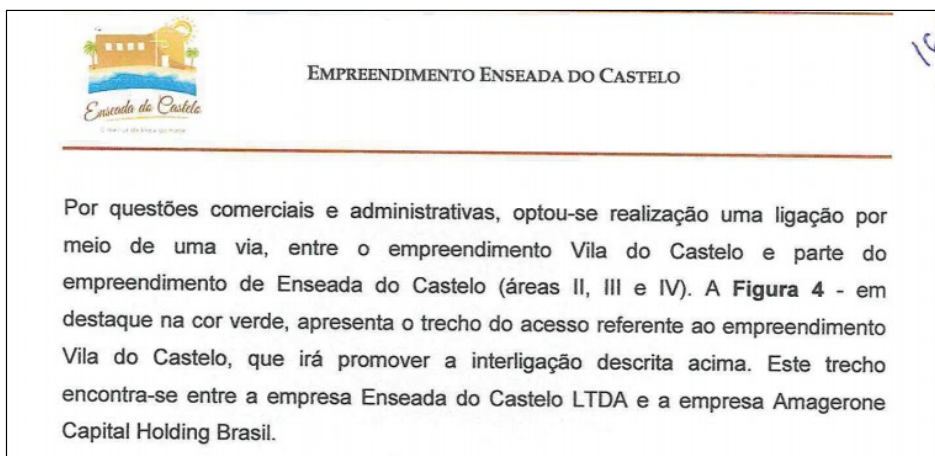


Figura 11. Informações sobre a abertura de uma ligação entre o Empreendimento Vila do Castelo e parte do Empreendimento Enseada do Castelo. Fonte: Memorial Descritivo da Alteração do Empreendimento, página 13.

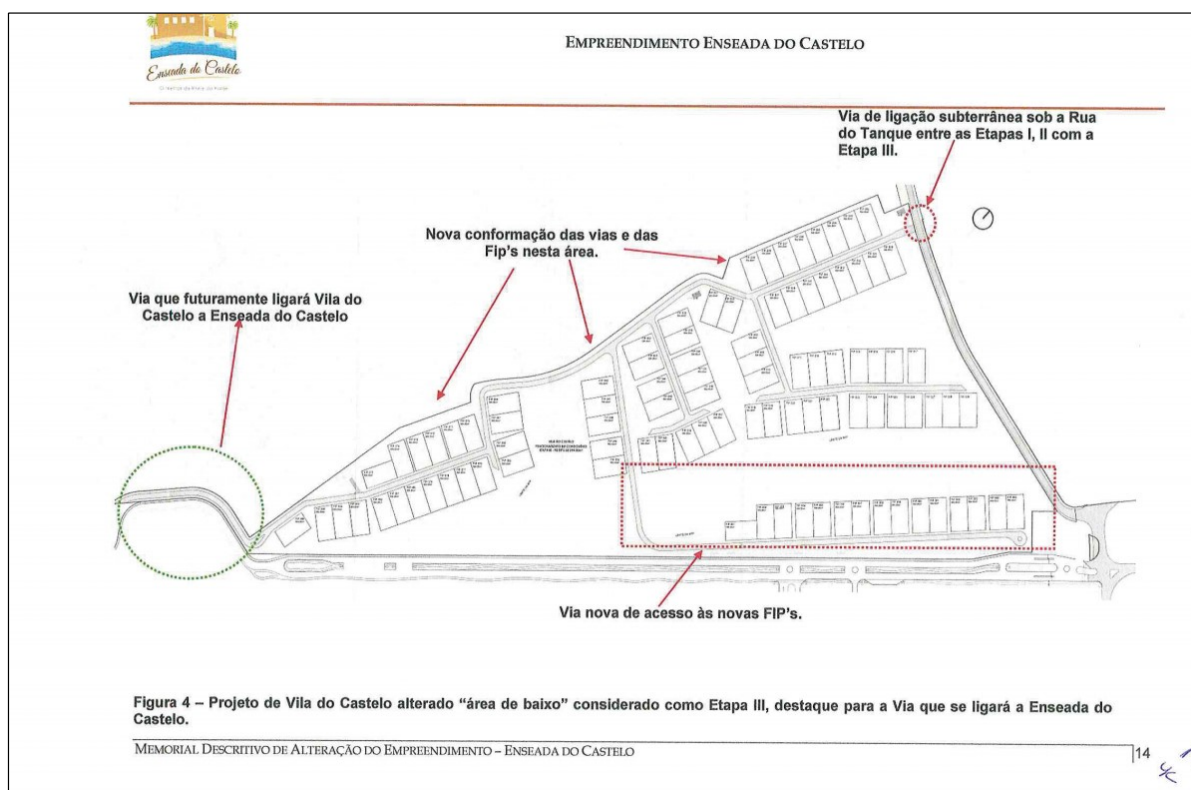


Figura 12. Ilustração das alterações de projeto referente a abertura de via de ligação entre os Empreendimentos Vila do Castelo e Enseada do Castelo. Fonte: Memorial Descritivo da Alteração do Empreendimento, página 14.

A **Licença de Alteração nº 04/2019** concedeu alteração da Licença de Instalação nº 005/2017 à Enseada do Castelo Empreendimentos LTDA (ID MP 10934303 - Pág. 1 a 2) e, como citado no quesito “a” deste parecer, a Secretaria de Planejamento, Meio Ambiente, Trabalho e Desenvolvimento da Prefeitura de Mata de São João concedeu esta Licença de Instalação para um empreendimento de parcelamento em condomínio composto por 04 (quatro) condomínios, totalizando 363FIPs e 88 apartamentos, contando com sistema viário, clubes, piscinas, guaritas, casas de lixo e gás, depósito, administração, apoio e quadras, em um terreno com área total de 816.360,44m² (Empreendimento Vila do Castelo).

Esta Licença de Alteração nº 04/2019 também não citou o nome do empreendimento, o tamanho do terreno e nem especificou quais as alterações realizadas no projeto em relação à Licença de Instalação anteriormente concedida, mas informou da existência de Parecer Técnico nº 040/2019 da Secretaria Municipal, vinculado ao Processo nº 1633/2017.

Analisando o Processo nº 1633/2017 da Prefeitura Municipal de Mata de São João⁵, a Ceat novamente não encontrou o Parecer Técnico do município, sendo assim, neste processo também não ficou claro quais as alterações de projeto foram analisadas e quais foram aprovadas pelo ente municipal.

No bojo do Processo nº 1633/2017, foi identificada a existência de documento intitulado “Memorial Descritivo de Alteração do Empreendimento - Vila do Castelo - Licença de Instalação nº 005/2017, processo nº 1633/2017 para Licença de Alteração, Mata de São João, 2019”, onde foram encontradas algumas informações sobre as alterações propostas para o projeto do empreendimento, dentre as quais destacam-se que o empreendedor optou por: projetar um trecho ligando as áreas do projeto com uma passagem subterrânea (túnel) sob a Rua do Tanque; ajustar a poligonal do empreendimento visando a ligação entre o empreendimento Vila do Castelo e um trecho do empreendimento de Enseada do Castelo (Etapa I) com o intuito de integração das áreas; e alterar a ocupação do solo, inclusive, com intervenções em Área de Preservação Permanente - APP (Figuras 13 a 16).

⁵ Arquivos contidos na pasta denominada “LI e LA 1633-2017”, que compõe a pasta “Cd fl 28v (disponibilizado para a análise da CEAT pelo onedrive).

Assim, pode-se afirmar que não houve qualquer citação referente à implantação de Empreendimento denominado Praia Bella no “Memorial Descritivo de Alteração do Empreendimento - Vila do Castelo - Licença de Instalação nº 005/2017”.

Destaca-se que também não foram encontradas citações, documentos ou requerimentos vinculados à implantação de Empreendimento denominado Praia Bella no bojo do Processo nº 1633/2017 da Prefeitura Municipal de Mata de São João.

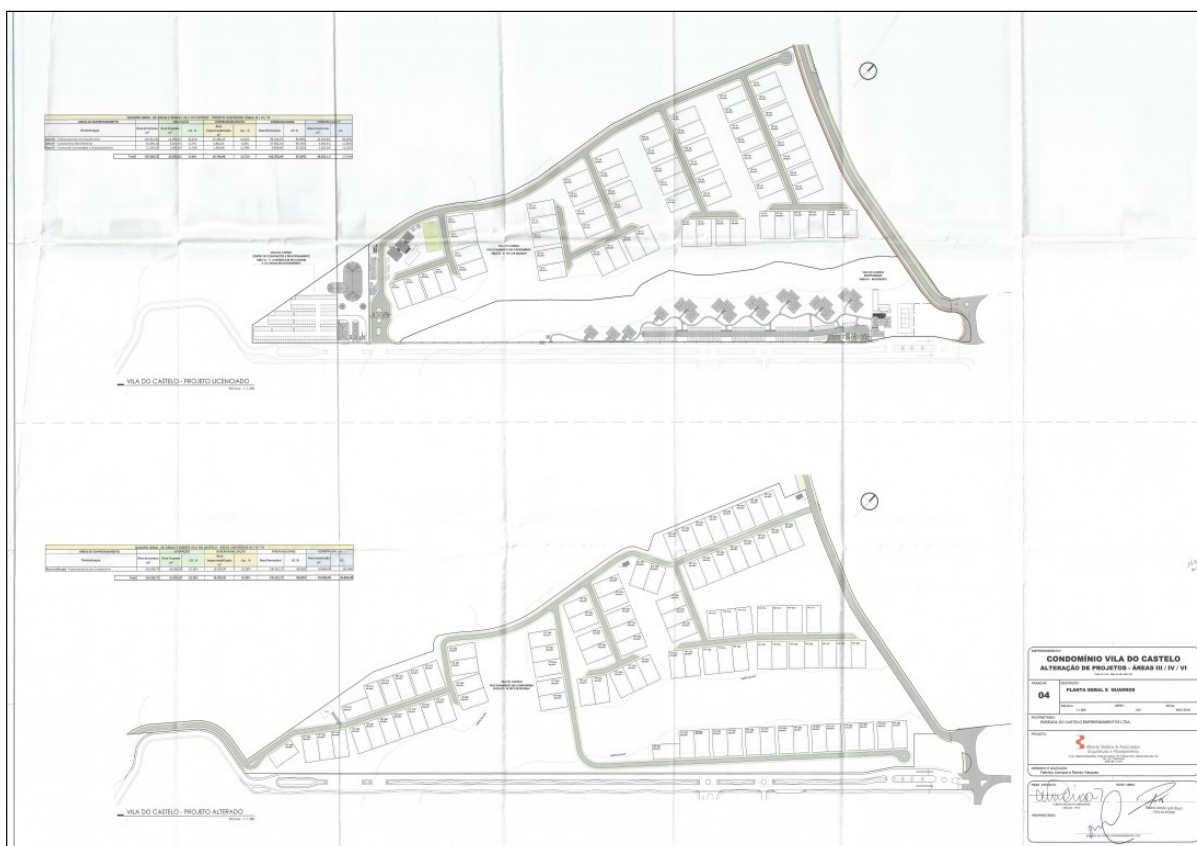


Figura 13. Planta contida no Processo nº 1633/2017 referente às alterações no Projeto do Empreendimento Vila do Castelo.

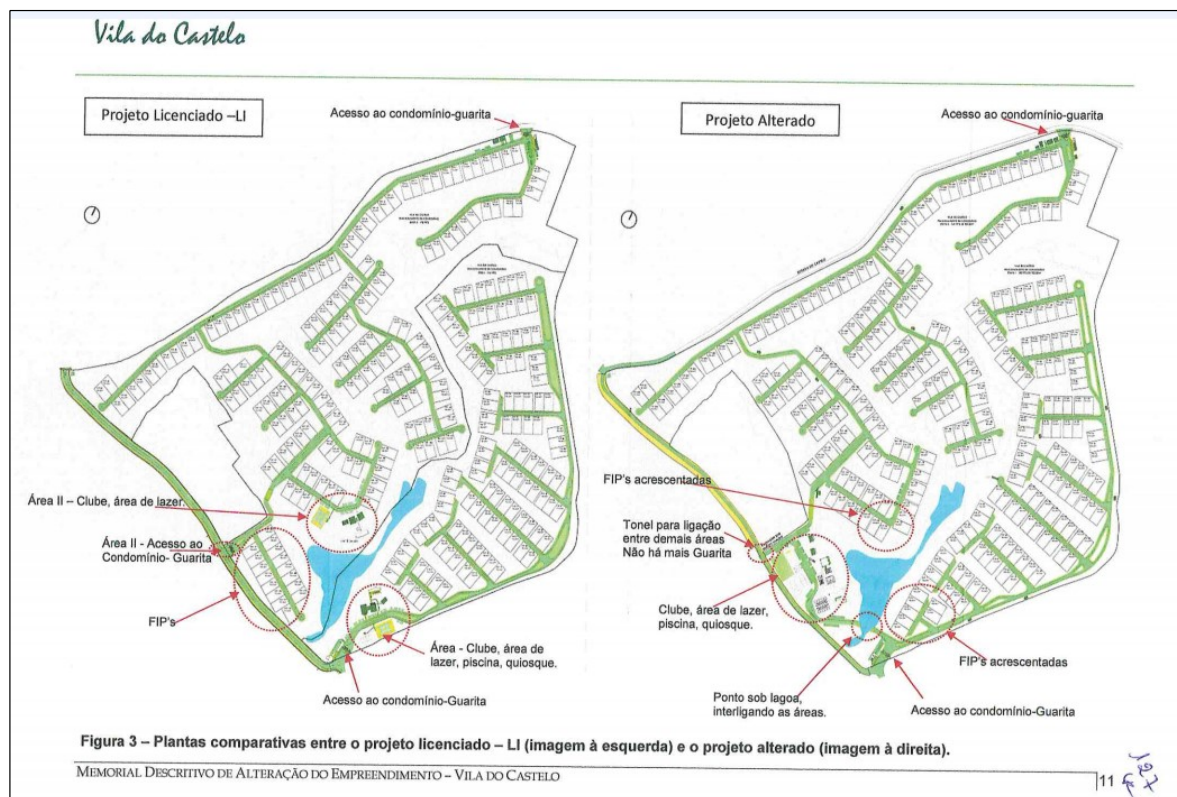


Figura 14. Ilustração com as alterações de projeto do Empreendimento Vila do Castelo.
Fonte: Memorial Descritivo da Alteração do Empreendimento, página 11.

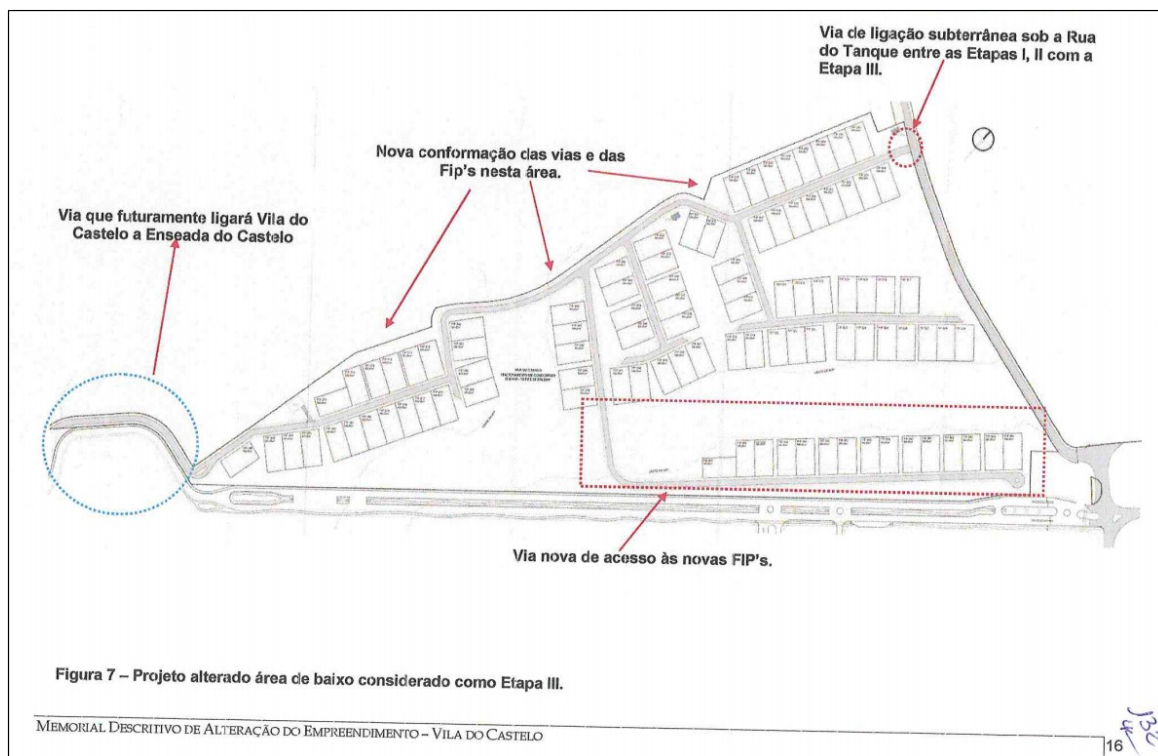


Figura 15. Ilustração com as alterações de projeto do Empreendimento Vila do Castelo.
Fonte: Memorial Descritivo da Alteração do Empreendimento, página 16.

Desta forma, a ponte elevada terá uma pequena intervenção em Área de Preservação Permanente (APP), e que está em análise junto ao órgão ambiental competente, e as outras três passagens molhadas em área úmida. O quadro 3 apresenta o descritivo das passagens molhada e ponte elevada (Figura 8)

Denominação fictícia	Tipo	Largura (L)	Altura (Ha)	Comprimento (C)	Características
Travessia 1	Ponte elevada	8 m	1,5 m	30 m	Estrutura mista de concreto armado e perfil de aço
Travessia 2	Passagem molhada	12 m	-	-	Tubulação em PEAD reforçado e boca de ala em alvenaria de pedra 2 X Buero 1000 mm
Travessia 3	Passagem molhada	12 m	-	-	Tubulação em PEAD reforçado e boca de ala em alvenaria de pedra 2 X Buero 1000 mm
Travessia 4	Passagem molhada	12 m	-	-	Tubulação em PEAD reforçado e boca de ala em alvenaria de pedra 2 X Buero 1000 mm

Figura 16. Indicação da implantação de ponte elevada e três passagens molhadas em área do projeto Vila do Castelo. Fonte: Memorial Descritivo da Alteração do Empreendimento, página 19.

c. Houve expedição de Autorização de Supressão de Vegetação nativa - ASV para o empreendimento Condomínio Praia Bella?

Não.

Não há Autorização de Supressão de Vegetação Nativa - ASV expedida para o Empreendimento Condomínio Praia Bella. Entretanto, foram identificadas duas Autorizações de Supressão de Vegetação Nativa - ASV expedidas para o terreno atualmente ocupado por este Empreendimento.

Em 2019, o Inema expediu a **Portaria Inema nº 19.142 de 18 de setembro de 2019**, válida pelo prazo de 04 (quatro) anos, concedendo à Enseada do Castelo Empreendimentos LTDA, inscrito no CNPJ nº 17.632.516/001-51, Autorização de Supressão de Vegetação Nativa - ASV para implantação de um condomínio urbanístico de frações ideais privativas (FIP's), constituído de 385 unidades autônomas, em área de 34,35ha, na Avenida do Farol, Praia do Forte, no município de Mata de São João (ID MP 10934297 - Pág. 1).

Destaca-se que no ato administrativo não houve a citação do nome do Empreendimento, mas este refere-se ao Vila do Castelo, conforme Parecer Técnico Florestal - PTF do Inema, vinculado ao processo nº 2017.001.002203/INEMA/LIC-02203 (Figura 17).

A ASV foi vinculada à Licença de Alteração nº 004/2019, concedida pela Prefeitura Municipal de Mata de São João.

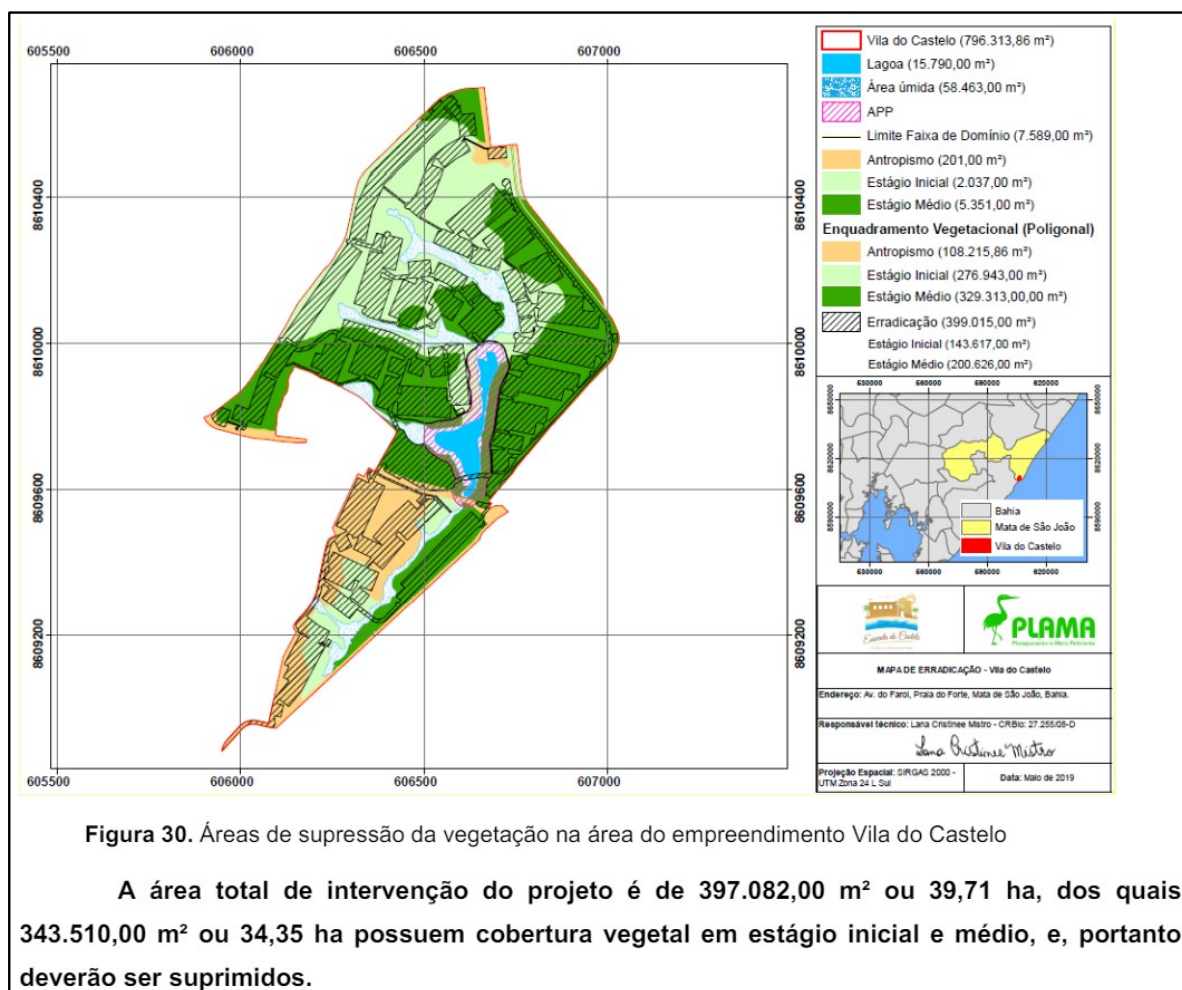


Figura 17. Recorte do Parecer Técnico Florestal - PTF do Inema, vinculado ao processo nº 2017.001.002203/INEMA/LIC-02203, com mapa da área de supressão de vegetação do Empreendimento Vila do Castelo. Fonte: Sistema Estadual de Informações Ambientais e de Recursos Hídricos - Seia. Acesso em 19/06/2024.

De acordo com o parecer do Inema, considerando o projeto avaliado na época, o empreendedor manteria 34,1% ou 11,22ha da vegetação em estágio médio de regeneração da área do empreendimento, garantindo a preservação da vegetação nativa em estágio médio de regeneração em no mínimo 30%, como determina o Art. 23 da Lei nº 11.428/2006, Lei da Mata Atlântica.

Posteriormente, em 2020, houve a expedição da **Portaria Inema nº 22.054 em 29 de dezembro de 2020**, que apenas transferiu a titularidade da ASV em nome da Enseada do Castelo Empreendimentos LTDA, inscrita no CNPJ nº 17.632.516/001-51, para a pessoa

jurídica Condomínio Praia Bella, inscrita no CNPJ nº 39.301.009/0001-78 (Figura 18), de acordo com Processo Inema nº 2020.001.000237/INEMA/JUR-00237 (Figura 19).



Salvador, Bahia-Quarta-Feira
30 de Dezembro de 2020
Ano - CV- Nº 23.059

PORTARIA Nº 22.054 DE 29 DE DEZEMBRO DE 2020. O INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS - INEMA, com fulcro nas atribuições e competências que lhe foram delegadas pela Lei Estadual nº 12.212/11 e Lei Estadual nº 10.431/06, alterada pela Lei nº 12.377/11, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 14.024/12 e, tendo em vista o que consta do Processo nº 2020.001.000237/INEMA/JUR-00237, **RESOLVE: Art. 1º** - Transferir, nos registros do Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos - INEMA, a titularidade da Autorização de Supressão da Vegetação Nativa concedida através da Portaria INEMA nº 19.142, publicada no D.O.E de 18/09/2019, em nome da **ENSEADA DO CASTELO EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.632.516/0001-51, para **CONDOMÍNIO PRAIA BELLA**, inscrita no CNPJ sob o nº 39.301.009/0001-78, empreendimento localizado na Avenida do Farol, Praia do Forte, no município de Mata de São João. **Art. 2º** - Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação. **MÁRCIA CRISTINA TELLES DE ARAÚJO LIMA** - Diretora Geral

Figura 18. Portaria de transferência de titularidade da ASV em nome da Enseada do Castelo Ltda para a pessoa jurídica Condomínio Praia Bella. Fonte: Sistema Estadual de Informações Ambientais e de Recursos Hídricos - Seia. Acesso em 19/06/2024.

Ato(s) do processo:

Nome do ato ambiental	Tipologia do ato ambiental	Status	Observação
Transferencia de Titularidade (TLA)	-----	Aguardando análise	

Dados Gerais

Número do Processo	Data de Formação	Quantidade de dias formado	Status Atual
2020.001.000237/INEMA/JUR-00237	21/12/2020	16	Concluído

Nome/Razão Social ENSEADA DO CASTELO EMPREENDIMENTOS LTDA
CPF/CNPJ 17.632.516/0001-51
Nome do Empreendimento Enseada do Castelo Ltda
Localidade Mata de São João
E-mail lana@plama.com.br
Porte

Requerimento

Número do Requerimento	Data de Abertura
2020.001.086205/INEMA/REQ	22/10/2020

Portaria

Número	Data de publicação	Usuário	Download
22.054	30/12/2020	Débora dos Reis Ribeiro	

Figura 19. Dados gerais do processo de transferência de titularidade da ASV concedida pela Portaria Inema nº 19.142 de 18 de setembro de 2019. Fonte:Seia.

Atualmente, consta no Sistema Estadual de Informações Ambientais e de Recursos Hídricos - Seia⁶ processo nº 2023.001.009319/INEMA/LIC-09319 em análise, referente à Prorrogação do Prazo de Validade da Autorização de Supressão de Vegetação Nativa - PPV/ASV concedida pela Portaria Inema nº 19.142/2019, conforme Figura 20.

Ato(s) do processo:			
Nome do ato ambiental	Tipologia do ato ambiental	Status	Observação
Prorrogação de Prazo de Validade de Autorização de Supressão de Vegetação Nativa (PPV/ASV)	-----	Em análise	

Dados Gerais			
Número do Processo	Data de Formação	Quantidade de dias formado	Status Atual
2023.001.009319/INEMA/LIC-09319	19/09/2023	273	Análise Técnica
Nome/Razão Social	CPF/CNPJ		
CONDOMÍNIO PRAIA BELLA	39.301.009/0001-78		
Nome do Empreendimento	Localidade		
condomínio praia bella Renov ASV	Mata de São João		
E-mail			
litoralnorte.meioambiente@gmail.com			
Porte			
Requerimento	Data de Abertura		
Número do Requerimento			
2023.001.037544/INEMA/REQ	01/06/2023		

Figura 20. Dados do processo de Prorrogação de Prazo de Validade de ASV (PPV/ASV) concedida pela Portaria Inema nº 19142/2019. Fonte: Seia. Acesso em 19/06/2024.

Em 2020, o Inema expediu a **Portaria INEMA nº 20.296 de 25 de março de 2020**, válida pelo prazo de 05 (cinco) anos, à Enseada do Castelo Empreendimentos LTDA, inscrito no CNPJ nº 17.632.516/001-51, que concedeu Autorização de Supressão de Vegetação Nativa para implantação do loteamento Enseada do Castelo, em uma área de 2,7472ha, no Acesso do Boulevard, Praia do Forte, no município de Mata de São João (ID MP 10934300 - Pág. 2).

Esta autorização foi vinculada à Portaria nº 003/2019 de Licença de Alteração, que refere-se à Licença Ambiental do Empreendimento Enseada do Castelo. Ressalta-se que esta área de 2,7472ha situa-se na parte do empreendimento Enseada do Castelo que foi, posteriormente, incorporado ao Empreendimento Praia Bella (Figura 21).

⁶ Disponível em <https://sistema.seia.ba.gov.br/login.xhtml>. Consulta realizada em 19/06/2024.

Conforme Parecer Técnico do Inema, processo 2020.001.000128/INEMA/LIC-00128, que resultou na Portaria Inema nº 20.296/2020, a supressão de vegetação requerida pelo empreendedor teve por finalidade:

“a implantação de um loteamento que faz parte do empreendimento Enseada do Castelo (Figura 01) que teve sua supressão concedida através da Portaria INEMA nº 9.833/2015 (Processo nº 2015.001.000626/INEMA/LIC-00626) e Prorrogação de Prazo de Validade através da Portaria INEMA nº 14.113/2017 (Processo nº 2017.001.001086/INEMA/LIC-01086).

O empreendimento tem sido implantado de forma fracionada. A última etapa do empreendimento teve o projeto alterado devido a situações econômicas de interesse dos investidores. Portanto, foi necessária a solicitação de nova ASV.

A área objeto de análise no presente processo já foi suprimida de acordo com a antiga ASV concedida, porém o projeto atual requer uma maior área de implantação e supressão, aproveitando-se as áreas já suprimidas. Além das áreas já suprimidas o novo projeto prevê a ocupação de áreas com remanescente de restinga arbórea nos estágios inicial e médio, conforme o mapa baixo (Figura 02).” (grifo nosso)

Ainda de acordo com o PTF do Inema, esta nova área de supressão de 2,7472 ha, quando somada a área de supressão de vegetação em estágio médio anteriormente autorizado do Enseada do Castelo, equivale a 46,8% da área total de estágio médio do empreendimento, atendendo ao exigido na Lei da Mata Atlântica (Lei nº 11.428/2006, Art. 31).

Cabe destacar que esta análise técnica do Inema foi realizada na ocasião da expedição da ASV concedida pela Portaria Inema nº 20.296/2020, ou seja, ocorreu quando esta área de supressão ainda fazia parte do Empreendimento Enseada do Castelo (Figura 22).

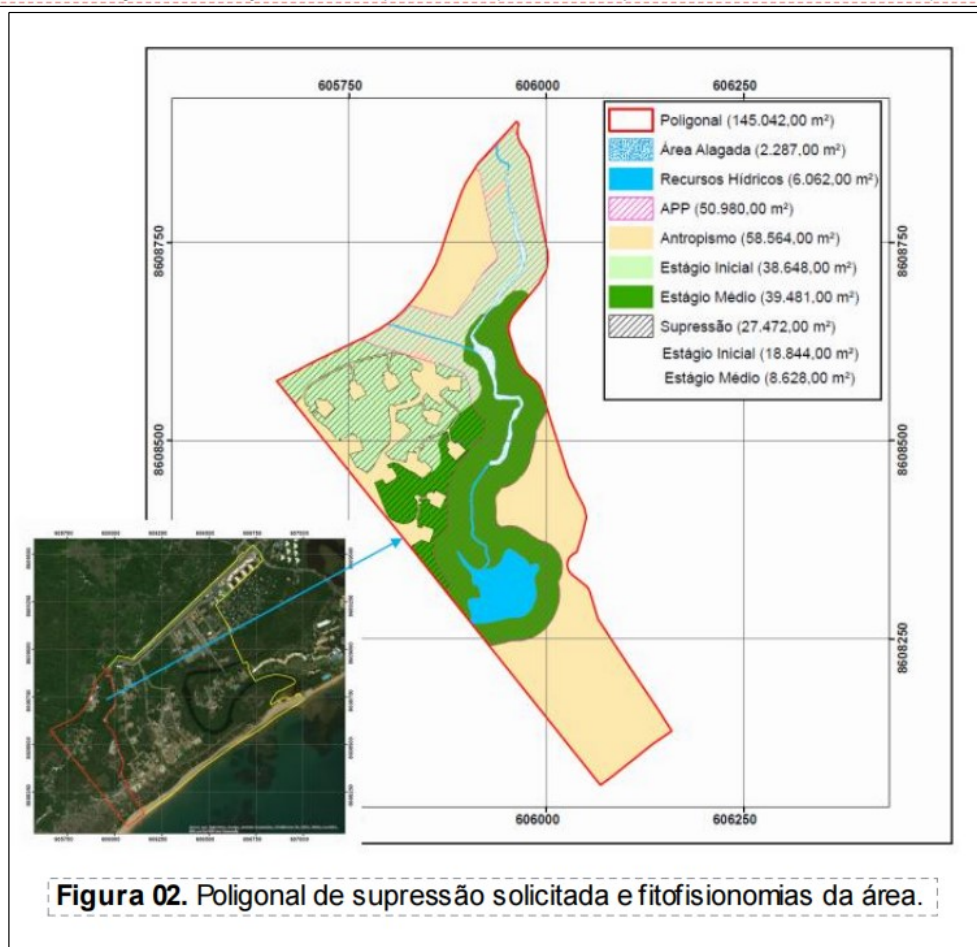
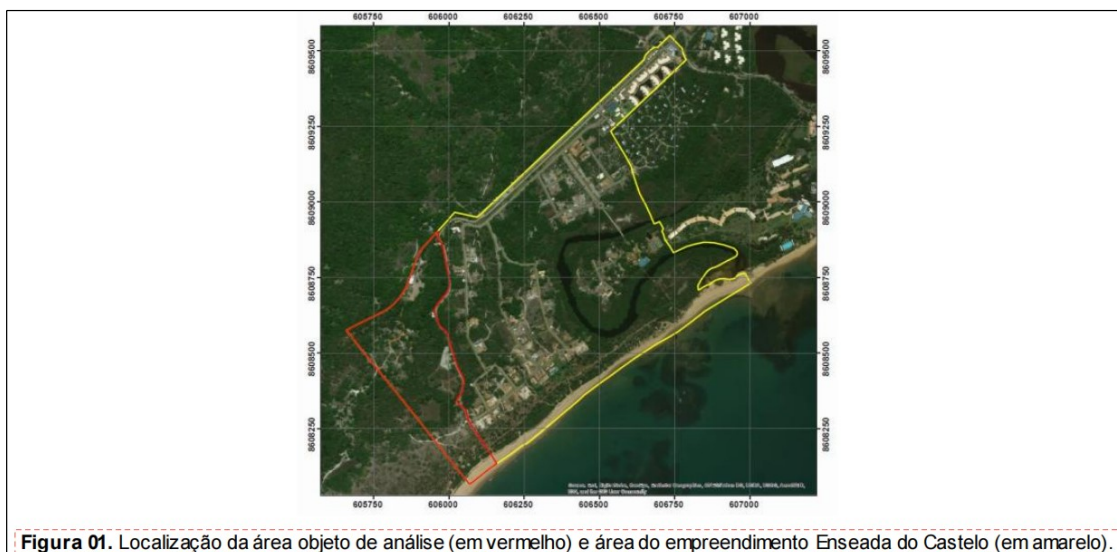


Figura 21. Recorte das Figuras 01 e 02 do Parecer Técnico Florestal - PTF do Inema, vinculado ao processo nº 2020.001.000128/INEMA/LIC-00128. Fonte: Seia.

Ato(s) do processo:

Nome do ato ambiental	Tipologia do ato ambiental	Status	Observação
Autorizações para o Manejo de Fauna	-----	Transferido	⚠
Autorização de Supressão de Vegetação (ASV)	-----	Transferido	⚠

Dados Gerais

Número do Processo	Data de Formação	Quantidade de dias formado	Status Atual
2020.001.000128/INEMA/LIC-00128	08/01/2020	78	Concluído

Nome/Razão Social	CPF/CNPJ
ENSEADA DO CASTELO EMPREENDIMENTOS LTDA	17.632.516/0001-51
Nome do Empreendimento	Localidade
Enseada do Castelo Ltda	Mata de São João
E-mail	
lana@plama.com.br	
Porte	
Não Identificado	

Requerimento

Número do Requerimento	Data de Abertura
<u>2019.001.176444/INEMA/REQ</u>	14/11/2019

Figura 22. Dados gerais do processo nº 2020.001.000128/INEMA/LIC-00128, do qual resultou a expedição da Portaria Inema nº 20.296 de 25 de março de 2020. Fonte: Seia.

É importante pontuar que o PTF do Inema destacou que parte da área de supressão autorizada pela Portaria Inema nº 20.296/2020 estava destinada como área de compensação do Empreendimento Enseada do Castelo, entretanto, houve uma realocação da área de compensação, conforme apresentado nas Figura 23.

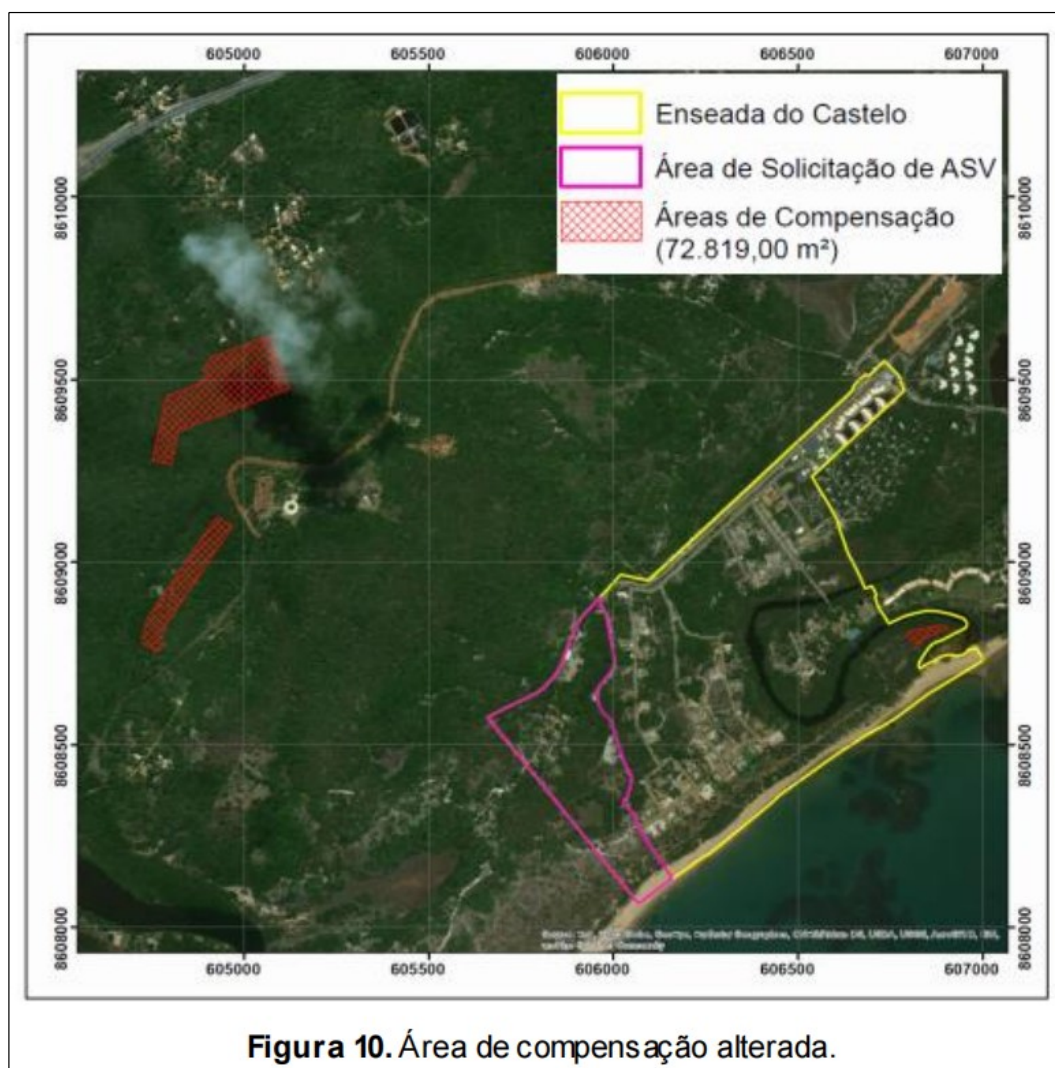


Figura 23. Recorte do Parecer Técnico Florestal - PTF do Inema, vinculado ao processo nº 2017.001.002203/INEMA/LIC-02203, com mapa da área de compensação de vegetação do Empreendimento Vila do Castelo.

Fonte: Sistema Estadual de Informações Ambientais e de Recursos Hídricos - Seia.

Assim, considerando o exposto neste quesito, pode-se afirmar que não houve a análise técnica sobre a viabilidade ambiental da supressão de vegetação nativa do Empreendimento Praia Bella em sua integridade, pois as análises realizadas consideraram os Empreendimentos Vila do Castelo e Enseada do Castelo isoladamente. Assim, é notório que houve prejuízos em relação a avaliações sobre ecologia de paisagens e eventual necessidade de adoção de corredores ecológicos entre Áreas de Preservação Permanente existentes no Empreendimento, bem como de outras medidas

compensatórias ou mitigadoras, principalmente, considerando os efeitos cumulativos e sinérgicos dos empreendimentos relacionados, pois, como definido pelo próprio empreendedor no ID MP 19163210 - Pág. 26 a Pág. 30, o *Master Plan* já estava previsto para ser executado em duas etapas distintas nesta região de Praia do Forte (ver quesito “a”) . Ademais, o Empreendimento Praia Bella originou-se da junção das áreas II, III e IV da Etapa I com as áreas definidas como Etapa II, conforme ilustrado nas Figuras 01 e 02 do quesito “a” deste parecer técnico.

d. Os parâmetros urbanísticos do empreendimento Condomínio Praia Bella obedecem àqueles estabelecidos no Plano de Manejo da APA do Litoral Norte (Resolução CEPRAM 1040/1995)?

De acordo com o Zoneamento Ecológico-Econômico - ZEE da Área de Proteção Ambiental do Litoral Norte – APA Litoral Norte (Resolução CEPRAM nº 1.040/1995), a área ocupada do empreendimento em análise insere-se em sua maior parte na Zona de Ocupação Rarefeita (ZOR-E), e em pequena parte na Zona de Comércio e Serviços (ZCS) (Figura 24).

Na Zona de Ocupação Rarefeita Especial (ZOR-E), de acordo com a Resolução CEPRAM nº 1.040/1995, são permitidos usos como residenciais unifamiliar e plurifamiliar, além de turismo de baixa densidade. Por outro lado, na Zona de Comércio e Serviços (ZCS), são permitidas apenas atividades como lojas de alimentação, materiais de construção e postos de serviços de apoio, não sendo permitido o uso residencial. Portanto, o pequeno trecho do empreendimento em ZCS está em desacordo com o ZEE da APA do Litoral Norte, uma vez que é destinado ao uso residencial.

Conforme observa-se no Quadro Comparativo entre os Parâmetros Urbanísticos definidos pelo ZEE da APA do Litoral Norte e os praticados pelo Condomínio Praia Bella (Quadro 1), a sua maior porção não atende ao lote mínimo previsto para a ZOR-E. Apenas os 10 lotes que estão em ZCS (lotes de 220 a 229) atendem ao parâmetro de lote mínimo, sendo que o empreendimento tem 439 lotes (Figura 24).

De acordo com a Lei Federal nº 6.766/1979, o lote poderá ser constituído também como unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes (§7º do art. 2º da Lei nº 6.766/79),

ou seja, as suas áreas privativas são constituídas por lotes, e os proprietários compartilham a propriedade das áreas comuns do condomínio. O Praia Bella é um condomínio de lotes, e está parcelado em Frações Ideais Privativas (FIPs), as quais são definidas como lotes, conforme a definição legal supramencionada.

Segundo a Resolução CEPRAM nº 1040 de 21 fevereiro de 1995, para o uso residencial na ZOR-E o índice de permeabilidade mínimo é de 0,7 (Quadro 1), ou seja 70% da área precisa estar permeável, logo é permitido apenas que 30% do solo seja impermeabilizado. De acordo com o Quadro de Áreas da Planta Geral do Praia Bella, disponível em mídia anexa aos autos do procedimento IDEA nº 167.9.231191/2019 (ID MP 2223231 - Pág. 19), o empreendimento tem 87,5% de área permeável, atendendo, portanto, ao estabelecido pelo ZEE.

Quanto ao gabarito, não foi identificado nos autos (IDEA nº 167.0.191701/2016 e nº 167.9.231191/2019) o Memorial Descritivo do Praia Bella, e este não está definido expressamente na Planta do empreendimento disponibilizada, entretanto, no seu quadro de áreas, a área construída⁷ é definida como o dobro da área ocupada⁸, o que indica a fixação do gabarito em 2 pavimentos e atende ao quanto definido pelo ZEE (Quadro 1).

Quadro 1 – Quadro Comparativo entre os Parâmetros Urbanísticos definidos pelo ZEE da APA do Litoral Norte e os praticados pelo Condomínio Praia Bella

Parâmetros Urbanísticos	ZEE da APA do Litoral Norte		Empreendimento*
	ZOR-E	ZCS	
Lote Mínimo (m²)	5.000,00	300,00	594,00 / 700,00 / 800,00
Índice de Permeabilidade	0,7	0,3	0,87
Gabarito	2 pavimentos	2 pavimentos	2 pavimentos

*Planta Geral do Condomínio Praia Bella aprovada pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente de Mata de São João em 05 de julho de 2019, disponível no “pendrive 02 Enseada” encaminhado pelo empreendedor (ID MP 2223231 - Pág. 19 - IDEA nº 167.9.231191/2019).

⁷ Área Construída - Somatório das áreas de todos os pavimentos de uma edificação.

⁸ Área Ocupada - Projeção horizontal da área construída de todas as edificações existentes em um lote.

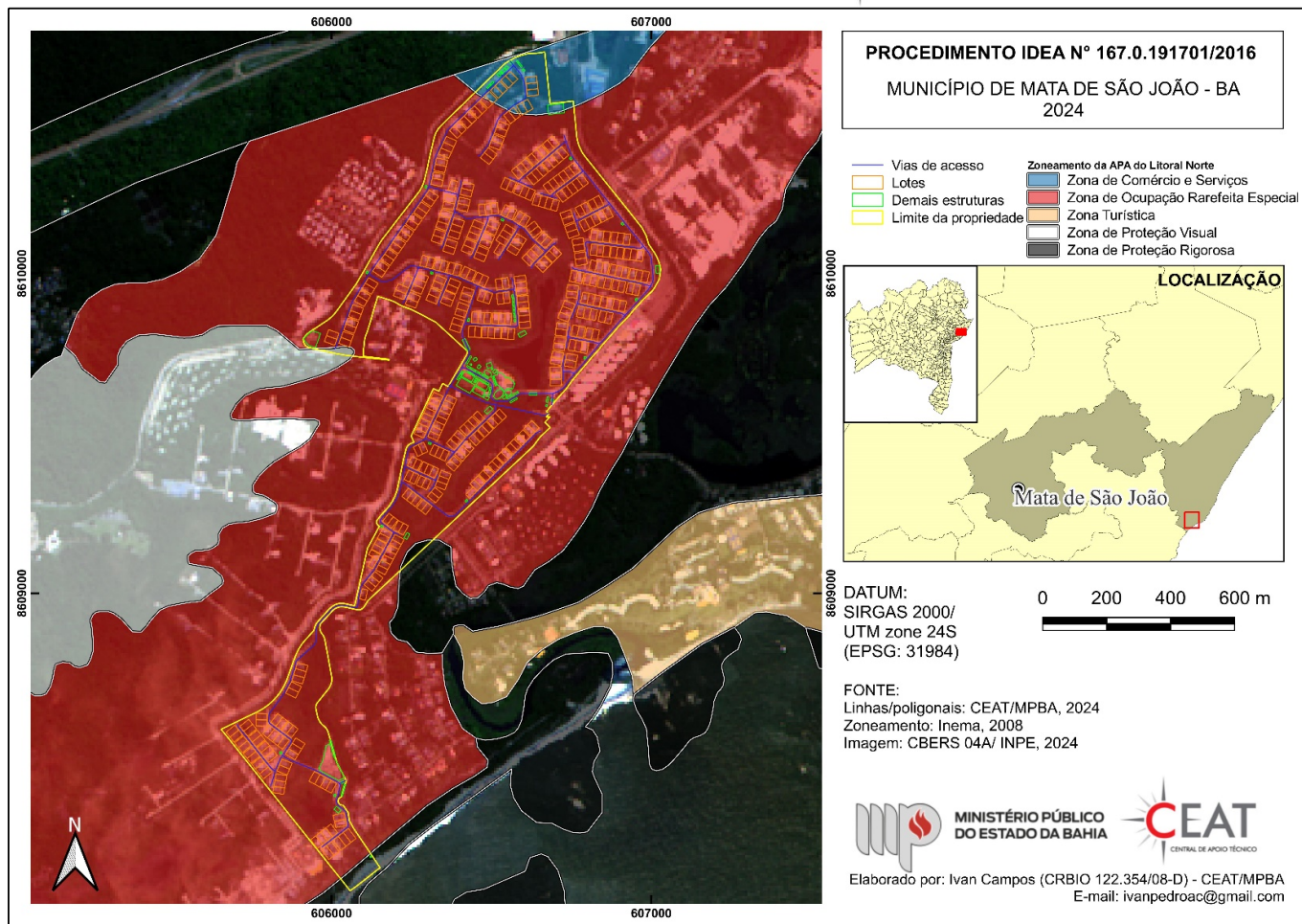


Figura 24. Poligonal do Empreendimento Praia Bella, sobre o Zoneamento Ecológico Econômico da APA do Litoral Norte.

e. O empreendimento Praia Bella, após as ampliações e ampliações requeridas à Prefeitura de Mata de São João, globalmente considerado, atende às exigências legais de estudo de impacto ambiental, e nível federal de competente para emissão de licença ambiental?

As características do Condomínio Praia Bella não o enquadram como passível de licenciamento pelo Ibama (Federal), a saber:

Art. 7º - São ações administrativas da União:

(...)

XIV - promover o licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades:

- a) localizados ou desenvolvidos conjuntamente no Brasil e em país limítrofe;
 - b) localizados ou desenvolvidos no mar territorial, na plataforma continental ou na zona econômica exclusiva;
 - c) localizados ou desenvolvidos em terras indígenas;
 - d) localizados ou desenvolvidos em unidades de conservação instituídas pela União, exceto em Áreas de Proteção Ambiental (APAs);
 - e) localizados ou desenvolvidos em 2 (dois) ou mais Estados;
 - f) de caráter militar, excetuando-se do licenciamento ambiental, nos termos de ato do Poder Executivo, aqueles previstos no preparo e emprego das Forças Armadas, conforme disposto na Lei Complementar no 97, de 9 de junho de 1999;
 - g) destinados a pesquisar, lavrar, produzir, beneficiar, transportar, armazenar e dispor material radioativo, em qualquer estágio, ou que utilizem energia nuclear em qualquer de suas formas e aplicações, mediante parecer da Comissão Nacional de Energia Nuclear (Cnen); ou
 - h) que atendam tipologia estabelecida por ato do Poder Executivo, a partir de proposição da Comissão Tripartite Nacional, assegurada a participação de um membro do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama), e considerados os critérios de porte, potencial poluidor e natureza da atividade ou empreendimento;
- (...) (inciso XIV, do art. 7º, da Lei Complementar nº 140).

De acordo com o anexo único da Resolução Cepam nº 4.579/2018, que alterou o anexo único da Resolução Cepam nº 4.327/2013, o empreendimento em comento está classificado como de médio porte. O potencial poluidor para esta tipologia de empreendimento é definido pela Cepam nº 4.579/2018 como de médio impacto (Figura 25).

CÓDIGO	TIPOLOGIA	UNIDADE DE MEDIDA	PORTE	POTENCIAL POLUIDOR	COMPETÊNCIA		
					Nível 1	Nível 2	Nível 3
Grupo G2: Empreendimentos Urbanísticos					CLASSE DO EMPREENDIMENTO		
G2.1	Complexos Turísticos e Empreendimentos Hoteleiros	Área total (ha)	Pequeno $\geq 10 < 100$ Médio $\geq 100 < 500$ Grande ≥ 500	A	C4	C4	C4 e C5
G2.2	Parcelamento do Solo (Loteamentos, Desmembramentos)	Área total (ha)	Pequeno $\geq 10 < 50$ Médio $\geq 50 < 200$ Grande ≥ 200	M	C2	C2 e C3	C2 e C3
G2.3	Conjuntos Habitacionais	Área total (ha)	Pequeno $\geq 10 < 50$ Médio $\geq 50 < 200$ Grande ≥ 200	M	C2	C2 e C3	C2 e C3
G2.4	Habitação de Interesse Social	Área total (ha)	Pequeno $\geq 3 < 30$ Médio $\geq 30 < 100$ Grande ≥ 100	M	C2	C2 e C3	C2 e C3

Figura 25 – Recorte do Anexo Único da CEPRAM nº 4.579/2018 para Empreendimentos Urbanísticos. Em vermelho o enquadramento do Condomínio Praia Bella.

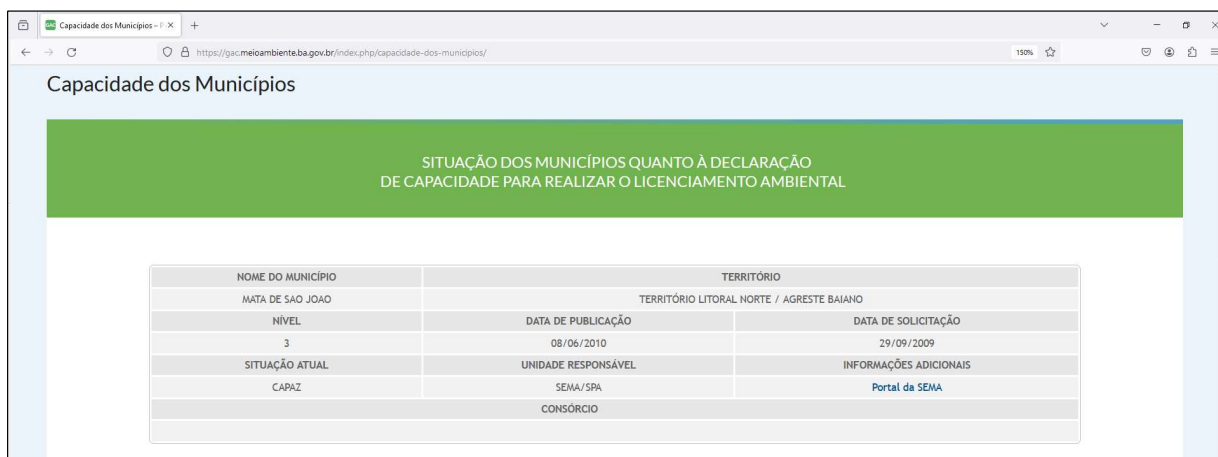
A partir dos dados relativos ao porte e ao potencial poluidor, é definida a classe a qual pertence o Condomínio Praia Bella. Conforme o disposto na Resolução Cepram nº 4.420/2015, está na classe 3, com potencial poluidor de médio impacto e com médio porte.

Parágrafo único. A classificação de empreendimentos e atividades obedecerá à seguinte correspondência, de acordo com a tabela classificatória:

- I - Classe 1 - pequeno porte e pequeno potencial poluidor;
- II - Classe 2 - médio porte e pequeno potencial poluidor ou pequeno porte e médio potencial poluidor;
- III - Classe 3 - médio porte e médio potencial poluidor;
- IV - Classe 4 - grande porte e pequeno potencial poluidor ou pequeno porte e alto potencial poluidor;
- V - Classe 5 - grande porte e médio potencial poluidor ou médio porte e alto potencial poluidor;

VI - Classe 6 - grande porte e alto potencial poluidor.
(Parágrafo Único, do art. 3º da Resolução CEPRAM nº 4.420/2015).

O Conselho Estadual do Meio Ambiente – Cepram, reconheceu a competência do município de Mata de São João para exercer o licenciamento das atividades e empreendimentos de impacto ambiental local no nível 3 (nível condizente com o potencial poluidor e porte do empreendimento inspecionado). De acordo com consulta realizada no site da Secretaria de Meio Ambiente do Governo do Estado da Bahia (Figura 26), o município de Mata de São João encontra-se capaz de desempenhar as ações administrativas de licenciamento e da autorização ambiental.



SITUAÇÃO DOS MUNICÍPIOS QUANTO À DECLARAÇÃO DE CAPACIDADE PARA REALIZAR O LICENCIAMENTO AMBIENTAL		
NOME DO MUNICÍPIO	TERRITÓRIO	
MATA DE SÃO JOÃO	TERRITÓRIO LITORAL NORTE / AGRESTE BAIANO	
NÍVEL	DATA DE PUBLICAÇÃO	DATA DE SOLICITAÇÃO
3	08/06/2010	29/09/2009
SITUAÇÃO ATUAL	UNIDADE RESPONSÁVEL	INFORMAÇÕES ADICIONAIS
CAPAZ	SEMA/SPA	Portal da SEMA
	CONSÓRCIO	

Figura 26 – Resultado da consulta realizada no site da Secretaria de Meio Ambiente do Governo do Estado da Bahia, referente à situação do Município de Paulo Afonso no Programa Estadual de Gestão Ambiental Compartilhada. Disponível em <<http://www.gac.meioambiente.ba.gov.br/index.php/capacidade-dos-municipios/>>, consulta em 20/06/2024.

Assim, o empreendimento Praia Bella, com 93,48 ha é passível de licenciamento pelo município de Mata de São João/BA.

Acrescenta-se que de acordo com a Resolução Conama nº 01/1986, os empreendimentos urbanísticos acima de 100 ha estão sujeitos a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – Rima nos seus processos de licenciamento ambiental. O Condomínio Praia Bella isoladamente não totaliza 100 ha, entretanto, conforme discutido no quesito “a” deste Parecer, e esquematizado nas Figuras



01 e 02, houve um fracionamento do empreendimento, e o Condomínio Praia do Castelo e o Condomínio Enseada do Castelo são etapas de um único empreendimento, totalizando cerca de 153ha⁹, estando, portanto, obrigado a elaborar EIA/Rima no seu processo de licenciamento.

Salvador, 21 de junho de 2024.

Georgea da Cruz Santana
Engenheira Florestal/M Sc.
Analista Técnica (CEAT/MP-BA)

Documento assinado digitalmente
 KARINE FERNANDA GUERMANDI
Data: 21/06/2024 16:09:13-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Karine Fernanda Guermandi
Urbanista, Msc.
Analista Técnica (CEAT/MP-BA)

⁹ Esta área é resultante da soma das áreas dos Empreendimentos Enseada do Castelo e Vila do Castelo, subtraídas as áreas ocupadas pela Estação de Tratamento de Esgoto - ETE, sistema viário externo e área ocupada por posseiros, que foram desmembradas.