

PARECER N° 02/2025 – COMAFI

Requerente: **EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS SANTOS LTDA**

Processo n°: **29906/2022**

REF.: **SOLICITAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO**

Assunto: Trata-se de análise de solicitação de alteração de zoneamento (Zona de Preservação Permanente - ZPP) incidente sobre imóvel localizado na Rua Bahia s/n – Maracanã.

HISTÓRICO / ANÁLISE

O processo inicia em 29/06/2022 com requerimento do empreendedor que apresenta os seguintes argumentos:

"CORREÇÃO COM ADEQUAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO" - Correção do Mapa cadastral do Município bem como o mapa hidrográfico e emissão de documento, o qual certifique que o imóvel não é atingido por Área de Preservação Permanente – APP na parte Leste do terreno, localizado na Rua Bahia S/N, com área total de 8.960 m², Inscrição Imobiliária 10.1.39.32.0375.001, matriculado no 2º Ofício de Registro de Imóveis sob o nº 50.525.

Tal solicitação se deve ao prejuízo da utilização total do imóvel citado, que está ausente de corpo hídrico in.

Baseado nas vistorias realizadas e imagens registradas não consta nenhum tipo de curso hídrico no local informado no mapa cadastral do município (Leste do terreno – parte dos fundos do imóvel), tal situação que, comprometeu parcialmente a utilização do imóvel tendo em vista que o mapa citado aponta que seja necessário a manutenção da Área de Preservação Permanente – APP.

Vale ressaltar e apresentar as imagens retroativas do aplicativo Google Earth onde mostra claramente o curso original e correto do Rio M'Boicy, o qual possui a faixa de Área

Figura 1: Requerimento do empreendedor pág. 1

- Neste aspecto não são apresentadas coordenadas georreferenciadas para análise;

CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE FOZ DO IGUAÇU BIÊNIO 2025-2026

Analisando o mapa hidrográfico elaborado pela Prefeitura da Cidade de Foz do Iguaçu observa-se que o rio passa ao fundo da propriedade e ainda mostra alguns pontos de curso hídrico mais a Oeste do imóvel, o que na prática, ou seja, in loco não se confirma a existência deste fato concreto. O que de fato ocorreu é que a Prefeitura através da Secretaria de Obras, a mais ou menos 25 a 30 anos atrás ou até mais, quando da construção e revitalização da Av. República Argentina próximo ao Estádio do ABC, realizou intervenções nesta área retificando o traçado do Rio M'Boicy deixando os taludes mais baixo que anteriormente antes da retificação do mesmo, isso provocou o assoreamento com o passar dos anos, consequentemente em épocas de cheias do Rio a água invade a parte mais a Leste do Terreno.

Além disso, buscando informações e reportagens, constatou-se no histórico da área que fora utilizada por invasores ao longo do tempo onde ocorreu o acúmulo de lixos, isso fez com que a tubulação que passa debaixo da Av. República Argentina e deságua no Lote 0375 por vários momentos ficasse obstruída causando bloqueio e consequentemente um desvio do curso do Rio M'Boicy, este desvio também contribuiu no assoreamento seguido de erosão na área em estudo, quando o nível do Rio abaixa esse desvio fica seco e ausente de água, ou seja, como o talude do Rio ficou mais baixo pela intervenção da Prefeitura as cheias e acúmulo de lixo, a água do Rio transborda para outra parte afetando imóvel causando mais erosões e assoreamentos além dos lixos.

Figura 2: Requerimento empreendedor pág. 2

Análise: se houve intervenções na área em questão, não foram apresentados documentos ou autorizações legais para o mesmo, visto que a CONAMA 237/92 e o Antigo Código Florestal Lei 4771/1965 já dispunham sobre este tipo de obra/atividade.

FIGURA 2 – Canal original do Rio M'Boicy.



Fonte: Google Earth 2004.

Por este motivo o proprietário já elaborou e aprovou o desmembramento e cercamento obedecendo a faixa de APP (Código Florestal 12.651/2012) conforme projeto e DECRETO Nº 28.600, DE 6 DE OUTUBRO DE 2020. A baixo demonstra como era antes da delimitação e como ficou após a aprovação da subdivisão do Lote 0375, o qual deverá ser unificado ao Lote 0268 da Quadra 47 da Matrícula 4501, 2º Ofício, conforme consta no Decreto 28.600 já mencionado e na Matrícula 50.525 AV=01/50.525 PROTOCOLO Nº 102.252 DE 20/10/2020.

Figura 3: Requerimento empreendedor pág. 5

ANÁLISE:

O Artigo 3º inciso II nos traz a seguinte definição de APP “*Área de Preservação Permanente - APP: 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;*”

Pela imagem em questão é possível inferir sobre a área no qual consta a presente solicitação, analisando as imagens no google encontramos que mesmo com retificação a área em questão tem presente curso d'água e que esta por ser uma área de declive apresenta características de bacia de acumulação, com declive de 20 metros (figura 6 abaixo) podendo, em tese, ser considerada passível de existência de nascentes, mesmo que intermitentes;



Figura 4: Imagem área google em 24 02 2025



Figura 5: Imagem área em 05 09 2003

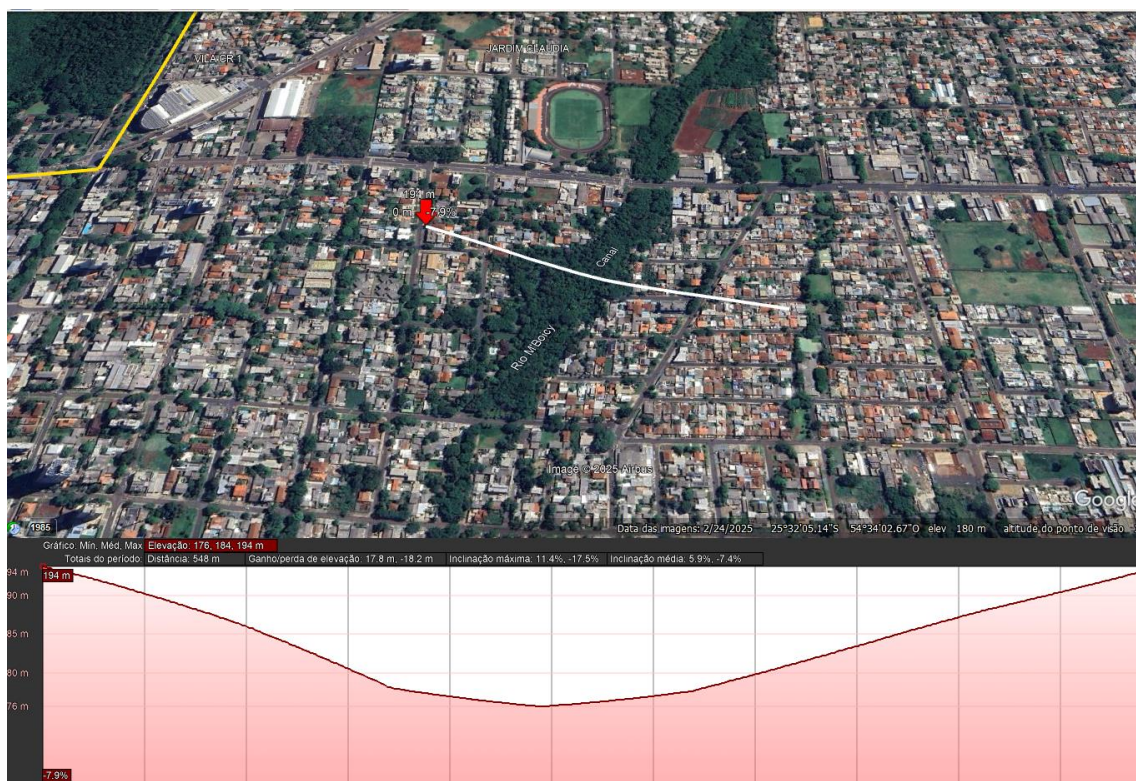


Figura 6: Perfil de elevação do terreno que demonstra o efeito como bacia de acumulação

O IAT solicitou em 2021 que fosse realizada a limpeza do imóvel e cercamento da área de APP conforme cita a pág. 7 e imagem reproduzida abaixo, destacamos que pelas imagens não foram somente retirados resíduos, mas foi feita uma roçada de sub-bosque, que poderia, em tese, se configurar como infração ambiental.

FIGURA 6 – Área após retirada de lixos.



Figura 7: Área após limpeza

Consta do processo 29906-2022 o **Parecer 874-2022** de 29 de novembro de 2021, da Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu, **sem no entanto constar nome do responsável ou do órgão que o produziu, neste não encontramos informações pertinentes sobre o pleito ou análise da área, de forma que nada acrescenta nesta análise.**

Já o Parecer 522-2022 assinado pela Bióloga Lara Helena Pires Vieira de 15 de setembro de 2022 no qual inicia pela caracterização do terreno:

PARECER DVLIA Nº 522/2022

REQUERENTE: EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SANTOS LTDA
PROT.: 29906/2022
REF.: ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO

Trata-se de requerimento de alteração do zoneamento incidente sobre o imóvel de Inscrição Imobiliária nº 10.1.39.32.0375, CRI nº 50.525 – 2º Ofício, localizado na Rua Bahia S/N, bairro Maracanã. O referido imóvel é afetado por Zona de Preservação Permanente – ZPP referente à Área de Preservação Permanente – APP de corpo hídrico enquadrado no art. 4º, inciso I, alínea a. da Lei 12.651/2012.

1. FOTOINTERPRETAÇÃO DE SÉRIE HISTÓRICA

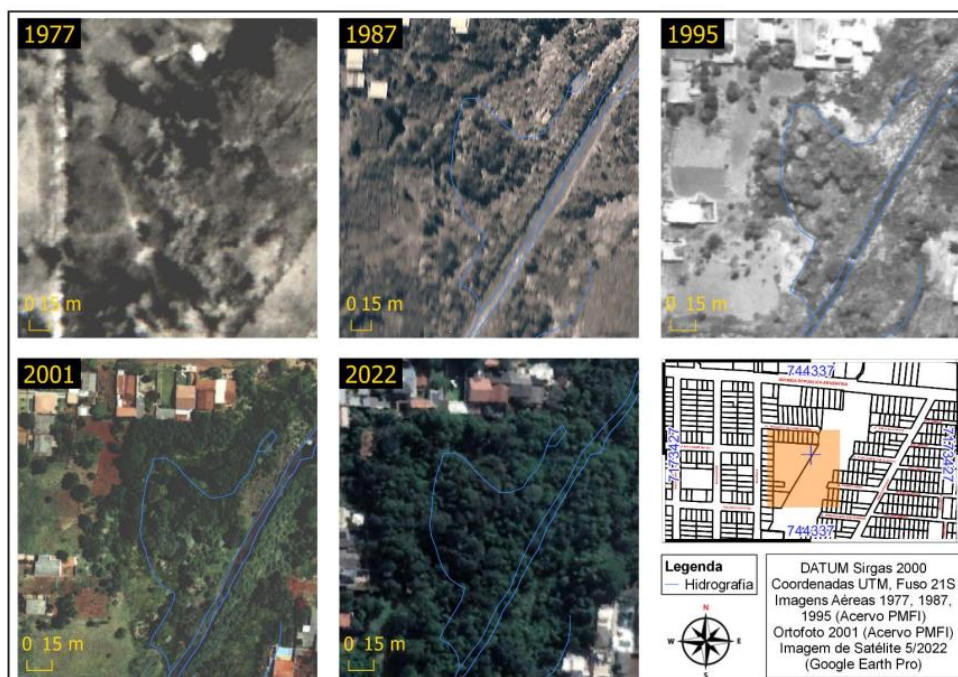


Figura 1: Série histórica de imagens aéreas da área de interesse.

Figura 8: Parecer Técnico SMMA nº 522/2022, pág. 1

Logo a seguir demonstra que a área possuía já naquela época afluentes do Rio M'Boicy, e que durante vistoria encontraram áreas alagadas, presença de plantas indicativas de áreas de nascentes e de solo saturado:



Painel 2: Provável movimentação de solo, evidenciado pelo desnível do solo e ruptura brusca na coloração e cobertura do solo. Nas fotografias A e B é possível observar a espessura da camada de solo depositada.

- c) Indícios de movimentação de solo (Painéis 2 e 3). Observa-se a descontinuidade súbita — além da cobertura vegetal — de coloração, aspecto, e nível do solo, o que sugere a execução de possível e recente aterro. A localização e extensão desse possível aterramento coincide com o trajeto do curso hídrico indicado na base cartográfica do município;
- d) trechos de área alagada, que além do solo saturado, apresentam vegetação característica desse tipo de ecossistema (Painel 4 e Fotografia 1).

Figura 9: Parecer Técnico SMMA n° 522/2022, pág.3

APESAR DO RELATORIO NÃO APRESENTAR CONCLUSÕES, DEIXA EXPLÍCITO QUE A UTILIZAÇÃO DE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE SOMENTE DEVE SER OBJETO DE INTERVENÇÃO EM SE TRATANDO DE UTILIDADE PÚBLICA:

ANÁLISE

- a) O principal argumento da requerente para fundamentação do pedido de alteração de zoneamento baseia-se na alegação de inexistência de corpo hídrico no imóvel. Não foi apresentado estudo de qualidade técnica no processo para subsidiar as alegações.
- b) Em vistoria não foi possível registrar o curso hídrico correndo superficialmente com o mesmo traçado observado no mapa de zoneamento. Não obstante, é possível que o curso hídrico tenha sofrido alterações a partir de intervenções — possivelmente recentes — no imóvel. Adicionalmente, foram observados trechos alagados no imóvel que, devido ao período da vistoria, parece reforçar a possibilidade de procedência não pluvial;
- c) A requerente apresentou Relatório de Inspeção Ambiental nº 100160, emitido pelo IAT. No relatório consta a obrigatoriedade de apresentação de projeto junto ao órgão ambiental competente para licenciamento ambiental de serviços necessários. Não foram apresentados projetos, laudos e licenças, autorizações ou outorgas pertinentes;
- d) Cursos hídricos naturais — isto é, originados por nascentes conforme definidas pelo art. 3º, inciso XVII, Lei nº 12.651/2012 — estão sujeitos a obrigatoriedade de manutenção de faixa protetiva conforme art. 4º, inciso I da mesma Lei
- e) Nascentes e olhos d'água perenes estão sujeitos a entorno protetivo correspondente a 50 metros;
- f) Áreas Úmidas estão sujeitas a proteção conforme Resolução IBAMA/SEMA/IAP nº 05/2008;
- g) As intervenções em Áreas de Preservação Permanente são permissíveis apenas sob as hipóteses definidas no art. 8º da Lei nº 12.651/2012;
- h) Movimentação de solo, independente do volume, em APP é sujeito a licenciamento ambiental. Não são dispensadas de autorização as terraplanagens acima de 100 m³, ainda que localizadas fora de área de preservação permanente;
- i) A intervenção em corpos hídricos está sujeita a outorga nos termos do Decreto Estadual nº 9.957/2014;
- j) Até o momento não foi possível localizar licenças ou autorizações ambientais emitidas pela SMMA para intervenções no imóvel.

Figura 10: Parecer Técnico SMMA nº 522/2022, pág. 8

CONCLUSÕES / RECOMENDAÇÕES

Pelo exposto da análise do processo e documentos correlatos, corroborados pela vistoria técnica, entendemos que:

A área apresenta importante valor ecológico, seja como corredor de conectividade ambiental, bacia de acumulação e região de nascente;

A área, caso sofra intervenção, torna passível de eventos climáticos extremos, com o aumento de riscos para obras e vidas humanas;

Representa um importante patrimônio paisagístico e ambiental que deveria ser tratado como tal, eliminando o risco de depósito de restos de obras e lixo;

Desta forma indicamos que a área não é passível de alteração de zoneamento e de legislação ambiental municipal como solicitado pelo requerente.

É o parecer.