

RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO ANÁLISE DA REAL NECESSIDADE DE ÁREA PARA OPERAÇÃO DE EMPREENDIMENTO

Prefeitura Municipal de Divinópolis

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo

Data: setembro/2025

Processo Administrativo nº: 4027/2025

1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

1.1 Dados do Empreendedor

- **Razão Social:** Carbometal Produtos Siderúrgicos Ltda.
- **CNPJ/CPF:** 23.756.034/0001-06
- **Endereço:** Rua Benedito Gonçalves, 2760 – Centro Industrial Cel. Jovelino Rabelo
- **Representante Legal:** Afrânio Silva Mendes
- **Telefone/E-mail:** (37) 99982-3391/ (37) 99962-0278/
maciel.lucioadvogado@gmail.com/ afranio@carbometal.ind.br

1.2 Caracterização do Empreendimento

- **Denominação:** Carbometal
- **Natureza da Atividade:** Beneficiamento de escória para construção civil, industrialização e comercialização de resíduos industriais (escória); locação de máquinas e equipamentos; pelletização, sinterização e outros beneficiamentos de minério de ferro, comércio atacadista de combustíveis de origem vegetal (lenha e carvão) e transporte rodoviário de cargas.
- **Classificação CNAE:** Principal 23.99-1-99 – Fabricação de outros produtos de minerais não-metálicos não especificados anteriormente
Secundários: 07.10-3-02 – Pelotização, sinterização e outros beneficiamentos de minério de ferro; 38.31-9-99 – Recuperação de materiais metálicos, exceto alumínio; 46.81-8-03 – Comércio atacadista de combustíveis de origem vegetal, exceto álcool carburante; 46.87-7-03 – Comércio atacadista de resíduos e sucatas metálicos; 49.30-2-01 – Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal; 49.30-2-02 – Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional; 49.30-2-03 – Transporte rodoviário de produtos perigosos; 77.39-0-99 – Aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais não especificados anteriormente, sem operador; 82.99-7-99 – Outras atividades de serviços prestados principalmente às empresas não especificadas anteriormente.

- **Porte do Empreendimento:** Empresa de Pequeno Porte - EPP
- **Investimento Previsto:** R\$ [valor]
- **Empregos Diretos Estimados:** [número] postos de trabalho
- **Empregos Indiretos Estimados:** [número] postos de trabalho

2. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA DOAÇÃO

2.1 Dados do Imóvel

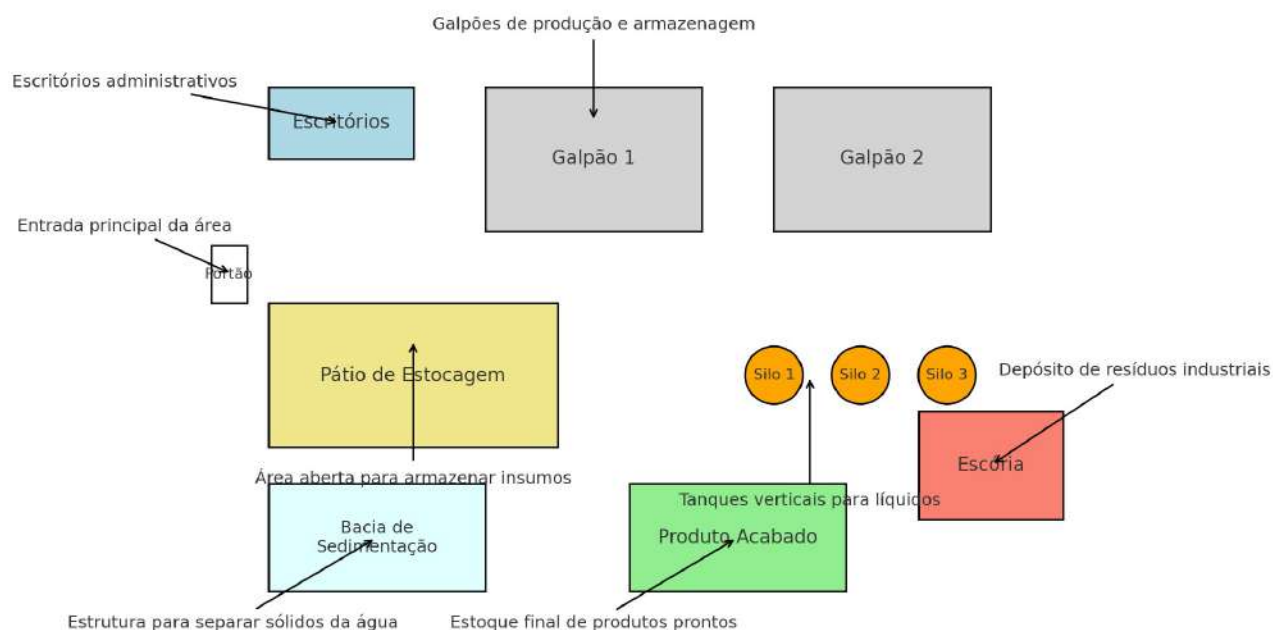
- **Localização:** O terreno é composto pelos lotes de terreno nº 500, 450, 460, 470, 480, 410, 420, 430, 440, 270, 280, 400, 250, 260, 220, 230, 240, 210 e 200, todos na quadra 159, zona 31 nas Ruas Benedito Gonçalves e Av. Wilson Santos, coordenada central 20° 07' 42,266" S 44° 50' 40,306" W
- **Área Total:** 53.524,00 m²
- **Matrícula:** Registrados nas matrículas nº 92.257, 92.258, 92.259, 92.260, 92.261, 92.262, 92.263, 92.264, 92.265, 92.266, 92.267, 92.268, 92.269, 92.270, 92.271, 92.272, 92.273, 92.274, 92.275 respectivamente.
- **Confrontações:** AP-PET Minas Indústria e Comércio Ltda.
- **Situação Dominial:** Patrimônio público municipal

2.2 Características Físicas

- **Topografia:** com áreas mais elevadas e em declive
- **Cobertura Vegetal:** imóvel cercado por vegetação composta por árvores e arbustos
- **Benfeitorias Existentes:** Principais partes do terreno (Planta baixa anexa)
 - Portão de entrada – ponto oficial de acesso ao lote.
 - Escritório (Bloco 1 e Bloco 2) – espaço administrativo.
 - Galpões – grandes construções para produção, estocagem ou beneficiamento.
 - Pátio de estocagem – área aberta destinada a armazenar matéria-prima e produtos.
 - Silos de líquidos – reservatórios verticais para armazenar materiais líquidos usados no processo.
 - Estoque de matéria-prima – local específico para guardar os insumos antes da produção.
 - Produto acabado – espaço para armazenamento do que já foi produzido.
 - Áreas de escória – locais para depósito e beneficiamento de resíduos industriais.
 - Bacias de sedimentação – tanques que servem para reter sólidos e evitar poluição da água.
 - Arrimo – muro de contenção usado para segurar a terra em áreas de desnível.
 - Infraestrutura técnica indicada: Postes de alta e baixa tensão – infraestrutura elétrica, Valetas de proteção (VP) e canaletas (CMC/CR) – estruturas para drenagem da água da

chuva, Bueiros (BSTC) – tubulações de concreto para escoamento de água, Revestimento com grama – controle de erosão e acabamento ambiental.

Esquema Explicativo da Planta Industrial



- **Acessos:** Acesso pela Rua Benedito Gonçalves, rua de calçamento poliédrico.

2.3 Aspectos Urbanísticos

- **Zoneamento:** Zona Industrial
- **Uso Permitido:** As Zonas Industriais (ZI) são áreas onde se pretende consolidar atividades industriais de pequeno, médio e grande porte, com potencial poluidor ou não, usos incompatíveis com vizinhança residencial, e atividades de suporte a estas, bem como aquelas que não conflitam com estas características.
- **Coefficiente de Aproveitamento:** 1,2
- **Taxa de Ocupação:** 60%
- **Recuos Obrigatórios:** Afastamento do alinhamento 10,00m; afastamento das divisas 5,00m.
- **Gabarito:** não há limitação específica

3. ANÁLISE DA NECESSIDADE DE ÁREA

3.1 Dimensionamento das Instalações

- **Área oferecida pelo município:** 54.523 m²
- **Área instalada:** 16.307 m² (área administrativa, área de apoio, área produtiva/operacional, pátio de manobras, estacionamentos, área de paisagem e carga/descarga, área verde obrigatória)
- **Área de armazenamento:** 38.193 m² (armazenamento da escória bruta e britada, planta de britagem)
- **Percentual de utilização:** 98%

3.2 Adequação do terreno ao empreendimento

A empresa já se encontra instalada e operando sem interrupção no imóvel desde 2003 de modo que a localização proposta já se apresenta consolidada e adequada ao uso pretendido destacando ainda as seguintes vantagens:

- Proximidade com rodovias, aeroporto, centros urbanos e inserção na Zona Industrial do Município.
- Disponibilidade de infraestrutura conta com energia, água e esgoto, telecomunicações, calçamento, transporte urbano.
- Compatibilidade com o zoneamento urbano por estar inserido na Zona Industrial
- Facilidade de acesso para funcionários e fornecedores
- Distância adequada de áreas residenciais

4. SÍNTESE DESCRITIVA DOS PROCESSOS

4.1 Beneficiamento de escória

O processo de beneficiamento de escória demanda uma área estruturada em setores específicos para garantir eficiência operacional e conformidade ambiental. O fluxo produtivo inicia-se no pátio de recepção, onde a escória bruta é descarregada e armazenada temporariamente. Esta área deve comportar aproximadamente 30% da capacidade mensal de processamento, considerando variações sazonais no fornecimento.

O dimensionamento das áreas de processamento primário contempla britadores, peneiras vibratórias e separadores magnéticos, requerendo espaçamento adequado para manutenção preventiva e operações de limpeza. A área de processamento secundário abriga equipamentos para classificação granulométrica e beneficiamento químico, quando aplicável, necessitando de 40% de área adicional para circulação de equipamentos móveis.

4.2 Produção de briquetes

O projeto de implantação da planta de briquetagem tem como objetivo transformar resíduos siderúrgicos em um produto final reaproveitável e de valor agregado compatível com o mercado: os briquetes metálicos. Esta iniciativa alia eficiência produtiva, redução de custos e sustentabilidade ambiental, oferecendo uma solução estratégica para a indústria de ferro gusa e de aço.

A planta opera em um turno diário, das 07h00 às 16h48, com uma equipe enxuta e eficiente composta por operador de carregadeira, operador de painel, ajudante e coordenador.

O processo inicia-se com o abastecimento do silo de alimentação por meio da carregadeira.

A partir desse ponto, a matéria-prima é transportada por correia até o secador a GLP, que opera em torno de 130 °C, promovendo a redução da umidade dos resíduos. Em seguida, o material seco passa por uma peneira classificatória, responsável por separar as partículas finas adequadas dos torrões, garantindo a granulometria correta para as etapas seguintes.

Somente após a secagem e peneiramento, os resíduos já preparados são direcionados aos silos de estocagem específicos (cal, carepa e lama de aciaria). A partir desses silos, o material é liberado sobre correias transportadoras equipadas com balanças dosadoras, que permitem o ajuste preciso da “receita” de produção.

Os materiais dosados são conduzidos até um misturador central, onde ocorre a homogeneização completa da massa, com adição controlada de água e ligante. Essa etapa é essencial para garantir a qualidade da compactação.

Após a mistura, o composto segue para um silo pulmão, cuja função é regular o fluxo de alimentação dos rolos briquetadores. Esse equipamento, com capacidade de 14 toneladas por hora, compacta a mistura entre dois rolos contra-rotativos, formando os briquetes de alta densidade.

Os briquetes recém-formados são então transportados por uma correia tripper até a área de estocagem e cura natural, onde permanecem até atingirem a resistência mecânica necessária para transporte e uso industrial.

O produto final apresenta teores de ferro compatíveis ao minério natural, podendo ser utilizado em altos-fornos, aciarias e fundições. Além da vantagem econômica — por reduzir o consumo de minério de ferro e carvão — o projeto agrega importantes benefícios ambientais, ao transformar resíduos em insumos úteis, evitando sua destinação a aterros.

Assim, a planta de briquetagem representa uma solução sustentável e estratégica para a cadeia do aço, garantindo competitividade, aproveitamento de coprodutos, redução de custos e manutenção de empregos.

Há opção de fabricarmos briquetes usando outros co-produtos tais como: finos de ferro ligas, finos de minério, sucata de tijolos de alta alumina moídos, etc.

5. ANÁLISE ECONÔMICA E SOCIAL

5.1 Benefícios Econômicos para o Município

- **Geração de empregos diretos:** até 30 postos
- **Geração de empregos indiretos:** até 24 postos
- **Arrecadação tributária estimada (anual):**
 - ISSQN: N/A
 - IPTU: R\$ 5.339,04 (cinco mil trezentos e trinta e nove reais e quatro centavos)
 - Taxas municipais: N/A
 - VAF projetado: R\$ 2.755.750,00 (dois milhões setecentos e cinquenta e cinco mil setecentos e cinquenta reais)
 - **Total:** R\$ 2.781.089,04 (dois milhões setecentos e oitenta e um mil, oitenta e nove reais e quatro centavos)

5.2 Impacto Social

- Geração de emprego e renda para os munícipes, e divisas para o município
- Qualificação da mão de obra local
- Desenvolvimento da cadeia produtiva regional
- Atração de outros investimentos
- Melhoria da infraestrutura local

5.3 Contrapartidas do Empreendedor

- **Investimento total planta original:** R\$ 7.800.000,00 (sete milhões, oitocentos mil reais) – consolidado
- **Investimento total planta de briquetes:** R\$ 5.046.927,00 (cinco milhões, quarenta e seis mil, novecentos e vinte e sete reais) – 92% consolidado.
- **Garantias oferecidas:** Sugestão – Reversão dos imóveis ao patrimônio do Município se descumprido, qualquer um dos encargos estabelecidos, e ainda, na hipótese de extinção ou qualquer outra forma de cessação das atividades ou finalidades assumidas pela donatária ou eventual sucessora dentro do prazo de 10 anos após lavrada a escritura de doação.
- **Compromissos assumidos:** Sugestão
 - a) manter ininterrupto o funcionamento da empresa pelo prazo de 10 (dez) anos contados da data de assinatura da escritura de doação;
 - b) Priorizar, quando possível, a contratação de mão de obra local;
 - c) Faturar toda a produção de sua unidade de Divinópolis;
 - d) não destinar ou utilizar o seu imóvel para outros fins, que não os constantes do ato da concessão de autorização de funcionamento da empresa, pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos;
 - e) Licenciar toda a sua frota de veículos no município de Divinópolis;

- f) Implantar passeios em toda extensão dos imóveis doados, revitalizar e cuidar do canteiro central na extensão da Rua Benedito Gonçalves imediatamente a frente dos imóveis doados até a Rua Yara.
- g) Pagar a título de compensação financeira 20% do valor de avaliação, R\$ 1.568.400,00 (um milhão e quinhentos e sessenta e oito mil e quatrocentos reais).

Obs.:

6. ASPECTOS LEGAIS

6.1 Fundamentação Legal

A doação com encargos encontra respaldo legal em:

- Lei Federal nº 14.133/2021, artigo 76, § 6º
- Lei Orgânica do Município, artigo 16, inciso I, alínea (a)
- Lei Municipal nº 3.686/94, que trata de doações de imóveis no centro industrial
- Constituição Federal, artigo 182 (função social da propriedade)

6.2 Encargos Propostos

- **Destinação específica:** Exclusivamente para beneficiamento de escória e produção de briquetes.
- **Manutenção de atividade:** Mínimo de 10 anos
- **Reversão:** Em caso de descumprimento dos encargos
- **Intransmissibilidade:** Por 10 anos
- **Compensação financeira:** R\$ 1.568.400,00 (um milhão quinhentos e sessenta e oito mil quatrocentos reais)
- **Obras de infraestrutura:** implantação de passeios e canteiro central
- **Outras:** contratação de mão de obra local, faturamento de toda a produção, licenciar frota em Divinópolis

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

7.1 Utilização dos imóveis ao longo dos anos



Imagem Google Earth 2005

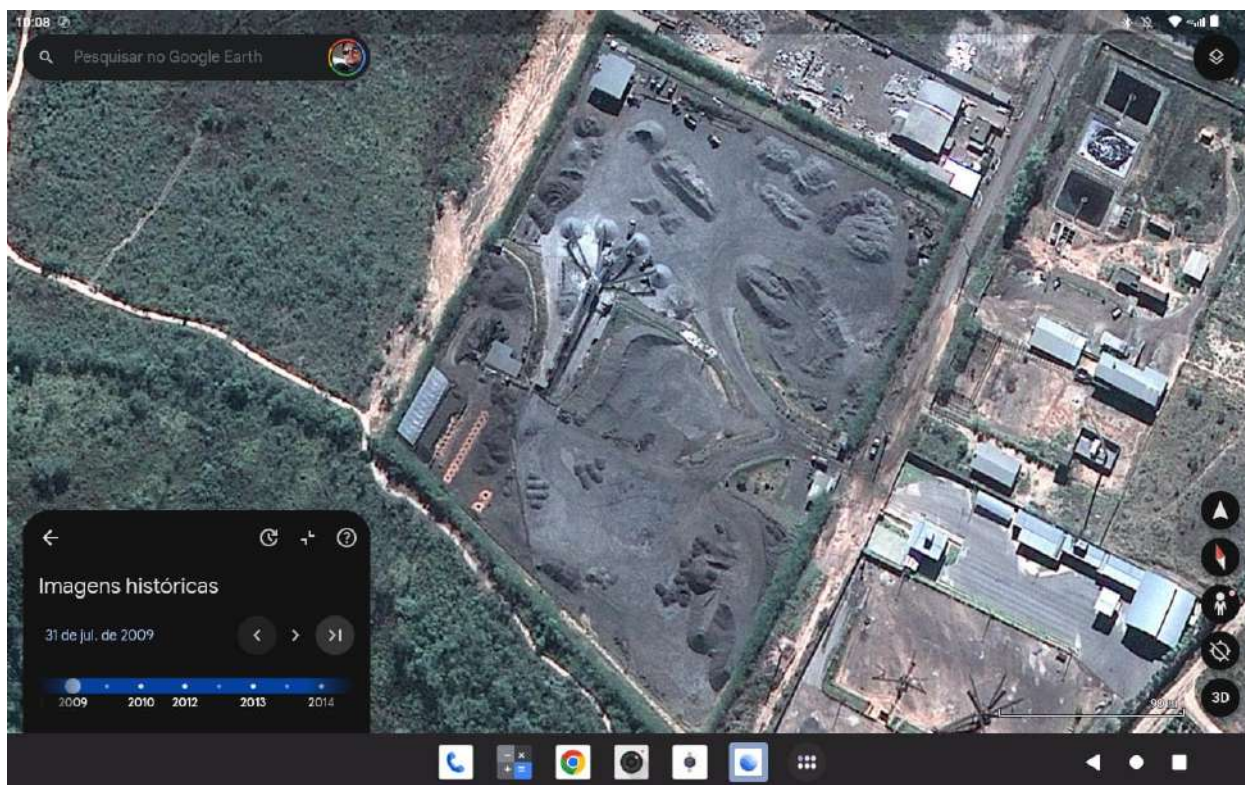


Imagem Google Earth 2009

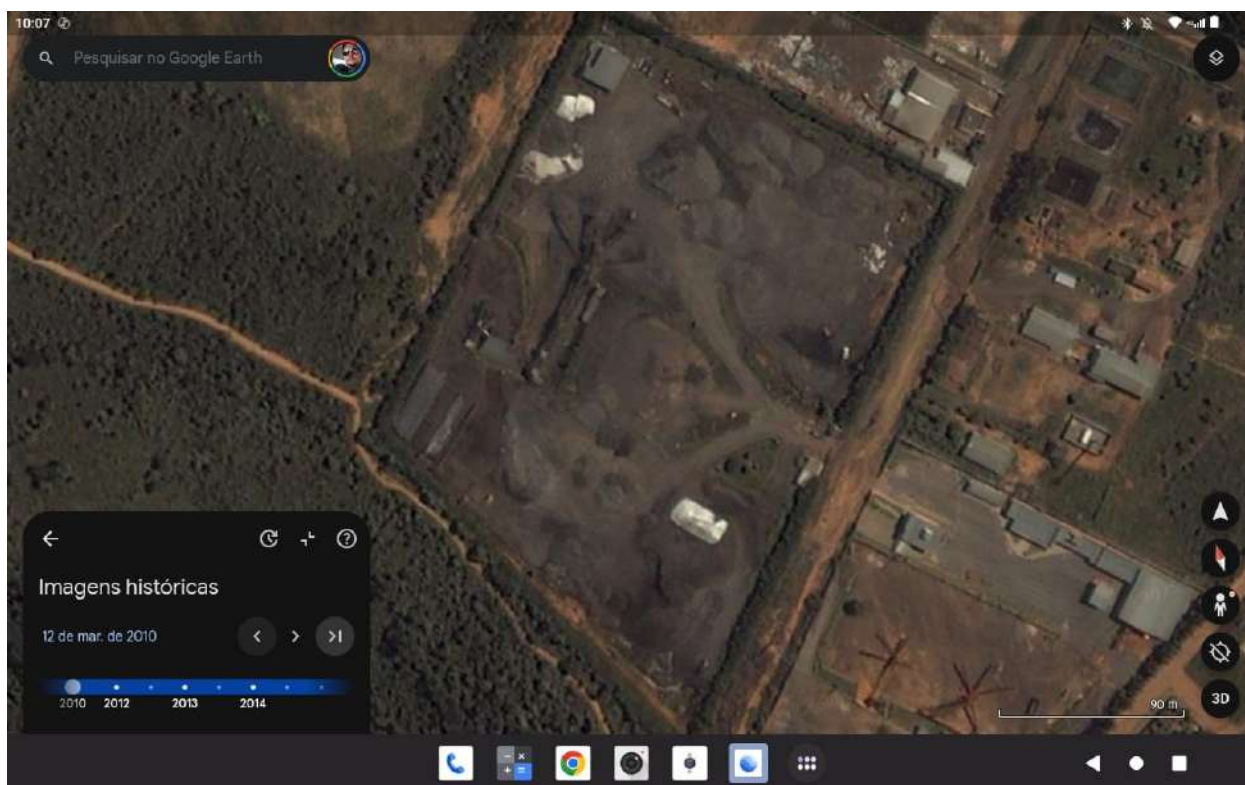


Imagem Google Earth 2010

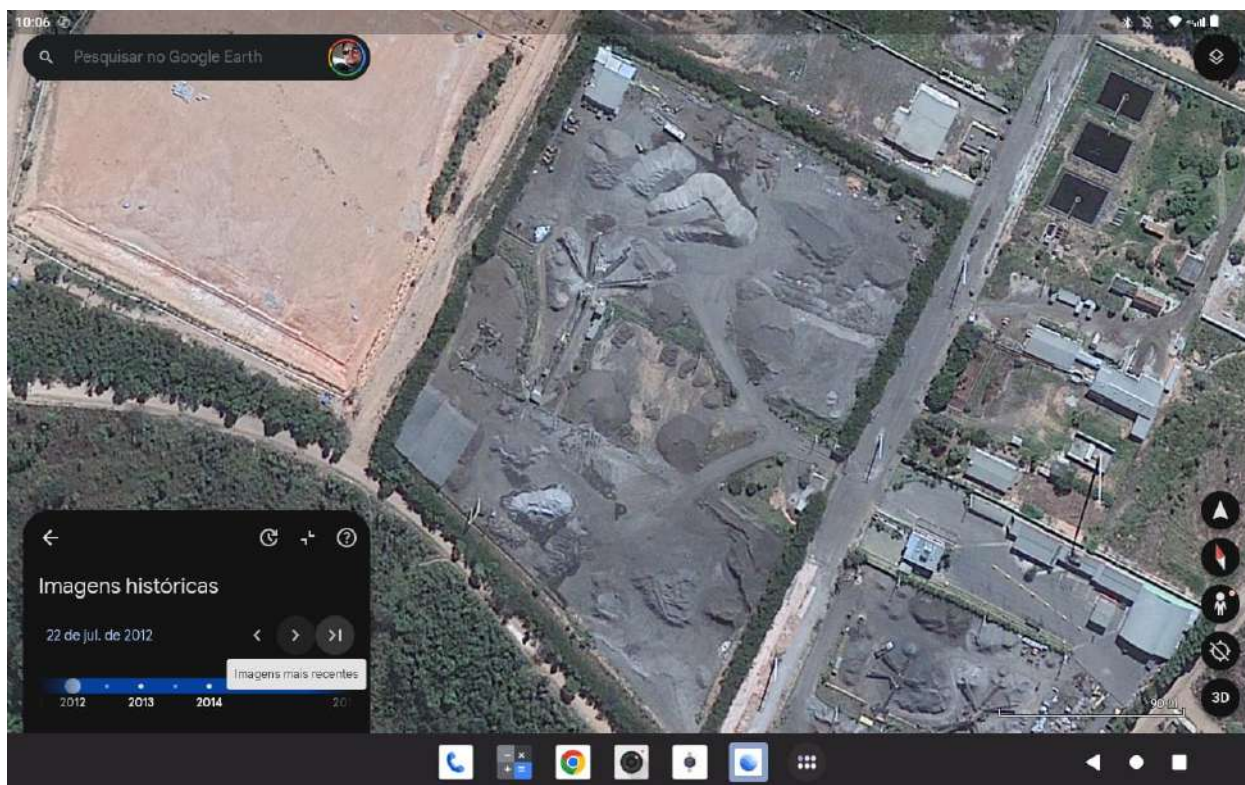


Imagem Google Earth 2012

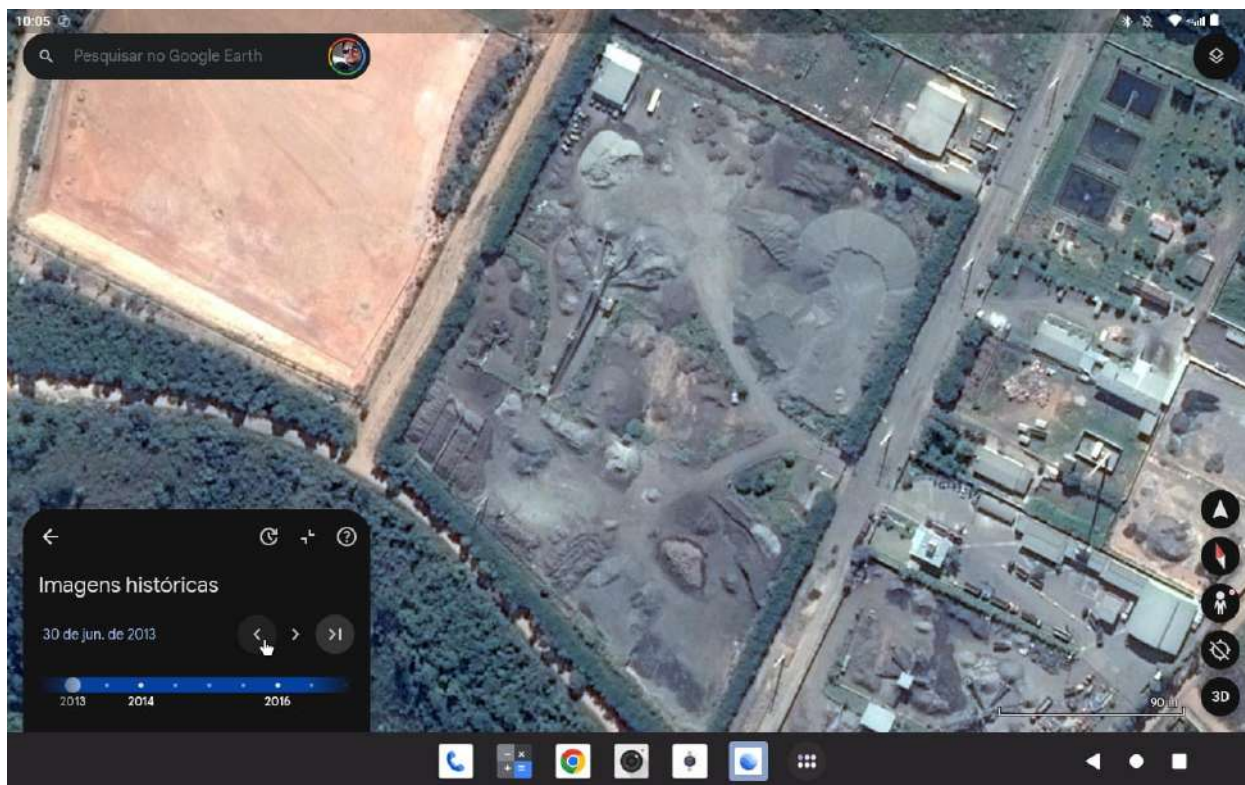


Imagem Google Earth 2013

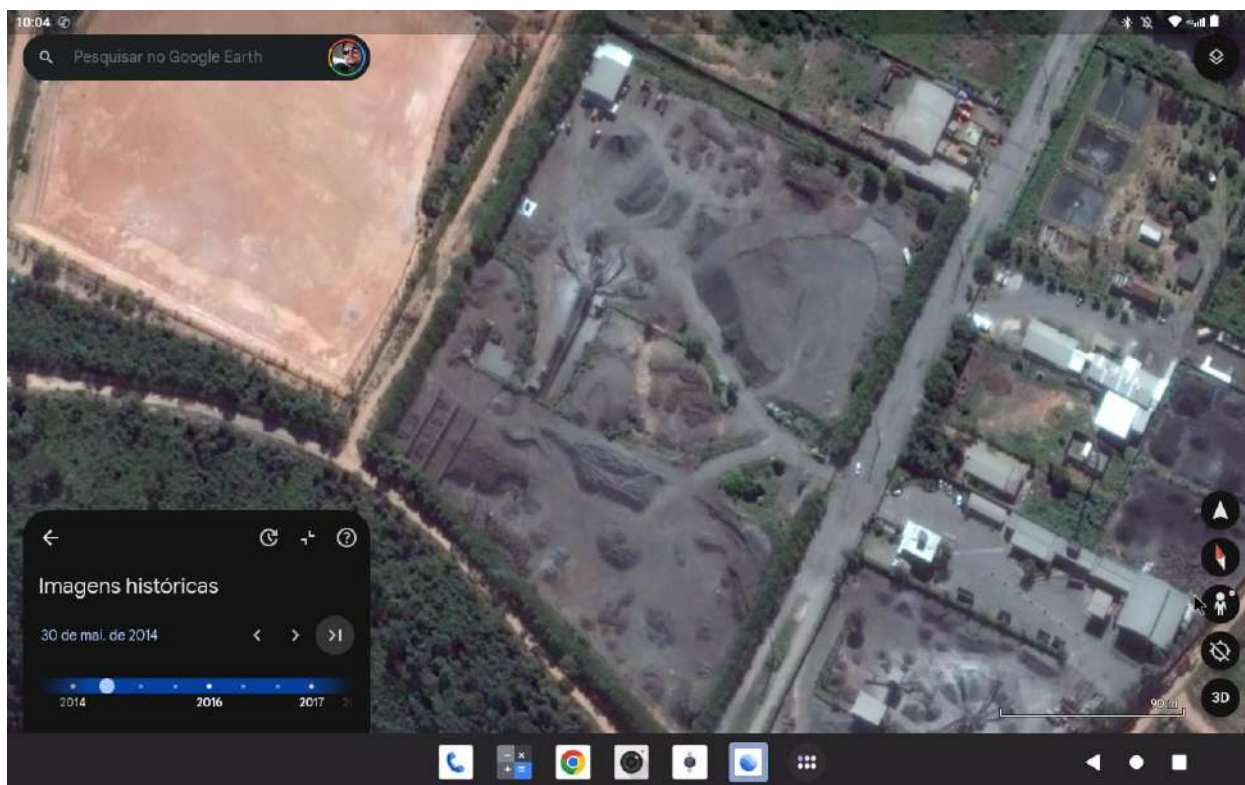


Imagem Google Earth 2014

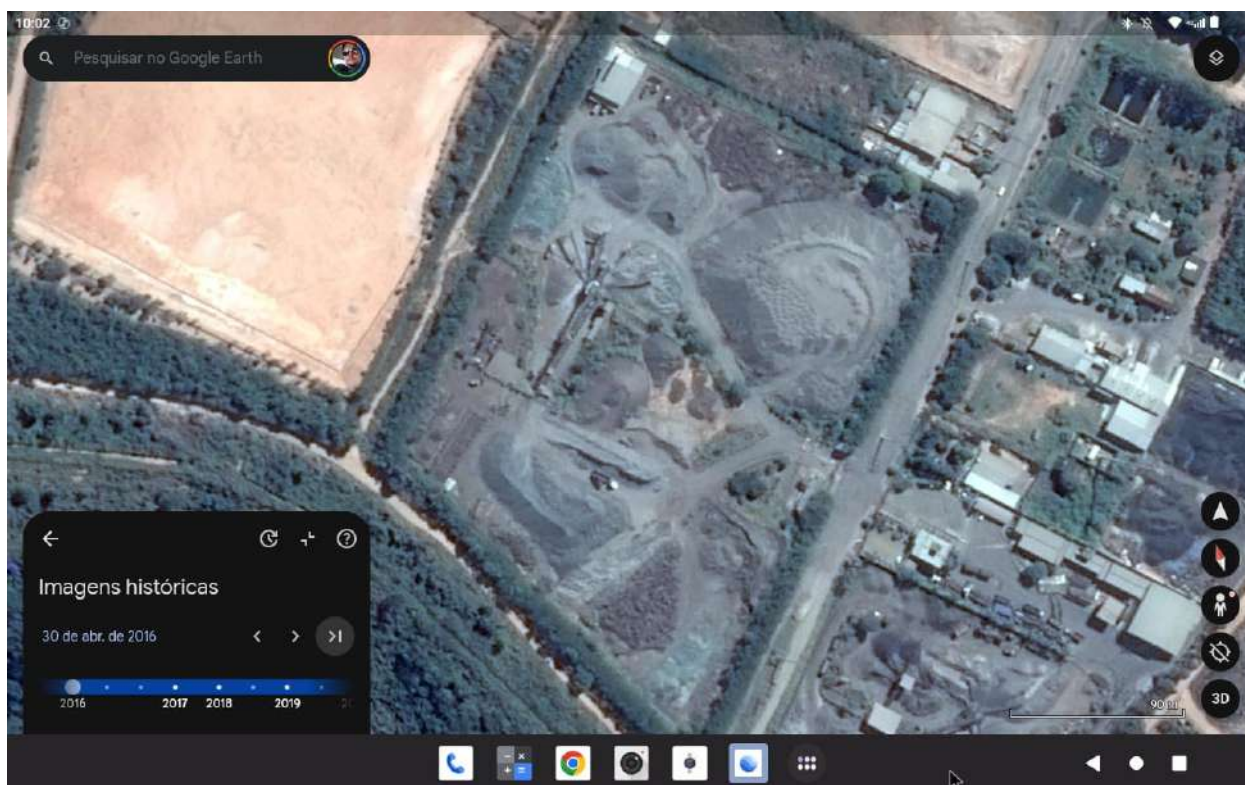


Imagem Google Earth 2016

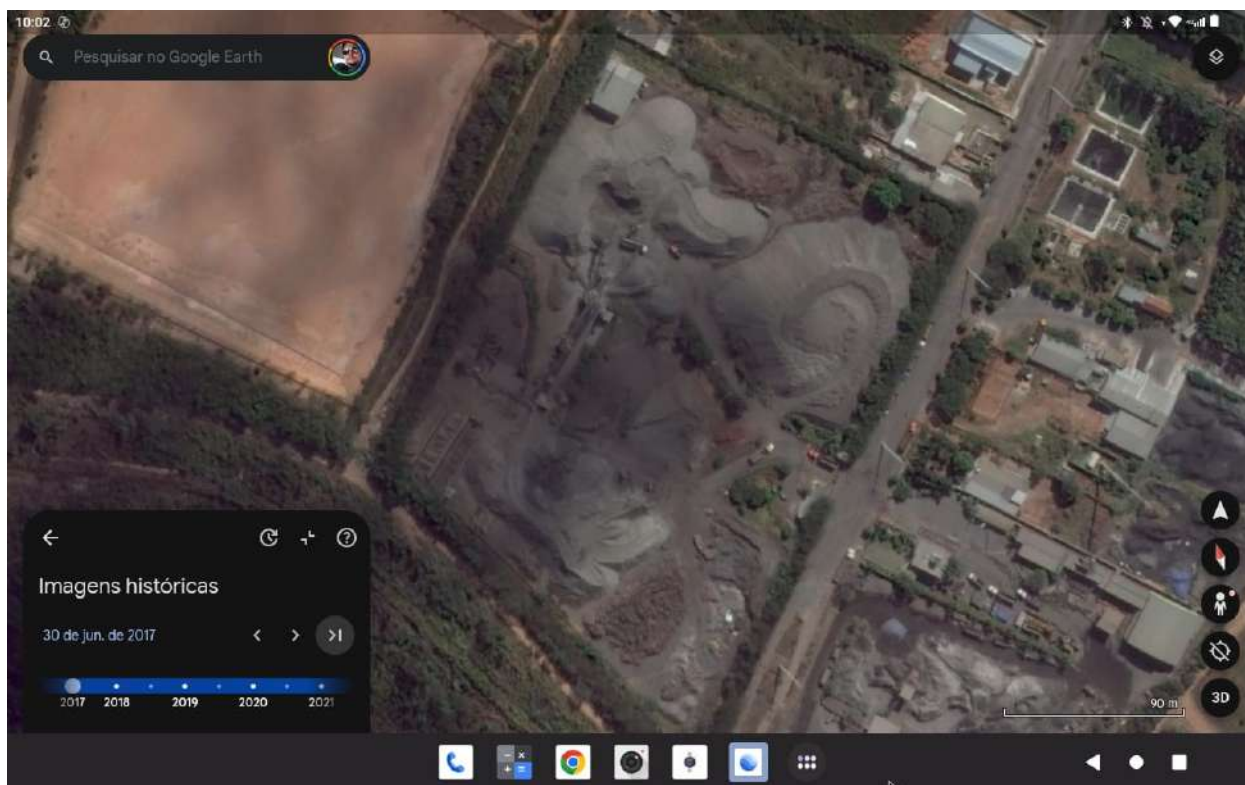


Imagem Google Earth 2017

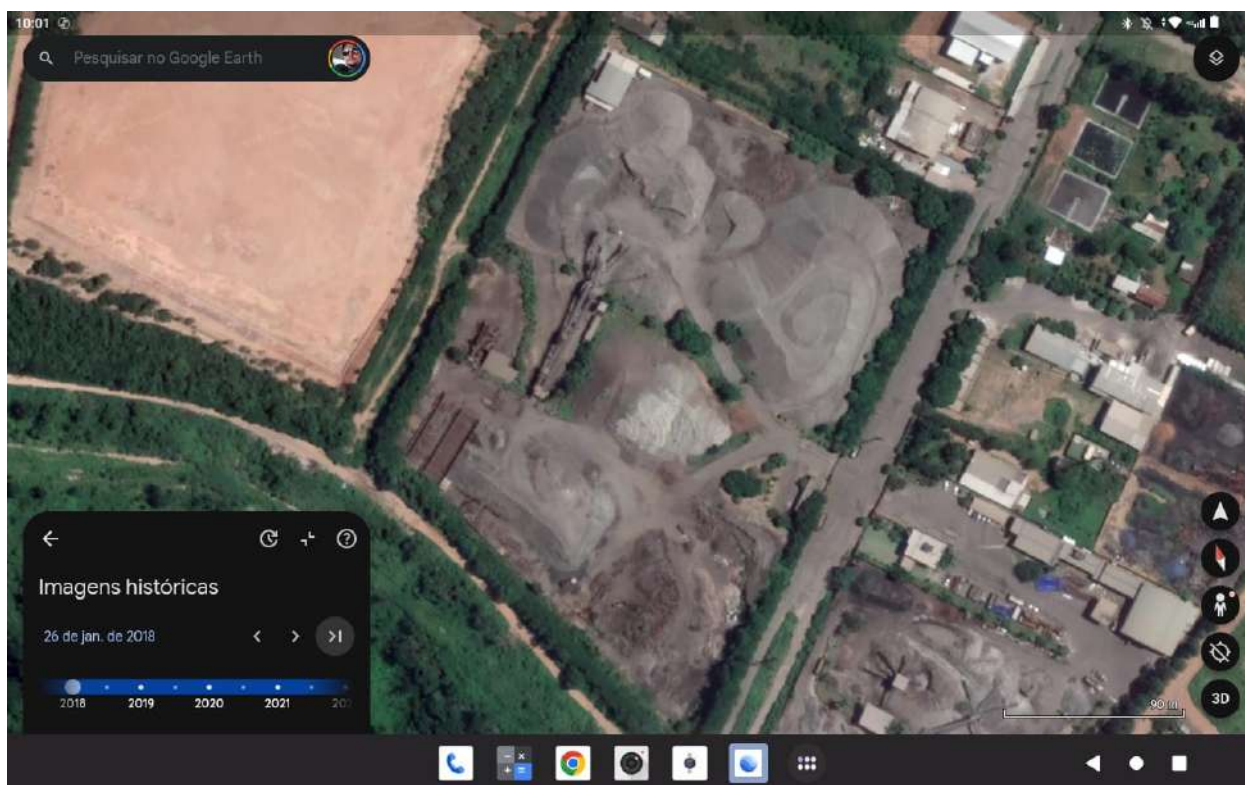


Imagem Google Earth 2018

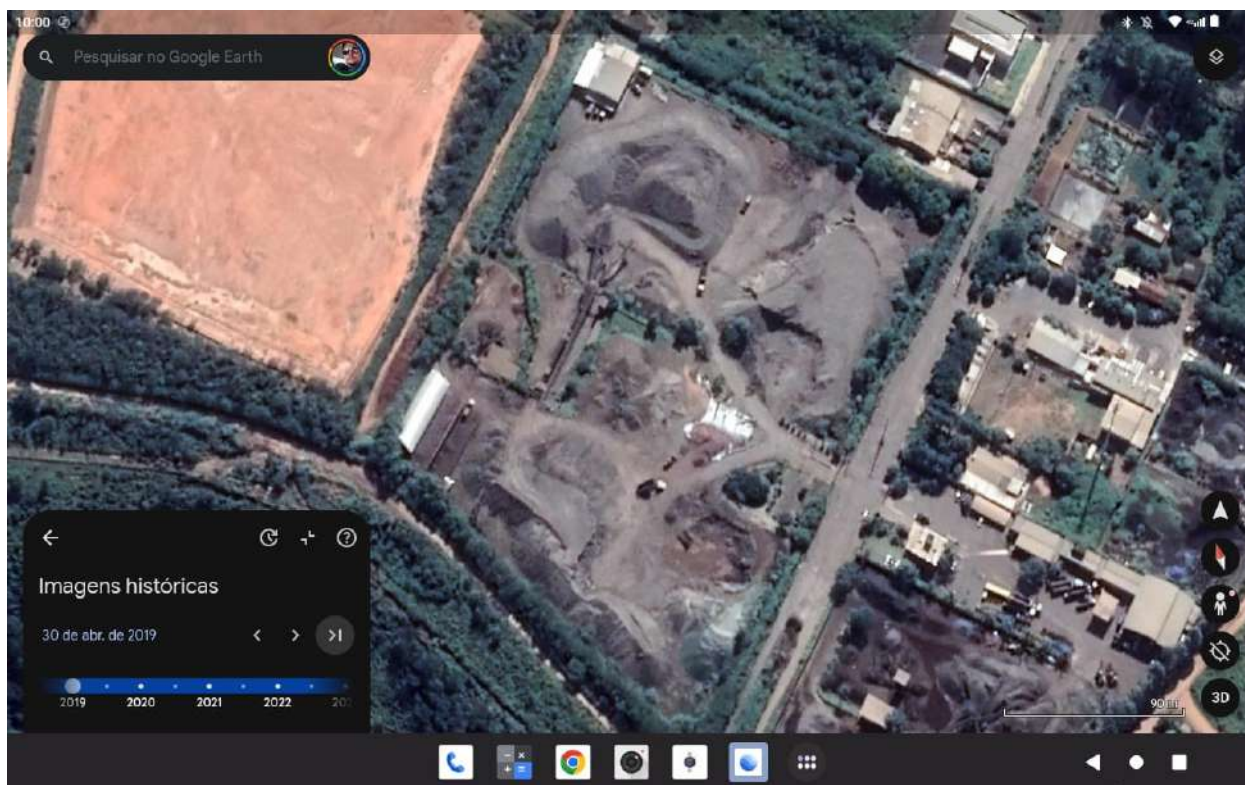


Imagem Google Earth 2019

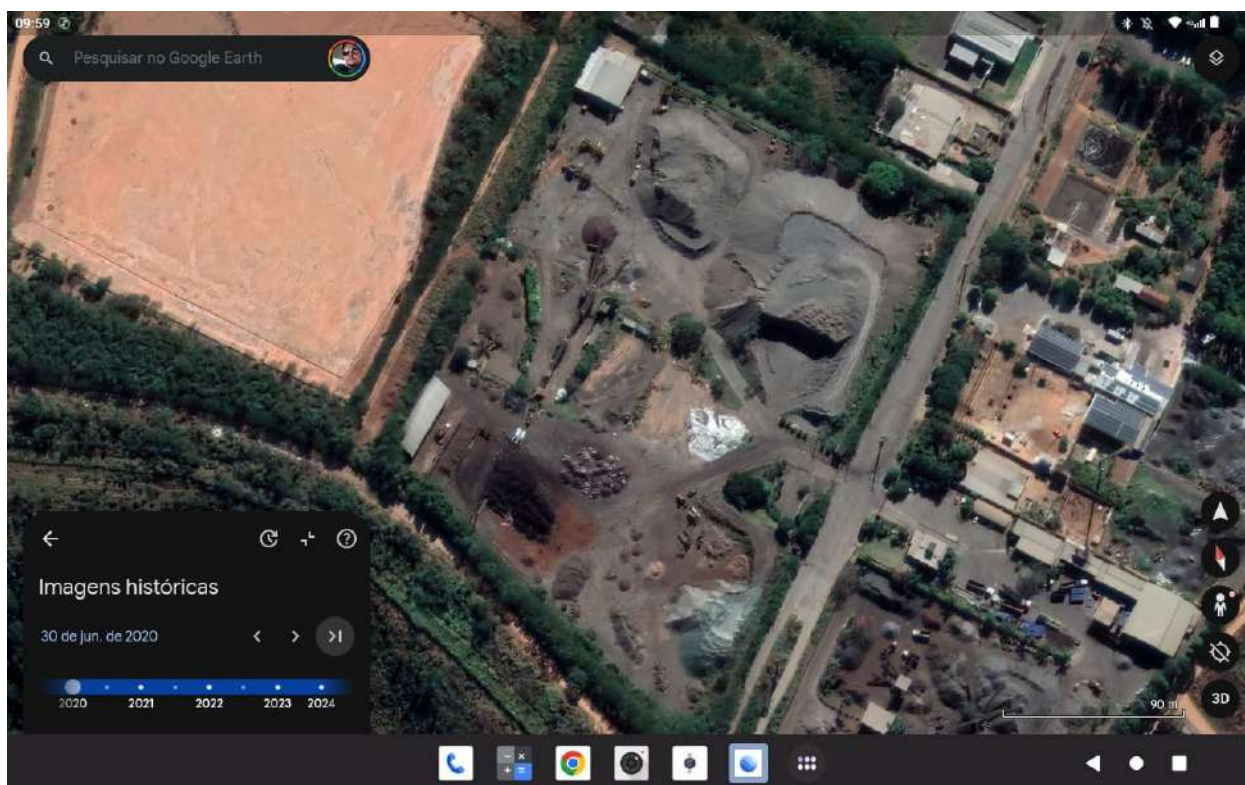


Imagem Google Earth 2020

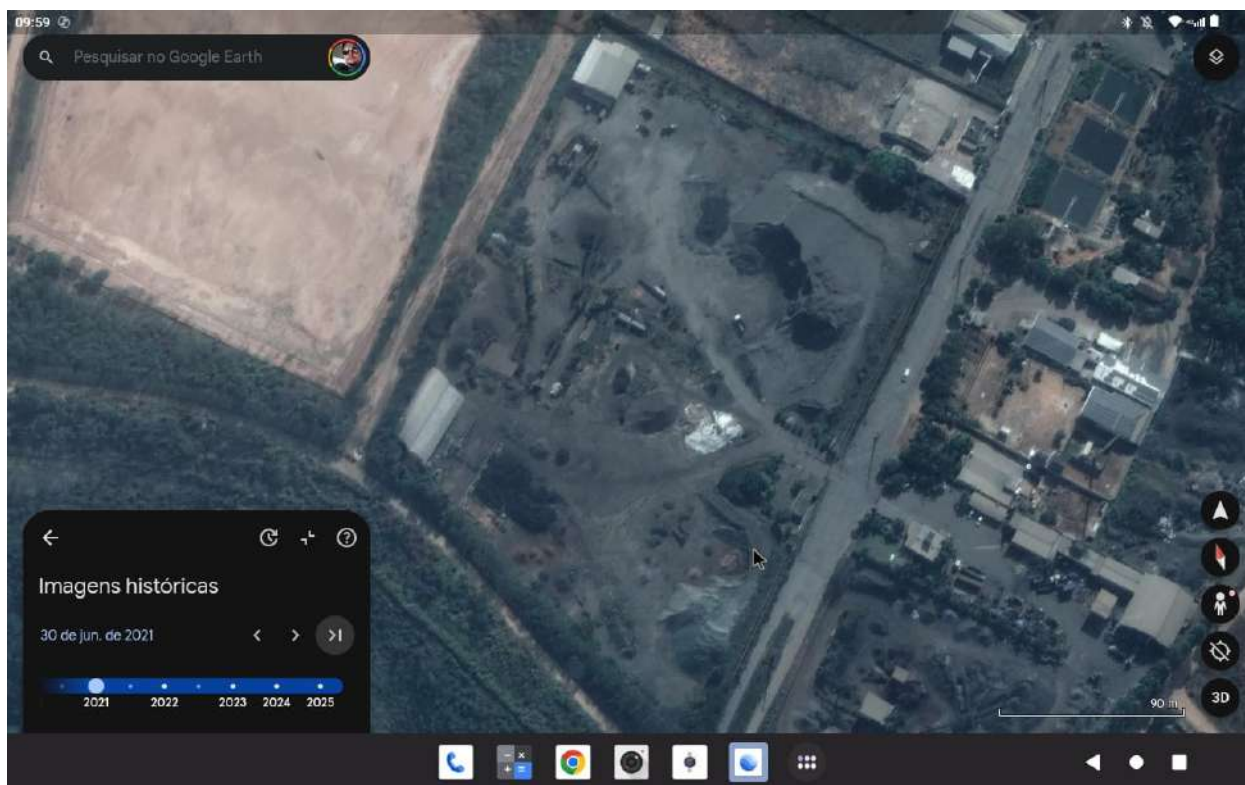


Imagem Google Earth 2021

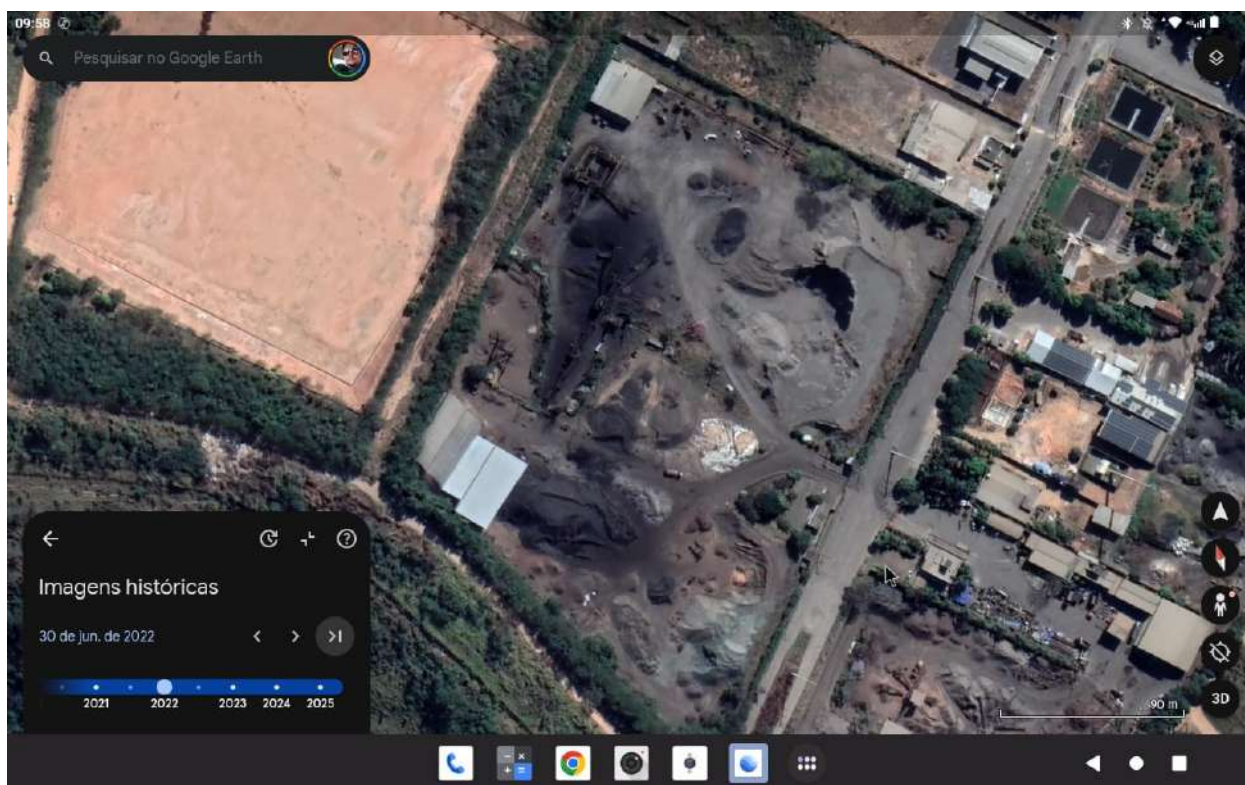


Imagem Google Earth 2022

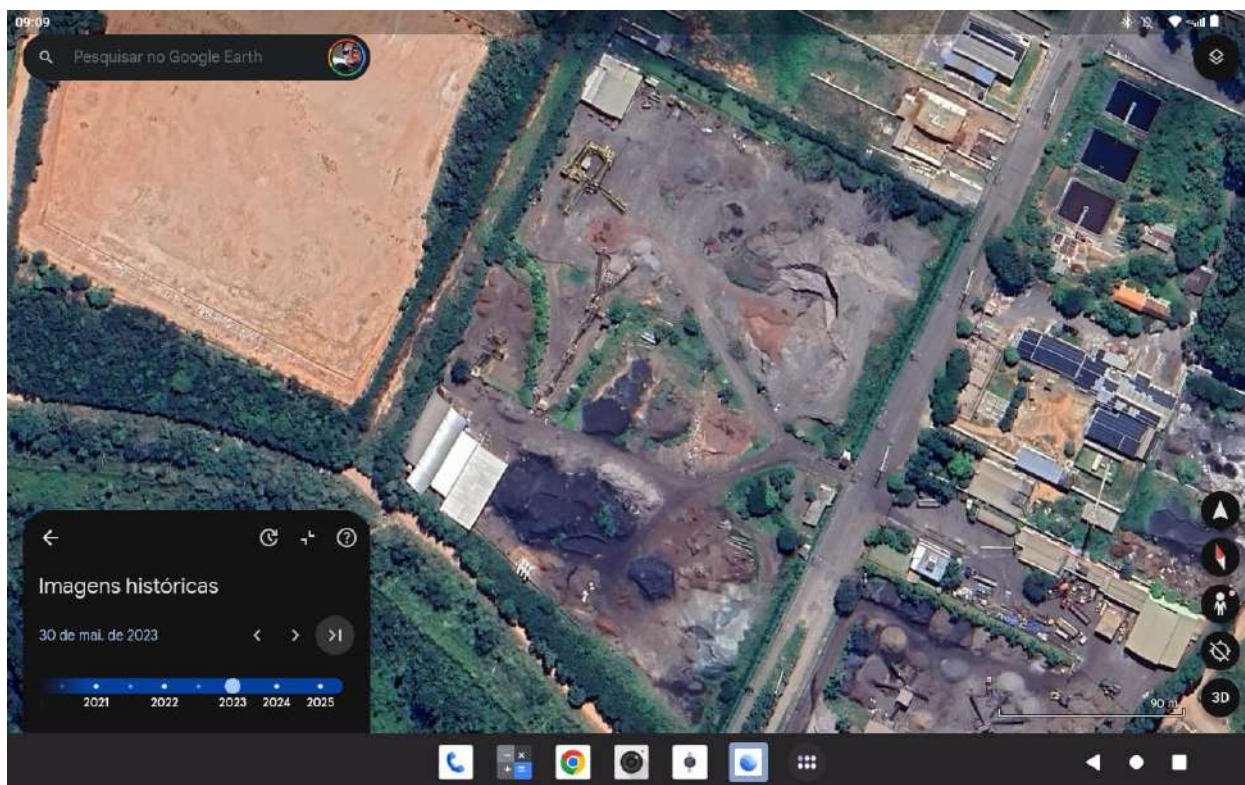


Imagem Google Earth 2023

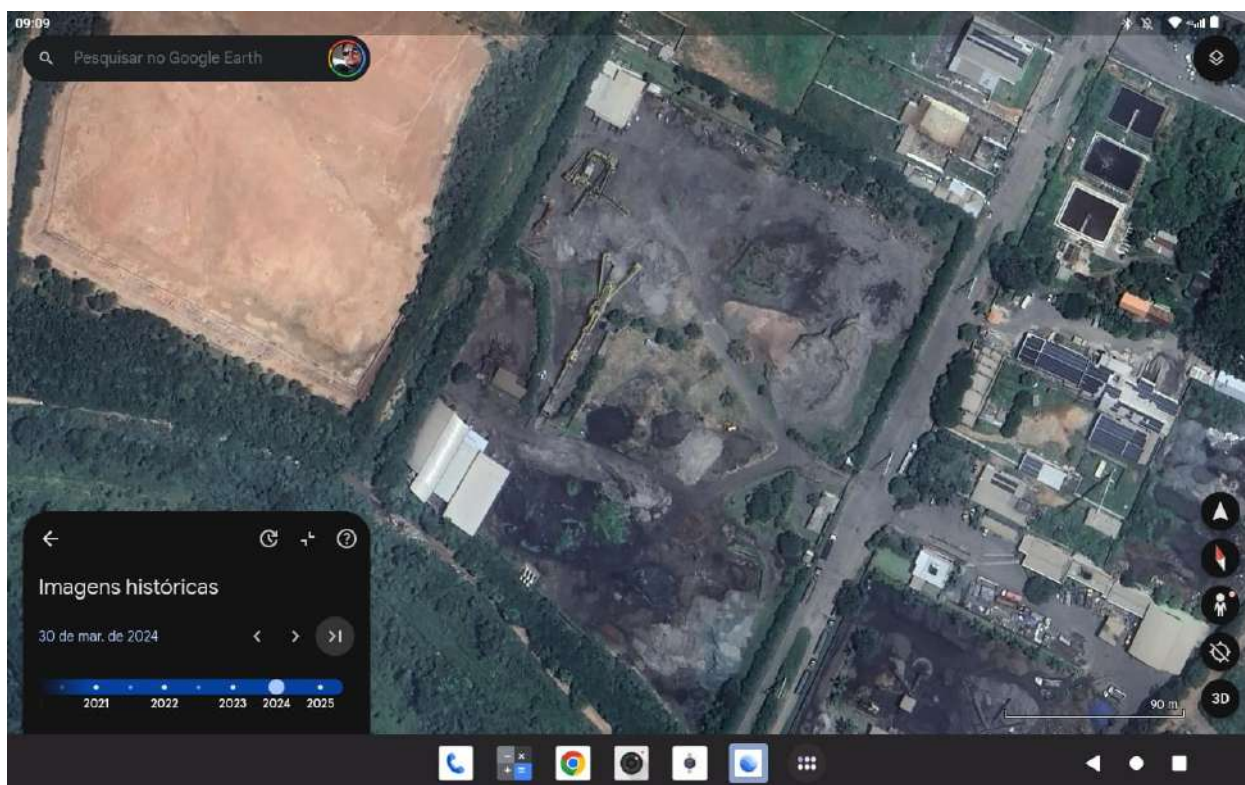


Imagem Google Earth 2024

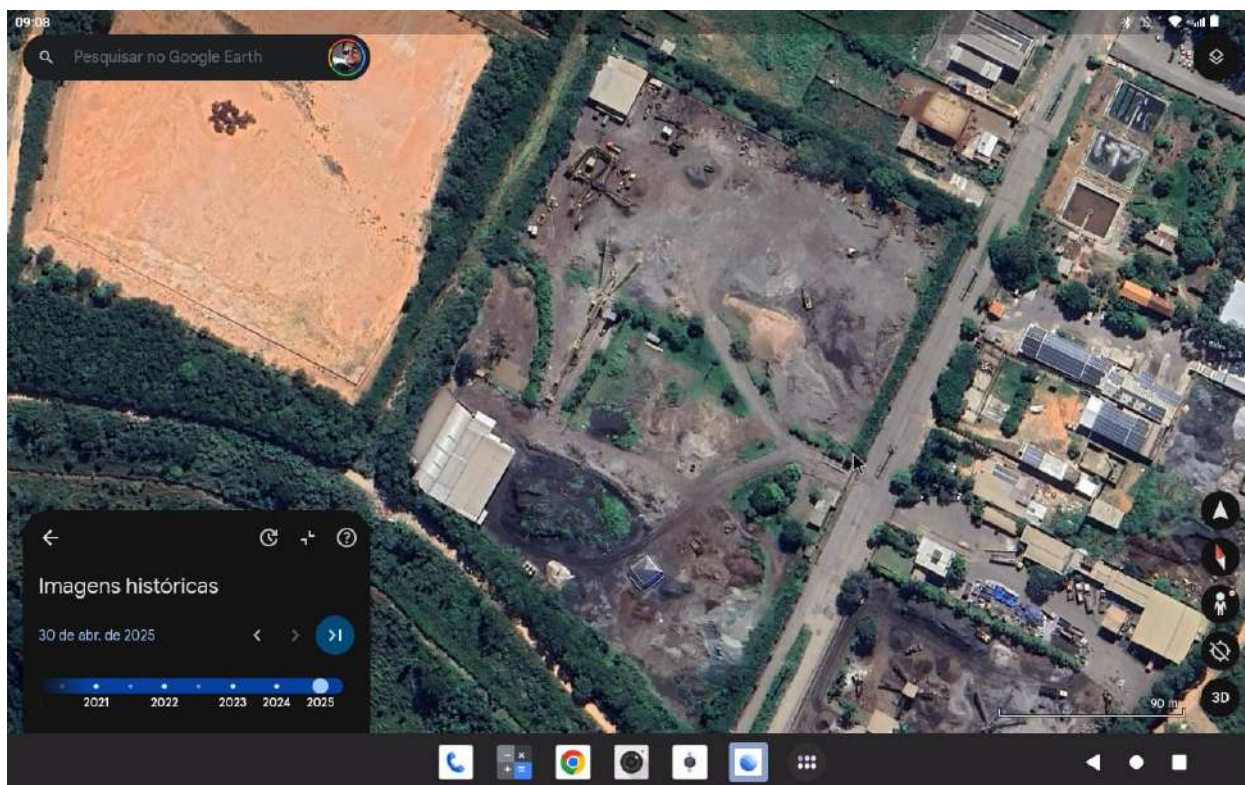


Imagem Google Earth 2025



**PREFEITURA DE
DIVINÓPOLIS**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO -SEMDE
DIRETORIA DE FOMENTO ECONÔMICO E ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS**

Avenida Paraná, nº 2.601, sala 512 – Bairro São José – Divinópolis, Minas Gerais – CEP: 35.501-170
(37) 3229-8130 – desenvimentodivinopolis@gmail.com



Visita Técnica 2025



Visita Técnica 2025



**PREFEITURA DE
DIVINÓPOLIS**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO -SEMDE
DIRETORIA DE FOMENTO ECONÔMICO E ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS**

Avenida Paraná, nº 2.601, sala 512 – Bairro São José – Divinópolis, Minas Gerais – CEP: 35.501-170
(37) 3229-8130 – desenvimentodivinopolis@gmail.com



Visita Técnica 2025

ECS

8. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

8.1 Adequação da Área

Com base nos estudos realizados, conclui-se que:

- A área de 54.523m² é adequada e necessária para a operação do empreendimento
- O dimensionamento considera as necessidades operacionais imediatas e futuras
- A localização é estratégica e compatível com o uso pretendido
- Os benefícios sociais e econômicos justificam a doação com encargos

8.2 Recomendações

- Aprovação da doação com encargos da área identificada
- Estabelecimento de cronograma de acompanhamento da execução
- Definição de penalidades por descumprimento dos encargos
- Previsão de reavaliação periódica do cumprimento das obrigações

Elaborado por: Ewerton Carlos da Silva

Gerente Administrativo e Apoio ao Empreendedor

Revisado por: Igor Silva Cardoso

Secretário de Desenvolvimento Econômico e Turismo

Data: outubro de 2025

Este relatório foi elaborado com base em vistorias in loco, análise documental e consulta à legislação vigente, constituindo instrumento para subsidiar a decisão administrativa quanto à doação com encargos do imóvel público.

Assinantes

- ✓ **Ewerton Carlos Da Silva**
Assinou em 31/10/2025 às 10:40:05 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF *****.492.256-****
Eu, Ewerton Carlos Da Silva, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.
- ✓ **IGOR SILVA CARDOSO**
Assinou em 03/11/2025 às 14:09:40 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF *****.319.316-****
Eu, IGOR SILVA CARDOSO, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

OK6**777****9G1****6PM**