ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO

Processo: 202500017000125
Nome: FABIANO TENORIO BALBINO

PARECER TÉCNICO SEMAD/GEINF-06303 Nº 8/2025

Dados Gerais

Número Solicitação: 96713/2024

Número Processo: 20244949

Tipo de Licença: LICENÇA AMBIENTAL ÚNICA - LAU

Descrição: Parcelamento do solo, uso do solo em imóveis rurais ou em espaços periurbanos ou de transição entre o urbano e o rural, zonas de expansão urbana, de urbanização específica ou de interesse social fora das zonas urbanas adensadas, decorrente de desmembramento imobiliário, para a formação de chácaras, sítios, assentamentos, ecovilas, condomínios, uso por multipropriedades, uso por multiresidências e/ou ocupações de segunda residência ou lazer, observada a legislação de regência sobre a natureza da ocupação em áreas rurais e outras

Área Total: 85,43 ha

Nome / Razão Social:, CORUMBA LOTEAMENTOS SPE LTDA

CPF / CNPJ:, 41.515.500/0001-43

Nome : CONDOMÍNIO FAZENDA DA MATTA (41.515.500/0001-43)

Localização do empreendimento: Imóvel Rural

Endereço: ZONA RURAL DE CORUMBÁ DE GOIÁS - GO 225 , CORUMBÁ DE GOIÁS (GO)

Introdução

Este parecer trata de documentos, laudos, estudos, informações e dados geoespaciais sobre processo de Licenciamento Ambiental Único para parcelamento de solo em Zona Rural no municipio de Corumbá de Goiás.

Parecer

A empresa CORUMBA LOTEAMENTOS SPE LTDA almeja a instalação de um parcelamento denominado LOTEAMENTO FAZENDA DA MATTA a ser instalado na Zona Rural de Corumbá de Goiás.

A propriedade a ser parcelada possui 85,43 hectares, e está localizada nas seguintes coordenadas geográficas: Longitude: -48°52'17.893" , Latitude -15°54'00.552".

Conforme Memorial de Caracterização do Empreendimento (MCE) o parcelamento terá as seguintes áreas:

Área diretamente afetada: 854,327,00 m²

Área de atividade ao ar livre: 108.361,49 m²

Área total do terreno/propriedade: 854,327,00 m²

Área construída: 418,391,13 m²

Área impermeável: 623.994,72 m²

Área permeável: 230.332.28 m²

OMNIUM	**RESUMO DO LOTEAMENTO**		
	PROPRIETÁRIO: CORUMBÁ LOTEAMENTOS SPE LTDA / CNPJ Nº 41.515.500/0001-43		
	CONDOMÌNIO FAZENDA DA MATTA		
	MUNICÍPIO/ UF: CORUMBÁ DE GOIÁS / GO		
	RESPONSÁVEL TÉCNICO: THALÍSSA RIBEIRO IVO	CREA N° 5069745413	
QUADRO GERAL DA GLEBA			
		TOTAL (m²)	**%**
ÁREA DA GLEBA		**854.327,00**	**100,00%**
ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE (APP)		**58.046,83**	**6,79%**
ÁREA DE RESERVA LEGAL		**172.285,45**	**20,17%**
ÁREA URBANIZÁVEL		**623.994,72**	**73,04%**
QUADRO DE ÁREA URBANIZÁVEL			
	ATINGIDA		
	UNIDADES	**ÁREAS**	**%**
ÁREA DE VENDA	**362**	**418.391,13**	**67,05%**
RESIDENCIAL	362	418.391,13	67,05%
ÁREAS PÚBLICAS	**5**	**205.603,59**	**32,95%**
ÁREA VERDE	2	15.964,88	2,56%
ÁREA DE LAZER	3	92.396,61	14,81%
VIÁRIO	01 AVENIDAS e 17 RUAS	97.242,10	15,58%

Figura 01. Quadro de áreas do empreendimento. Fonte: MCE.

De acordo com observações realizadas sobre imagens de satélite é verificado que:

O acesso ao empreendimento se dá pela Rodovia GO - 225.

A área a ser loteada está localizada a oeste da área urbana consolidada de Corumbá de Goiás.

O uso atual da área é agrícola.

Existe na parte central um barramento que será englobado no futuro parcelamento.

Uma das vias de circulação do empreendimento será sobre um barramento existente.

O parcelamento não estará inserido em áreas de proteção ambiental ou em unidades de conservação, assim como não afetará áreas quilombolas ou indígenas.

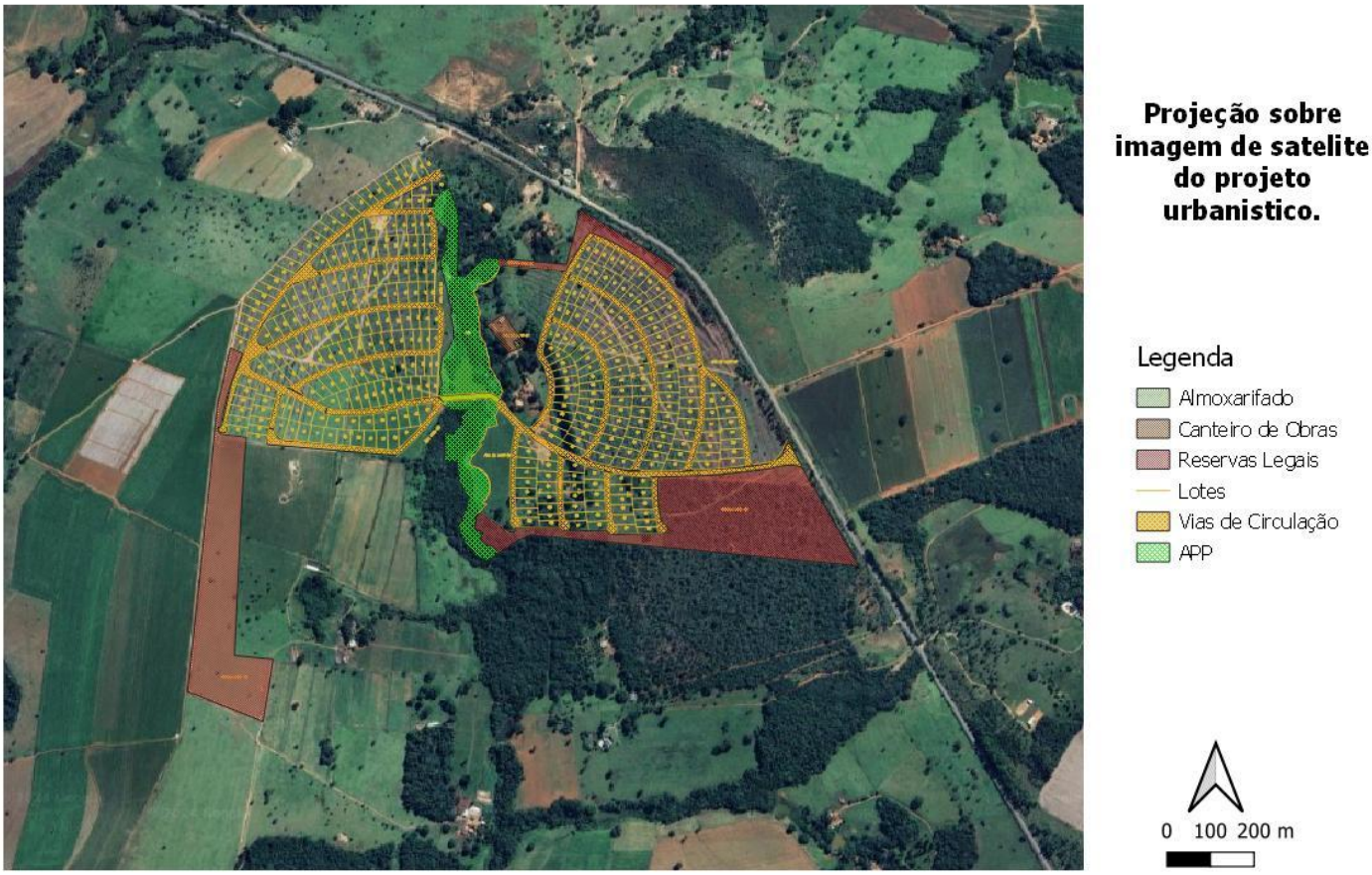


Figura 02. Mapa da projeção do projeto urbanístico sobre imagem de satélite.

Foi verificado que há diferenças de geometrias e da área total desmatada, pelo formulário contido no sistema IPÊ a interessada alega que foram suprimidas 0,300 hectares, contudo a supressão é maior sendo de 0,317 hectares, por este motivo deverá ser atualizado a informação e documentos e projetos referentes a compensação deverão ser retificados.

Documentos apresentados em desconformidade:

ATESTADO DE VIABILIDADE TÉCNICA E OPERACIONAL (AVTO) EMITIDA PELA CONCESSIONÁRIA DE SANEAMENTO COM A NEGATIVA DA VIABILIDADE TÉCNICA E OPERACIONAL DE PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO. O atestado apresentado diz respeito ao fornecimento de água e não ao serviço de esgotamento sanitário, por este motivo deverá ser apresentado atestado com a negativa

pra o serviço específico.

ATESTADO DE VIABILIDADE TÉCNICA E OPERACIONAL (AVTO) EMITIDA PELA CONCESSIONÁRIA LOCAL DE SANEAMENTO OU PREFEITURA LOCAL OU ÓRGÃO COMPETENTE COM A NEGATIVA DA VIABILIDADE TÉCNICA E OPERACIONAL DE PRESTAÇÃO DO SERVIÇO PARA COLETA DA ÁGUA PLUVIAL. O atestado apresentado diz respeito ao fornecimento de água e não ao serviço de esgotamento sanitário, por este motivo deverá ser apresentado atestado com a negativa para o serviço específico.

AUTO DE INFRAÇÃO, COMPROVANTE DE AUTODENÚNCIA OU DECLARAÇÃO INFORMANDO QUE A INFRAÇÃO CAUSADA PELA SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO NATIVA DO IMÓVEL APÓS 27/12/2019 ENCONTRA-SE PRESCRITA. -- IMÓVEL RURAL/23668 (CA-5205802-B7AE.17CD.F8AA.415F.8A3E.B51D.8C27.983F) - FAZENDA GANGORRA. Não foi apresentada a documentação solicitada, por ter ocorrido supressão de vegetação sem as devidas autorizações deverá ser elaborado auto de infração em desfavor a interessada.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR OU ESCRITURA. Consta a apresentação de certidão negativa de ônus reais, deverá ser apresentado ou a certidão de inteiro teor ou a escritura, emitida por cartório e com prazo inferior a seis meses, referente a matrícula nº 9.689.

CERTIFICADO DE REGULARIDADE NO CADASTRO TÉCNICO FEDERAL – CTF DO EMPREENDEDOR. O documento apresentado não informa a atividade a qual se trata o licenciamento ambiental, além de não estar em nome da pessoa jurídica responsável pelo empreendimento. Deverá ser apresentado CTF em nome da empresa e que contenha a indicação da atividade a ser realizada.

DOCUMENTO DE TITULARIDADE DA ÁREA (IMÓVEL) AFETADO PELO EMPREENDIMENTO OU CONTRATO QUE AUTORIZA A EXECUÇÃO DA ATIVIDADE EM ÁREA DE TERCEIRO OU OUTRO INSTRUMENTO JURÍDICO QUE COMPROVE O DIREITO DE USO DA PROPRIEDADE PARA OS FINS REQUERIDOS NESTA LICENÇA. Consta a apresentação de certidão negativa de ônus reais, deverá ser apresentado documento de titularidade da área ou outro documento que comprove O DIREITO DE USO DA PROPRIEDADE para a instalação do empreendimento.

DOCUMENTO EXTRA: PROJETO DE ARBORISMO. Consta a apresentação somente da ART do profissional que elaborou o plano, deverá ser apresentado o plano.

ESTUDO DE BACKGROUND DE SOLO E ÁGUA SUBTERRÂNEA. Não foi apresentado o estudo solicitado. Deverá ser apresentado o estudo exigido pela secretaria acompanhado de ART.

OUTORGA DE DIREITO DE USO DE RECURSOS HÍDRICOS OU DISPENSA DE OUTORGA DE DIREITO DE USO DE RECURSOS HÍDRICOS. Foi apresentado a PORTARIA Nº 0000398, DE 13 DE JANEIRO DE 2022, entretanto esta está em nome de MS PARTICIPACOES LTDA, CPF/CNPJ: 30.510.007/0001-14, deverá ser apresentado a outorga em nome do empreendedor ou do empreendimento e em seu respectivo CNPJ.

PROJETO TÉCNICO DE SERVIDÃO AMBIENTAL EM CARÁTER PERPÉTUO NO MESMO IMÓVEL NOS TERMOS DOS ARTS. 9º-A, 9º-B, 9º-C DA LEI FEDERAL Nº 6.938/1981 CONFORME ANEXO I DA INSTRUÇÃO NORMATIVA SEMAD Nº 7/2023, COM PROPOSTA DE COMPENSAÇÃO FLORESTAL NA PROPORÇÃO DE UM HECTARE, E COMPENSAÇÃO POR DANOS NA PROPORÇÃO DE UM HECTARE PARA CADA UM HECTARE DE SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO NATIVA SEM AUTORIZAÇÃO, OCORRIDA APÓS A DATA DE 27/12/2019, EM ÁREA PASSÍVEL, PARA O DESENVOLVIMENTO DE ATIVIDADES DE QUALQUER NATUREZA. -- IMÓVEL RURAL/23668 (CA-5205802-B7AE.17CD.F8AA.415F.8A3E.B51D.8C27.983F) - FAZENDA GANGORRA. Por meio do Processo PR - 00126/2025 (auto de infração), é verificado que a área total desmatada é de 0,317 hectares, superior à informada, por este motivo deverá ser apresentado novo projeto que contemple a área desmatada aferida no auto de infração.

Laudos, estudos, planos e projetos apresentados em desconformidade:

ESTUDO PRELIMINAR - PROJETO TÉCNICO EXECUTIVO DO SISTEMA DE COLETA, DISCIPLINAMENTO E DESCARTE DA ÁGUA PLUVIAL DO EMPREENDIMENTO, BEM COMO AVALIAÇÃO DA CAPACIDADE DE SUPORTE DA REDE MUNICIPAL OU CORPO HÍDRICO. Foi anexado o MEMORIAL DE CARACTERIZAÇÃO DO LOTEAMENTO FAZENDA DA MATTA, deverá ser apresentado o projeto técnico exigido acompanhado de ART.

ESTUDO PRELIMINAR - SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA. Foi apresentado cópia de declaração do serviço autônomo de água e esgoto de Corumbá de Goiás. Deverá ser apresentada a elaboração do sistema de abastecimento de água do município.

Geometrias apresentadas em desconformidade:

GEOMETRIA EXTRA: POLÍGONO DAS VIAS. Consta a apresentação da poligonal dos lotes. Deverá ser apresentada a geometria solicitada.

POLIGONAL DA ÁREA DE INFLUÊNCIA (AI) DO EMPREENDIMENTO. Foi apresentado a poligonal da ADA, deverá ser apresentado a poligonal solicitada.

POLIGONAL DA ÁREA DE SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO NATIVA SEM AUTORIZAÇÃO REALIZADA APÓS A DATA DE 27/12/2019. -- IMÓVEL RURAL/23668 (CA-5205802-B7AE.17CD.F8AA.415F.8A3E.B51D.8C27.983F) - FAZENDA GANGORRA. Por meio do Processo PR - 00126/2025 (auto de infração), é verificado que a área total desmatada é de 0,317 hectares, superior à informada, por este motivo deverá ser apresentado nova poligonal que acrescente a diferença encontrada no desmatamento.

POLIGONAL DA ÁREA SUPRIMIDA SEM AUTORIZAÇÃO EM ÁREA PASSÍVEL, APÓS A DATA DE 27/12/2019, PARA IMPLANTAÇÃO DE ATIVIDADES DE QUALQUER NATUREZA. -- IMÓVEL RURAL/23668 (CA-5205802-B7AE.17CD.F8AA.415F.8A3E.B51D.8C27.983F) - FAZENDA GANGORRA. Por meio do Processo PR - 00126/2025 (auto de infração), é verificado que a área total desmatada é de 0,317 hectares, superior à informada, por este motivo deverá ser apresentado nova poligonal que acrescente a diferença encontrada no desmatamento.

PONTO(S) DO(S) SISTEMA(S) INDIVIDUAL(IS) DE TRATAMENTO DE ESGOTO SANITÁRIO. Foi apresentado apenas um ponto, considerando a natureza do empreendimento deverá ser apresentado todos os pontos relacionados a cada unidade habitacional.

Conclusão

Diante do exposto deverá ser lavrado auto de infração referente a desmatamento ilegal, e posteriormente deverá ser encaminhado notificação a empresa interessada solicitando os documentos apresentados e que estão em desconformidade perante este processo.

GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO DO (A) SECRETARIA DE ESTADO DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL, aos 17 dias do mês de janeiro de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **FABIANO TENORIO BALBINO**, **Analista**, em 17/01/2025, às 14:32, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site **http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1** informando o código verificador **69529360** e o código CRC **46236068**.

GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO

Referência: Processo nº 202500017000125

SEI 69529360