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 111/2025

Dados Gerais

Número Solicitação: 115895/2025
Número Processo: 20253354
Tipo de Licença: LICENÇA AMBIENTAL ÚNICA - LAU
Regime: Regime de Licenciamento Ambiental Ordinário
Descrição: Parcelamento do solo urbano (loteamentos, desmembramento e conjuntos habitacionais)
Área Total: 15,25 hectares
Classe 2
Atividades executadas:
Fase de instalação: 1.0 - Construção e operação de canteiro(s) de obra(s) menor que 1 (um) hectare (ha)
Fase de instalação: 12.0 - Vias de acesso e/ou trânsito de veículos e maquinários
Nome / Razão Social: MUNICÍPIO DE BOM JESUS
CPF / CNPJ: 01.149.624/0001-38
Localização do empreendimento: Imóvel Urbano
Endereço: Avenida Brasília, s/n, Quadra 01 a Quadra 16, Wanderlei Borges - BOM JESUS DE GOIÁS (GO)
Município: BOM JESUS DE GOIÁS (GO)

Introdução

Este presente parecer técnico tem como objetivo analisar os documentos, laudos e informações fornecidas pela interessada, que busca licença ambiental para a implantação do Bairro Wanderlei Borges. Este loteamento habitacional de interesse social (Classe 2, conforme Decreto Estadual nº 9.710/2020) será localizado no município de Bom Jesus de Goiás, sob a responsabilidade da Prefeitura Municipal.

Parecer

A área designada para o Loteamento Bairro Wanderlei Borges, em Bom Jesus de Goiás, passou por uma significativa transformação de uso. Originalmente parte da Fazenda Santa Bárbara – Área 1, de propriedade pública municipal (Matrícula nº 15.164), a gleba era dedicada à agropecuária, com foco no cultivo de cana-de-açúcar para o setor sucroalcooleiro regional, refletindo a economia primária da época.

Com o avanço da urbanização e a expansão de Bom Jesus de Goiás, a área perdeu sua função agrícola, tornando-se uma zona de transição urbana apta a projetos urbanísticos, fenômeno comum em regiões próximas a centros urbanos em crescimento.

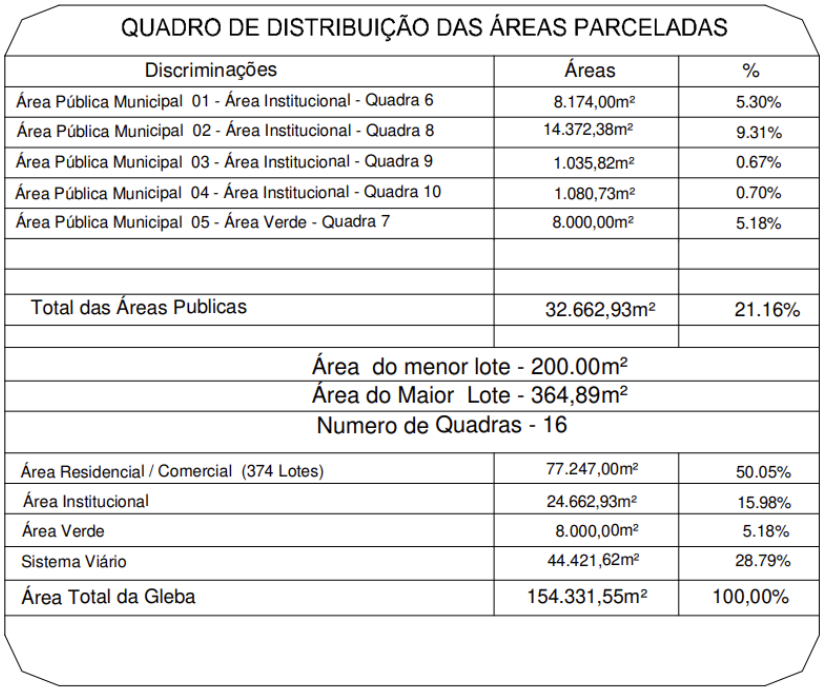
Mais recentemente, o local abrigou o Parque de Exposições Agropecuário Municipal. Embora ainda ligado a atividades rurais, esse uso já representava uma função mais pública e de lazer. Conforme o MCE, o parque será desmobilizado e demolido, exceto as construções na área institucional do parcelamento. A demolição e o descarte dos resíduos seguirão a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010) e normas técnicas, incluindo o Plano Municipal de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil.

O Loteaments é um projeto urbanístico de interesse social, concebido como um loteamento aberto para parcelamento do solo urbano. O Município de Bom Jesus de Goiás é responsável pela sua implementação em uma área de 154.311,55 m² (15,43 ha) dentro do perímetro urbano. O objetivo principal é suprir a carência habitacional local, especialmente para famílias de baixa renda, promovendo o desenvolvimento socioeconômico sustentável e o ordenamento urbano.

O empreendimento será construído no antigo Parque de Exposições Agropecuário Municipal. As estruturas existentes passarão por desmobilização e demolição, com descarte ambientalmente correto dos resíduos. Algumas edificações serão preservadas e integradas ao projeto como Áreas Públicas Municipais (Institucionais), otimizando a infraestrutura existente.

O projeto inclui 374 lotes urbanos, com áreas que variam de 200,00 m² a 364,89 m², distribuídos em 16 quadras. Embora o uso predominante seja residencial, há previsão para atividades comerciais de pequeno porte e áreas institucionais. A concepção

urbanística também contempla a criação de áreas públicas municipais para lazer, equipamentos comunitários, áreas verdes urbanas e um sistema viário interno, elementos cruciais para a qualidade de vida dos futuros moradores e para a integração do loteamento à malha urbana existente.



QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS PARCELADAS

Discriminações	Áreas	%
Área Pública Municipal 01 - Área Institucional - Quadra 6	8.174,00m²	5.30%
Área Pública Municipal 02 - Área Institucional - Quadra 8	14.372,38m²	9.31%
Área Pública Municipal 03 - Área Institucional - Quadra 9	1.035,82m²	0.67%
Área Pública Municipal 04 - Área Institucional - Quadra 10	1.080,73m²	0.70%
Área Pública Municipal 05 - Área Verde - Quadra 7	8.000,00m²	5.18%
Total das Áreas Publicas	32.662,93m²	21.16%
Área do menor lote - 200.00m²		
Área do Maior Lote - 364,89m²		
Numero de Quadras - 16		
Área Residencial / Comercial (374 Lotes)	77.247,00m²	50.05%
Área Institucional	24.662,93m²	15.98%
Área Verde	8.000,00m²	5.18%
Sistema Viário	44.421,62m²	28.79%
Área Total da Gleba	154.331,55m²	100,00%

Figura 01. Quadro de áreas do futuro empreendimento. Fonte: Projeto Urbanistico.

De acordo com o AVTO, o empreendimento possui viabilidade de interligação tanto ao Sistema Público de Abastecimento de Água quanto ao Sistema Público de Esgotamento Sanitário da SANEAGO, ambos previstos para dezembro de 2026.

O empreendedor é responsável por:

- Providenciar os projetos e infraestruturas necessárias até o ponto de interligação para o abastecimento de água, submetendo-os à SANEAGO para análise e liberação.
- Providenciar os projetos e infraestruturas necessárias até o ponto de lançamento para o esgotamento sanitário. Deve-se considerar as condições topográficas da área, que podem exigir a instalação de uma Estação Elevatória de Esgoto (EEE), sendo esta de sua responsabilidade.

O laudo hidro geológico do lençol freático atestando que o terreno não é alagadiço e nem sujeito a inundações O estudo concluiu que o nível piezométrico, ou nível freático, na área do empreendimento Loteamento Bairro Wanderlei Borges, variou entre 6,98 e 9,83 metros de profundidade. Essa informação é crucial para o

planejamento de qualquer construção na área, indicando a necessidade de considerar a profundidade do lençol freático no projeto e execução das obras.

O Laudo Técnico Geológico atesta a adequação geológica e geotécnica da área para a implantação do Loteamento Bairro Wanderlei Borges. A viabilidade do projeto é sustentada por características favoráveis como relevo suave, solo estável, ausência de processos erosivos e capacidade de suporte adequada. As recomendações apresentadas no laudo são pertinentes Em suma, o laudo conclui pela viabilidade técnica da área para o parcelamento do solo urbano, desde que sejam observadas as recomendações técnicas e cumpridas as exigências legais pertinentes ao empreendimento.

Em observações feitas por imagens de satélite é verificado que:

A área é atualmente ocupada por estruturas fixas do parque agropecuário municipal, o qual será desmobilizado para a instalação do parcelamento, a avenida que corta o parque faz parte do projeto urbanístico, sendo está um futuro prolongamento da Avenida Simonides Neto.
O atual parque de exposições foi instalado antes de 2008.
A futura área verde será continua a APP localizado na porção norte.
As áreas institucionais possuem adensamento arbóreo.
Será necessário corte de árvores para a instalação das vias de circulação.
A área do futuro empreendimento não está localizado em áreas de proteção ambiental, unidades de conservação, áreas quilombolas ou indígenas.



Figura 02. Projeto do parcelamento sobre imagem de satélite.

Laudos 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.
O estudo apresenta somente as primatas do sistema, não há apresentação descritivas dos componentes do sistema, assim como não apresenta a avaliação da capacidade de suporte da rede municipal ou corpo hídrico receptor das águas pluviais.

Conclusão

Diante do exposto será necessário encaminhamento de notificação solicitando complementações necessárias ao projeto de drenagem pluvial apresentado.

GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO DO (A) SECRETARIA DE ESTADO DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL, aos 21 dias do mês de agosto de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **FABIANO TENORIO BALBINO**, **Analista**, em 21/08/2025, às 11:48, 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 **78593659** e o código CRC **959D4C7D**.

GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO

Referência: Processo nº 202500017000125 SEI 78593659