Processo: 202500017000125

Nome: FABIANO TENORIO BALBINO

PARECER TÉCNICO SEMAD/GEINF-06303 Nº 94/2025

Dados Gerais

Número Solicitação: 107778/2025
Número Processo: 20251623
Tipo de Licença: LICENÇA AMBIENTAL ÚNICA - LAU
Nome / Razão Social: FTF IMOVEIS LTDA - ME
CPF / CNPJ: 05.068.223/0001-04
Descrição das atividades:
Parcelamento do solo urbano (loteamentos, desmembramento e conjuntos habitacionais)
Área Total: 20,69 hectares
Intervenção em área de preservação permanente - APP para a instalação de pequenos atracadouros ou embarcadouros; píeres e/ou rampas de acesso de embarcações; pontes; implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais em áreas urbanas e rurais consolidadas; instalações necessárias à captação e à condução de água e efluentes tratados; aberturas de pequenas vias e acessos internos e suas pontes e pontilhões; descomissionamento de barragens/diques; instalação de reservatórios/barragens e diques em curso de água com lâmina d'água menor que 1,2 ha para abastecimento humano, dessedentação animal, irrigação, fins paisagísticos* e composição urbana, lazer, turismo e aquicultura sem remoção de pessoas* para fins paisagísticos e outros usos não previstos em lei, é necessário o decreto de utilidade pública.
Área construída: 603,90m²
Sistema de esgotamento sanitário (redes de coleta, interceptores, elevatórias, tratamento e disposição final de esgotos domésticos), exceto obras emergenciais de reparação de rede de esgoto ou interceptores e instalação/ ampliação de redes de esgoto e interceptores em áreas antropizadas e vinculadas à empreendimentos licenciados e com capacidade instalada para tratamento.
Vazão média: 4 l/s
Conversão do uso do solo (asv) em áreas de vegetação nativa), mesmo que seja campestre, para empreendimentos lineares, de geração de energia hidráulica,

abastecimento público de água ou tratamento de esgoto e similares, sem licença de instalação.
Área a ser suprimida: 0,68 hectares
Sistema público de abastecimento de água (captação, adução, estações elevatórias, tratamento, reserva e distribuição).
Vazão média: 3,14 l/s
Registro de corte de árvores isoladas por hectare em área urbana, exceto se forem espécies tombadas, resguardadas as normas municipais de arborização urbana.

Introdução

Este parecer trata de pedido de Licença Ambiental Única para instalação de parcelamento do solo no município de Vianópolis - GO.

Parecer

O processo trata de solicitação de LAU para parcelamento do solo, obras referentes ao sistema de abastecimento de água , coleta e destinação de esgoto, além de corte de árvores e conversão de uso do solo e intervenção em APP.

O LOTEAMENTO RESIDENCIAL VEREDAS será implantado na zona urbana do município. Embora seja uma área recentemente incluída na expansão urbana, o local possui um índice de antropização relativamente baixo.

Segundo os documentos técnicos apresentados o quadro de áreas do parcelamento será a seguinte:

Descrição	Área (m²)	%
Sistema Viário	55.584,33	26,86%
APM	15.027,44	7,26%
Áreas Verdes	14.341,22	6,93%
Área Parcelável	121.978,89	58,95%
Área Total	**206.930,88**	**100,00%**

Figura 01. Quadro de áreas do futuro loteamento.

O AVTO emitido pela SANEAGO atesta a viabilidade para abastecimento de água e coleta de esgoto para o futuro empreendimento. Sendo necessário a instalação destes sistemas em conjunto com a instalação do parcelamento.

O Sistema de Esgotamento Sanitário do Residencial Veredas contemplará as seguintes unidades:

- Rede Coletora de Esgotos;
- Estação Elevatória de Esgotos;
- Linha de Recalque.

Em relação ao sistema de abastecimento de água está previsto a implementação as seguintes unidades:

- Interligação da Rede no Sistema Existente/Derivação
- Centro de Reservação
- Rede de Distribuição

Para a instalação do sistema de esgotamento sanitário será necessário intervenções a APP e conversões de uso do solo, uma vez que para chegar a ETE Vianópolis o sistema de esgotamento sanitário permeia a APP e trans posicionará o corpo hídrico localizado entre a ETE e a propriedade, além de desmatamento para instalação do ponto de lançamento de águas pluviais oriundas do futuro parcelamento.



Figura 02. Localização das áreas a serem suprimidas ara a instalação do sistema de esgotamento sanitário e do sistema de drenagem urbana.

Em relação à distribuição de água serão realizados obras para a instalação de uma adutora que será interligada a rede de distribuição existente em Vianópolis e o futuro centro de reservação do parcelamento do solo.



Figura 03. Localização do Sistema de Abastecimento de água a ser instalado no parcelamento.

Em observações feitas por imagens de satélite é verificado que:

A área destinada para a instalação do parcelamento está localizado a cerca de 1,2km a oeste da Estação de Tratamento de Esgoto de Vianópolis.
Atualmente não há atividades econômicas no interior da gleba, sendo possível caracterizar a área como pasto.
Existem bairros habitados ao norte e noroeste da área.
O corpo hídrico mais próximo ao empreendimento se encontra a leste e está a uma distância de cerca de 150 metros.
Não são encontrados adensamentos arbóreos e indícios de corpos hídricos no interior da gleba.
O futuro empreendimento não estará em áreas de proteção ambiental ou unidades de conservação, assim como não estará em áreas quilombolas ou indígenas.



Figura 04. Projeto urbanístico do futuro parcelamento do solo.

Para fins de compensação é proposto pelo interessado é proposto servidão ambiental perpétua sobre área de vegetação nativa conservada, constituída nos termos dos artigos 9º-a, 9º-b, 9º-c da lei federal nº 6.938/1981, desde que, no imóvel receptor, haja área excedente de vegetação nativa para que a área proposta não sobreponha área de reserva legal e/ou área de preservação permanente (APP) e/ou área já averbada como servidão ambiental. proporção: 1x1 (um hectare para cada um hectare a ser suprimido), que será realizada na área remanescente da propriedade em área continua a APP.

Documentos apresentados em desconformidade:

APRESENTAR 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.
A Certidão apresentada foi emitida pelo cartório em meio de 2023, conforme a Instrumentação Normativa 11/2025, deverá ser apresentado certidão de registro do imóvel com prazo inferior a seis meses de sua emissão por cartório.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DO IMÓVEL RECEPTOR DA ÁREA PROPOSTA COMO COMPENSAÇÃO FLORESTAL, NA PROPORÇÃO DE 1X1 (UM HECTARE PARA CADA UM HECTARE DE INTERVENÇÃO), POR MEIO DA SERVIDÃO AMBIENTAL PERPÉTUA SOBRE ÁREA DE VEGETAÇÃO NATIVA CONSERVADA, DESDE QUE, NO IMÓVEL RECEPTOR, HAJA ÁREA EXCEDENTE DE VEGETAÇÃO NATIVA, DEVIDO À SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO NATIVA EM ÁREA PASSÍVEL DE CONVERSÃO PARA USO ALTERNATIVO DO SOLO.
A Certidão apresentada foi emitida pelo cartório em junho de 2024, conforme a Instrumentação Normativa 11/2025, deverá ser apresentado certidão de registro do imóvel com prazo inferior a seis meses de sua emissão por cartório. A certidão apresentada está vinculada a empresa FTF Agropecuária LTDA, outra pessoa jurídica, deste modo deverá ser apresentado registro em nome da FTF IMOVEIS LTDA - ME (05.068.223/0001-04).

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DO IMÓVEL RECEPTOR DA ÁREA PROPOSTA COMO COMPENSAÇÃO FLORESTAL, NA PROPORÇÃO DE 1X1 (UM HECTARE PARA CADA UM HECTARE DE INTERVENÇÃO), POR MEIO DA SERVIDÃO AMBIENTAL PERPÉTUA SOBRE ÁREA DE VEGETAÇÃO NATIVA CONSERVADA, DESDE QUE, NO IMÓVEL RECEPTOR, HAJA ÁREA EXCEDENTE DE VEGETAÇÃO NATIVA, DEVIDO À SUPRESSÃO VEGETAÇÃO E/OU INTERVENÇÃO EM APP E/OU ÁREA DE USO RESTRITO.
A Certidão apresentada foi emitida pelo cartório em junho de 2024, conforme a Instrumentação Normativa 11/2025, deverá ser apresentado certidão de registro do imóvel com prazo inferior a seis meses de sua emissão por cartório. A certidão apresentada está vinculada a empresa FTF Agropecuária LTDA, outra pessoa jurídica, deste modo deverá ser apresentado registro em nome da FTF IMOVEIS LTDA - ME (05.068.223/0001-04).

COMPROVANTE DE APROVAÇÃO NO CAR, OU EM PROCESSO ESPECÍFICO (SEI/IPÊ), DA RESERVA LEGAL DO IMÓVEL RECEPTOR DA ÁREA PROPOSTA COMO COMPENSAÇÃO FLORESTAL, NA PROPORÇÃO DE 1X1 (UM HECTARE PARA CADA UM HECTARE DE INTERVENÇÃO), POR MEIO DA SERVIDÃO AMBIENTAL PERPÉTUA SOBRE ÁREA DE VEGETAÇÃO NATIVA CONSERVADA, DESDE QUE, NO IMÓVEL RECEPTOR, HAJA ÁREA EXCEDENTE DE VEGETAÇÃO NATIVA, DEVIDO À SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO NATIVA EM ÁREA PASSÍVEL DE CONVERSÃO PARA USO ALTERNATIVO DO SOLO.
Foi apresentado cópia do Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR, são solicitados comprovantes de APROVAÇÃO da reserva lgal proposta perante o CAR.

COMPROVANTE DE APROVAÇÃO NO CAR, OU EM PROCESSO ESPECÍFICO (SEI/IPÊ), DA RESERVA LEGAL DO IMÓVEL RECEPTOR DA ÁREA PROPOSTA COMO COMPENSAÇÃO FLORESTAL, NA PROPORÇÃO DE 1X1 (UM HECTARE PARA CADA UM HECTARE DE INTERVENÇÃO), POR MEIO DA SERVIDÃO AMBIENTAL PERPÉTUA SOBRE ÁREA DE

VEGETAÇÃO NATIVA CONSERVADA, DESDE QUE, NO IMÓVEL RECEPTOR, HAJA ÁREA EXCEDENTE DE VEGETAÇÃO NATIVA, DEVIDO À SUPRESSÃO VEGETAÇÃO E/OU INTERVENÇÃO EM APP E/OU ÁREA DE USO RESTRITO.
Foi apresentado cópia do Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR, são solicitados comprovantes de APROVAÇÃO da reserva lgal proposta perante o CAR.

OUTORGA DE DIREITO DE USO DE RECURSOS HÍDRICOS OU DISPENSA DE OUTORGA DE DIREITO DE USO DE RECURSOS HÍDRICOS.
Consta a apresentação do AVTO emitido pela SANEAGO, deverá ser apresentado o documento exigido.

AUTO DE INFRAÇÃO REFERENTE A SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO NATIVA OCORRIDA ENTRE AS DATAS DE 22/07/2008 A 27/12/2019, EM ÁREA PASSÍVEL, OU COMPROVANTE DE FORMALIZAÇÃO DE AUTODENÚNCIA JUNTO AO ÓRGÃO AMBIENTAL COMPETENTE, OU DECLARAÇÃO INFORMANDO QUE A INFRAÇÃO SE ENCONTRA PRESCRITA. -- IMÓVEL URBANO/11902 (M-9113) - FTF IMOVEIS LTDA.
Consta a declaração de que foram realizadas supressões sem as devidas autorizações, contudo deverá ser formalizado autodenuncia perante a SEMAD e ser apresentado o número do processo de aurtodenuncia perante o processo em epígrafe.

ANUÊNCIA DO MUNICÍPIO, DECLARANDO QUE O CORTE DE ÁRVORES A SER REALIZADO ESTÁ EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS MUNICIPAIS DE ARBORIZAÇÃO URBANA.
Foi apresentado certidão de uso do solo referente a instalação do parcelamento do solo, o documento não possui declarações referentes ao corte de árvores. Por este motivo deverá sr apresentado a anuência do município que trata do corte de árvores.

RECIBO DO CADASTRO AMBIENTAL RURAL – CAR OU CERTIFICADO DO CADASTRO AMBIENTAL RURAL;
Foi anexado cópia de certidão de matrícula, deverá ser apresentado o documento sobre o CAR exigido.

AVTO DA CONCESSIONÁRIA LOCAL PARA FORNECIMENTO DE ÁGUA TRATADA, DOCUMENTO QUE COMPROVE O FORNECIMENTO DE ÁGUA PELA CONCESSIONÁRIA, OUTORGA DE DIREITO DE USO DE ÁGUA, DISPENSA DE DIREITO DE OUTORGA DE DIREITO USO DE ÁGUA OU DECLARAÇÃO DE RESERVA DE DISPONIBILIDADE HÍDRICA EM NOME DO TITULAR DO EMPREENDIMENTO.
Consta a apresentação de documento referente a orçamento para instalação do fornecimento de energia elétrica. Desta forma deverá ser anexado o AVTO exigido.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR OU ESCRITURA.
A Certidão apresentada foi emitida pelo cartório em junho de 2024, conforme a Instrumentação Normativa 11/2025, deverá ser apresentado certidão de registro do imóvel com prazo inferior a seis meses de sua emissão por cartório. A certidão apresentada está vinculada a empresa FTF Agropecuária LTDA, outra pessoa jurídica, deste modo deverá ser apresentado registro em nome da FTF IMOVEIS LTDA - ME (05.068.223/0001-04).

CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO DO EMPREENDIMENTO OU DOCUMENTO EQUIVALENTE, COM APRESENTAÇÃO DO DOCUMENTO DE IDENTIDADE DO RESPONSÁVEL LEGAL.
Não acompanha a cópia dos documentos pessoais dos responsáveis legais.

DOCUMENTO DE TITULARIDADE DA ÁREA (IMÓVEL) AFETADA PELO EMPREENDIMENTO. NO CASO DA PROPRIEDADE NÃO SER DE TITULARIDADE DO EMPREENDEDOR, APRESENTAR CONTRATO QUE AUTORIZA A EXECUÇÃO DA ATIVIDADE EM ÁREA DE TERCEIRO OU OUTRO INSTRUMENTO JURÍDICO QUE COMPROVEM O DIREITO DE USO DA PROPRIEDADE PARA OS FINS REQUERIDOS NESTA LICENÇA/REGISTRO.
A Certidão apresentada foi emitida pelo cartório em meio de 2023, conforme a Instrumentação Normativa 11/2025, deverá ser apresentado certidão de registro do imóvel com prazo inferior a seis meses de sua emissão por cartório.

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.
A Certidão apresentada foi emitida pelo cartório em junho de 2024, conforme a Instrumentação Normativa 11/2025, deverá ser apresentado certidão de registro do imóvel com prazo inferior a seis meses de sua emissão por cartório. A certidão apresentada está vinculada a empresa FTF Agropecuária LTDA, outra pessoa jurídica, deste modo deverá ser apresentado registro em nome da FTF IMOVEIS LTDA - ME (05.068.223/0001-04).

RELATÓRIO TÉCNICO CONCLUSIVO ASSINADO POR PROFISSIONAL HABILITADO E RESPECTIVA ART QUE ATESTE, POR MEIO DE EVIDÊNCIAS (DESCRITIVAS, FOTOGRÁFICAS, DOCUMENTAIS E OUTRAS), A NÃO OCORRÊNCIA NA FASE DE INSTALAÇÃO/OPERAÇÃO DE PERTURBAÇÃO DA POPULAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DEVIDO À EMISSÃO DE MATERIAL PARTICULADO.
Deverá ser apresentado ART em nome do profissional que elaborou o relatório e que contenha na descrição a elaboração deste relatório.

RELATÓRIO TÉCNICO CONCLUSIVO ASSINADO POR PROFISSIONAL HABILITADO QUE ATESTE, POR MEIO DE EVIDÊNCIAS (DESCRITIVAS, FOTOGRÁFICAS, DOCUMENTAIS E OUTRAS), A NÃO OCORRÊNCIA NA FASE DE OPERAÇÃO DO IMPACTO AMBIENTAL DE PERTURBAÇÃO DA POPULAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DEVIDO À EMISSÃO DE ODORES DURANTE O PROCESSO PRODUTIVO.
Deverá ser apresentado ART em nome do profissional que elaborou o relatório e que contenha na descrição a elaboração deste relatório.

Laudos apresentados em desconformidade:

ESTUDO PRÉVIO DE VIABILIDADE LOCACIONAL.
O estudo não possui a ART em nome do profissional que elaborou, desta forma deverá ser apresentado o documento devidamente acompanhado da ART e nome do profissional que elaborou o documento e que contenha na descrição a elaboração do mesmo.

ESTUDO PRÉVIO – MEMORIAL DESCRITIVO E DE CÁLCULO DO SISTEMA DE TRATAMENTO.
O memorial não possui a ART em nome do profissional que elaborou, desta forma deverá ser apresentado o documento devidamente acompanhado da ART e nome do profissional que elaborou o documento e que contenha na descrição a elaboração do mesmo.

ESTUDO PRÉVIO – PLANO DE CONTROLE AMBIENTAL E IMPACTOS DE FLORA. Não consta o estudo solicitado a interessada anexou Estudo Técnico denominado PROJETO HIDRÁULICO, deverá ser apresentado o plano exigido acompanhado de ART.

Conclusão

Diante do exposto, e considerando as pendências documentais identificadas, o interessado deverá ser notificado a apresentar a documentação necessária para o prosseguimento da análise processual.

GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO DO (A) SECRETARIA DE ESTADO DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL, aos 29 dias do mês de julho de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **FABIANO TENORIO BALBINO**, **Analista**, em 29/07/2025, às 15:27, 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 **77523600** e o código CRC **14B93C62**.

GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO
NAO CADASTRADO, NAO CADASTRADO - Bairro NAO CADASTRADO - GOIANIA - GO - CEP 74000-000 - .