



FAMGOV - Fundação do Meio Ambiente de Governador Celso Ramos

Avenida Augusto Prolik, S/n, Palmas · Governador Celso Ramos/sc · CEP 88190000

Contato: famgov.sc@gmail.com · (48) 3039-7511

Licença Ambiental Prévia com dispensa de Licença Ambiental de Instalação
10187/2025



Verifique a veracidade das informações usando o QRcode ao lado ou acessando o endereço web abaixo:

<https://sinfat.ciga.sc.gov.br/licenca/baixar/83630/54646>

FAMGOV - Fundação do Meio Ambiente de Governador Celso Ramos, com base no processo de licenciamento ambiental URB/50117 e parecer técnico nº 35114/2024, concede a presente Licença Ambiental Prévia com dispensa de Licença Ambiental de Instalação à atividade abaixo descrita:

Atividade Licenciável

71.11.01 - CONDOMÍNIOS DE CASAS OU EDIFÍCIOS, ASSIM DEFINIDOS PELA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA, OU EM MUNICÍPIOS ONDE SE OBSERVE PELO MENOS UMA DAS SEGUINTE CONDIÇÕES: A) NÃO POSSUA PLANO DIRETOR; B) NÃO EXISTA SISTEMA DE COLETA E TRATAMENTO DE ESGOTO NA ÁREA OBJETO DA ATIVIDADE

Empreendedor

GLT EMPREENDIMENTOS ALAMEDA DOS CAJUEIROS SPE LTDA - 50380741000113

Endereço: Rua Tomáz Domingos da Silveira, nº 2828 - de 2834/2835 ao fim, São Sebastião

CEP: 88136000

Município: PALHOÇA/SC

Empreendimento

PAISAGGIO HOME GARDEN - 50380741000113

Endereço: ALAMEDA DOS CAJUEIROS, nº S/N, PALMAS

CEP: 88190000

Município: GOVERNADOR CELSO RAMOS/SC

Localização Georreferenciada (UTM) X 743673.83, Y 6974174.38

Atividades e Portes

CONDOMÍNIOS DE CASAS OU EDIFÍCIOS, ASSIM DEFINIDOS PELA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA, OU EM MUNICÍPIOS ONDE SE OBSERVE PELO MENOS UMA DAS SEGUINTE CONDIÇÕES: A) NÃO POSSUA PLANO DIRETOR; B) NÃO EXISTA SISTEMA DE COLETA E TRATAMENTO DE ESGOTO NA ÁREA OBJETO DA ATIVIDADE

Número de unidades habitacionais: 39.0 (n)

Da instalação

Unidade de Conservação

Não atinge.

Responsabilidades Técnicas

Relatório Ambiental Prévio (RAP) e Plano de Gestão Ambiental (PGA)

Artur Lopes Ribeiro (Eng. Ambiental / CREA-SC 119956-2 / ART 25 2024 9406573-8)

Projeto executivo

Jeferson Claudio Habitzreuter (Arquiteto e Urbanista / Registro nº 000A606804 / RRT 14302525)

Projeto hidrossanitário e rede externa

Lucas Garcia Medeiros (Eng. Civil / CREA-SC 127065-6 / ART 25 2024 9352646-4; Empresa Exponent Engenharia LTDA-ME / Registro 138883-8-SC)

Projeto da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE)

Diogo Gabriel Oliveira Teixeira Silva (Eng. Ambiental / CREA-SC 099252-7 / ART 25 2024 9244716-1)

Execução do projeto da ETE

Paulo Henrique Rossi Veira (Eng. Civil / CREA-SC 193481-0 / ART 25 2024 9394256-0)

Estudo de caracterização de APP's

Amanda Regina Ferreira da Costa (Eng. Sanitarista e Ambiental / CREA-SC 109814-8 / ART 25 2023 8804796-7)

Estudo florístico e faunístico

Viviane Maria Becker (Bióloga / CRBio 063098/09-D / ART 2025/01764)

Descrição do Empreendimento

Condomínio Residencial Multifamiliar, denominado Paisaggio Home Garden, composto de uma torre, com pilotis, garagem, 6 pavimentos tipo e ático totalizando 39 unidades habitacionais - UH (18 UH de 2 dormitórios e 21 UH de 3 dormitórios) com uma população estimada de 198 pessoas.

- Área construída: 5.378,05 m²
- Área do terreno: 1.010,37 m²
- Área permeável: 253,17 m²

O empreendimento está localizado na Alameda dos Cajueiros, n. 357, Bairro Palmas, Loteamento Palmas do Arvoredo, Quadra 7, Lote 03-A. Consta no Registro de Imóveis de Biguaçu na matrícula 60.008 e no Boletim de Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Governador Celso Ramos pela inscrição imobiliária 02.03.105.0065.

A ETE possui processo biológico, inicialmente por digestão anaeróbica seguida de processo aeróbico com leito fixo de bactérias.

O sistema completo será composto pelas seguintes unidades:

- Tanque séptico
- Biofiltros aerados submersos com difusores por microbolhas
- Decantadores secundários com recirculação de lodo decantado
- Tanque de contato para a cloração
- Quadro de comando

Os módulos são fabricados em polietileno de alta densidade com reforço de fibra de vidro. O efluente, após o tratamento, será lançado na rede pluvial. Vazão média diária = 31.680 L/dia.

Atividades da implantação

1. Limpeza do terreno
2. Locação da obra
3. Transporte de terra
4. Estaqueamento
5. Blocos de coroamento/lajes
6. Estrutura
7. Impermeabilizações
8. Paredes
9. Esquadrias
10. Forros de gesso
11. Telhado
12. Instalações elétricas/comunicações
13. Inst. hidrossanitárias
14. Inst. preventivo contra incêndio
15. Revestimentos
16. Inst. elevadores
17. Pintura
18. Limpeza geral
19. Paisagismo
20. Móveis
21. Ligações de luz/água/esgoto

Descrição e caracterização da área

Meio físico: Considerando a localização do empreendimento e as características geológicas, pedológicas, topográficas e geomorfológicas da região, é possível afirmar que área do empreendimento não apresenta suscetibilidade à ocorrência de processos da dinâmica superficial. A estabilidade geológica da região, a topografia plana, distância de áreas de encostas e

morros, e ausência de solos expostos próximas a área do empreendimento conferem estabilidade em relação a processos como erosão, movimentos gravitacionais e subsidências/colapsos. O empreendimento também está a distâncias seguras em relação aos recursos hídricos próximos, características que conferem estabilidade em relação a processos como inundação e alagamento. (RAP, pág. 14).

Meio biótico: A cobertura vegetal original na Área de Influência Direta é representada por formações florestais da Floresta Ombrófila Densa, conhecida como Mata Atlântica. Na região do local do empreendimento, a formação original da Floresta Ombrófila Densa, provavelmente se manifestava a partir de duas fitofisionomias principais associadas, a fitofisionomia de Restinga Arbórea/Arbustiva e Mata Ciliar em decorrência da influência fluvial do Rio Águas Negras. Na região próximas as margens do rio, a partir da observação das características naturais do local, é possível inferir a ocorrência de fitofisionomia de Mangue, associada a influência marinha da foz. Nas últimas décadas, a ocupação intensificada do balneário de palmas e a instalação de loteamentos na região acentuaram essas alterações na vegetação original. Atualmente, observa-se fragmentos florestais apenas nas regiões próximas às margens do Rio Águas Negras, principalmente na margem norte. A vegetação de Restinga está confinada mais próxima a praia de Palmas, no final do cordão arenoso da praia, e não foi observada vegetação típica de mangue nas proximidades do empreendimento. Atualmente na área do empreendimento, a cobertura vegetal é composta por vegetação esparsa de gramíneas. (RAP, pág. 16). Conforme estudo faunístico e florístico, não foram encontradas espécies ameaçadas de extinção no local do empreendimento e no imóvel do empreendimento há ocorrência somente de gramíneas.

Meio socioeconômico: Zona 2 - 5º quadra em diante e Área de Interesse Ambiental 4 da Orla Marítima - Isóbata conforme Lei 1773/2023 (Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Governador Celso Ramos).

Aspectos Florestais

Conforme estudo de Caracterização de Fauna e Flora, na área de influência (raio de 50 metros) do empreendimento ocorre:

- Mata ciliar (em estágio médio de regeneração);
- Vegetação ripária secundária ou em regeneração (em áreas distintas da mata ciliar);
- Vegetação rasteira/gramíneas (em áreas antropizadas);
- Brejo (em pontos específicos associados a solos hidromórficos);

Não foi identificada a presença de manguezal nem de restinga em sentido estrito no raio de 50 metros ao redor do imóvel. A caracterização ambiental da área do empreendimento é predominantemente composta por vegetação rasteira e gramíneas, sem a presença de fragmentos florestais ou habitats relevantes.

1. Reserva Legal: Não se aplica.
2. Uso de APP: Não sobreposição.
3. Autorização de Corte: Não houve corte de vegetação.
4. Espécies da flora e/ou fauna ameaçadas de extinção: Não há.
5. Área verde: Não se aplica.

Descrição dos principais impactos e medidas mitigadoras

Impermeabilização do solo - decorrente da construção do empreendimento.

Medida mitigadora: De acordo com o projeto básico do empreendimento, serão respeitadas as diretrizes e normas do poder público municipal referente a taxa de impermeabilização do solo.

Alteração da qualidade do ar - emissão de material particulado e ruído, em decorrência do transporte de materiais, do próprio processo construtivo e operação de maquinários.

Medidas mitigadoras:

- Realização de umectação periódica no canteiro de obras e entorno;
- Utilização de caminhões com carrocerias cobertas no transporte de materiais;
- Regulagem e manutenção constante de veículos e máquinas para reduzir a poluição do ar e emissão de ruídos;
- Atividades potencialmente geradoras de ruídos excessivos serão concentradas em horários que não causem transtornos à população do entorno;
- Serviços de escavações de acordo com os projetos, conforme orientações das normas técnicas vigentes e acompanhamento por profissional técnico habilitado;

Resíduos da construção civil - decorrentes da construção do empreendimento.

Medidas mitigadoras: Triagem/segregação, acondicionamento (bombonas, bags, baias ou caçambas estacionárias). Os resíduos perigosos (Classe 1) deverão estar conforme NBR 12.235/1992, tamponados, com piso impermeável e canaletas de contenção.

Resíduos domésticos - produzidos na instalação e operação do empreendimento.

Medida mitigadora: acondicionamento em lixeiras diferenciáveis (rejeitos e recicláveis) para recolhimento por parte da prefeitura.

Efluente doméstico - gerado na instalação e operação do empreendimento.

Medidas mitigadoras: Implantação do Sistema de Tratamento de Efluentes composto por Fossa Séptica, Filtro e Clorador, durante a fase de instalação e implantação de ETE durante a fase de operação.

Aumento da demanda de energia elétrica e água - principalmente durante a fase de operação do empreendimento.

Medidas mitigadoras:

- Conscientização dos funcionários na fase de instalação para o consumo racional de energia elétrica e água durante a fase de instalação e, dos moradores, na fase de operação.
- Reuso de água durante os processos construtivos na fase de instalação.
- Sistema de aproveitamento de água da chuva.

Alteração da paisagem- O empreendimento proverá a alteração da paisagem, pela alteração do uso do solo.

Medidas mitigadoras:

- Arborização do empreendimento com espécies nativas arbóreas, com prioridades para o plantio nas partes frontais do empreendimento, e utilização de espécies frutíferas minimizando o impacto sobre a avifauna local.
- Processo de construção do empreendimento de acordo com os projetos aprovados, respeitando as normas urbanísticas aplicáveis.

Controles ambientais

- Segregação dos resíduos sólidos e domésticos para encaminhamento correto;
- Sistema de Tratamento de Efluentes composto por Fossa Séptica, Filtro e Clorador;
- Controle de ruídos e particulados;
- Racionalização do uso da água e energia elétrica;
- Reaproveitamento da água pluvial;
- Controle de erosão e assoreamento;

Programas ambientais

Fase de Instalação:

Programa de Acompanhamento da Instalação e Controles Ambientais

- Objetivo: Assegurar que o empreendimento seja instalado de acordo com as melhores práticas ambientais, estabelecendo procedimentos necessários para reduzir os impactos ambientais identificados e promover as medidas mitigadoras e controles ambientais.
- Metodologia: Acompanhamento da instalação do empreendimento a partir de vistorias técnicas periódicas ao empreendimento, quando serão realizadas avaliações das diversas atividades, principalmente por inspeções visuais, considerando o tipo de atividade e as fases do processo de instalação do empreendimento. Programa de controle dos demais programas ambientais abrangendo também os demais controles ambientais não estabelecidos como programas: controle de ruídos, material particulado, resíduos domésticos, etc.
- Frequência de vistorias: Bimestrais, as quais poderão ter frequência maior em caso de necessidade de implementação de medidas corretivas ou no desenvolvimento de atividades que necessitem um acompanhamento maior.
- Frequência de emissão de relatórios: Um (1) em dez/2026 e posteriormente semestrais.
- Responsável técnico: Artur Lopes Ribeiro

Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC)

- Objetivo: Estabelecer diretrizes, procedimentos e ações para o adequado gerenciamento dos resíduos gerados no processo de construção do empreendimento.
- Metodologia: Acompanhamento a partir de vistorias técnicas periódicas ao empreendimento.
- Frequência de vistorias: bimestrais.
- Frequência de emissão de relatórios: semestrais.
- Responsável técnico: Artur Lopes Ribeiro

Programa de Educação Ambiental e Comunicação Social

- Objetivo: Promover conhecimento sobre as questões ambientais que envolvem as atividades da construção civil.
- Metodologia: Serão ministradas 03 palestras contemplando as 3 principais fases de instalação do empreendimento: infraestrutura, superestrutura e acabamentos. As palestras envolverão:

1. Conceitos básicos relacionados a atividade da construção civil e seus potenciais impactos ambientais.
2. Explicação detalhada do PGRCC, cuja correta execução depende diretamente da contribuição da mão de obra e prestadores de serviço do empreendimento.
3. Abordagem sobre as questões dos efluentes domésticos, para garantir o melhor funcionamento do sistema simplificado de tratamento de esgoto da fase de instalação.
4. Instrução sobre a importância da correta movimentação de solo para que não ocorra erosão ou assoreamento as margens do Rio Águas Negras (APP).

- Frequência das palestras: ao final de cada ano dos três anos estabelecidos para a instalação do empreendimento conforme cronograma.
- Frequência de emissão de relatórios: anuais.
- Responsável técnico: Artur Lopes Ribeiro

Programa de Monitoramento do Sistema de Tratamento de Efluentes

- Objetivo: Monitorar a eficiência de tratamento dos efluentes domésticos gerados na fase de instalação do empreendimento.
- Metodologia: O programa consiste em inspeções técnicas nas instalações do sistema, para a verificação de seu correto funcionamento, bem como de adição periódica de cloro ao clorador e verificação da necessidade de limpeza do sistema. O acompanhamento da adição de cloro será realizado pelo mestre de obras ou engenheiro responsável.
- Frequência das inspeções técnicas: bimestrais.
- Frequência de emissão de relatórios: semestrais.
- Responsável técnico: Artur Lopes Ribeiro

Programa de Controle de Erosão e Assoreamento das margens do Rio Águas Negras

- Objetivo: Estabelecer controle sobre a movimentação de solo afim de não impactar as margens do Rio Águas Negras.
- Metodologia: Acompanhamento a partir de vistorias técnicas periódicas ao empreendimento.
- Frequência das inspeções técnicas: bimestrais.
- Frequência de emissão de relatórios: semestrais.
- Responsável técnico: Artur Lopes Ribeiro.

Fase de Operação:

Programa de Monitoramento do Sistema de Tratamento de Efluentes

- Realizar o monitoramento da ETE de acordo os parâmetros e frequência estabelecidos na legislação vigente.

Programa de Gestão de Resíduos Sólidos e Racionalização de Água e Energia Elétrica

- Os resíduos sólidos serão segregados e acomodados de forma correta respeitando a coleta oferecida pelo serviço municipal.

- Será implantado sistema de reaproveitamento de água da chuva, contribuindo para o uso racional de água e evitando a sobrecarga do sistema de drenagem.

Medidas compensatórias

Não há.

Análise técnica

O estudo hidrológico elaborado pela responsável técnica Amanda Ferreira Regina da Costa (Engenheira Sanitarista e Ambiental) conclui:

- Não há Áreas de Preservação Permanente no imóvel do empreendimento.
- A área com acúmulo de água próximo ao imóvel do empreendimento se caracteriza por ser um local de menor cota topográfica em relação ao seu entorno, concentrando água devido a pluviosidade, apresentando característica efêmera, não sendo um “braço” do Rio Águas Negras e não constituindo indicativo de nascente.

O estudo de fauna e flora elaborado pela responsável técnica Viviane M. Becker (Bióloga) afirma que na divisa do imóvel ocorre mata ciliar em estágio inicial de regeneração e que no entorno dessa mata ciliar em estágio médio e avançado de regeneração. Na área do imóvel ocorre vegetação rasteira e solo exposto.

A Lei nº 1.774/2023 (Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Governador Celso Ramos), art 17, inc. IV, menciona: “As Áreas de Interesse Ambiental 4 (AIA 4) da Orla Marítima, são faixas territoriais para a gestão integrada da orla marítima, onde deverá ser elaborado e implementado um Plano de Gestão Integrada, para ordenar o uso e ocupação do solo por meio do Projeto Orla.”

No entanto, o Decreto nº 104/2025 (Dispõe sobre a aplicação transitória de parâmetros urbanísticos aos imóveis localizados junto a costa do município, até a implementação do Plano de Gestão Integrada da Orla Marítima) afirma: “Art. 1º Até a efetiva implementação do Plano de Gestão Integrada da Orla Marítima, as construções e demais intervenções realizadas na Área de Interesse Ambiental 4 (AIA4) deverão observar integralmente as normas urbanísticas municipais vigentes, ficando assegurada, aos interessados, a análise e expedição dos respectivos atos administrativos autorizativos.”

Conclusão

Conforme estudos apresentados e o Decreto nº 104/2025, não há óbices ambientais para emissão da Licença Ambiental Prévia com dispensa de Licença Ambiental de Instalação para o empreendimento analisado, desde que atendidas as condições específicas e condicionantes.

Documentos que fundamentam o parecer

- RAP;
- PGA;
- Estudo Hidrológico;
- Estudo de Fauna e Flora;
- Decreto 104/2025;
- Certidão de viabilidade de água nº 54/2024;
- Certidão de viabilidade para lançamento de efluentes na rede de drenagem nº 22/2024;
- Demais documentações e projetos;

Equipe técnica

Crysthian Z. Bernardi (Geólogo)

Clarisse Volpato (Bióloga)

Condições específicas

1. Comunicar à FAMGOV qualquer alteração dos projetos apresentados, antes de serem executados;
2. Não interferir ou acondicionar material ou resíduos em Área de Preservação Permanente;
3. Executar de maneira integral os controles ambientais e os programas ambientais;
4. Manter um responsável técnico pelo acompanhamento/monitoramento dos programas e controles ambientais;
5. O depósito de resíduos sólidos da obra à espera da coleta e destinação final deverá estar em local apropriado e de forma alguma atrapalhar o trânsito de veículos ou de pessoas em via pública.
6. Os solos removidos do imóvel deverão ser destinados para aterro da construção civil licenciado ou depositado em bota-fora autorizado e livre de vegetação ou fauna;
7. Fica proibida a queima de resíduos sólidos ao ar livre, conforme legislação municipal nº 1.373/2019;
8. Não despejar efluentes sanitários ou demais águas contaminadas no solo e na rede pluvial;
9. Assegurar o correto funcionamento de máquinas e equipamentos, bem como a segurança dos trabalhadores e da população local, conforme os parâmetros estabelecidos em normas técnicas e legislações;
10. Apresentar no prazo de 60 dias um projeto de paisagismo com plantio de espécies atrativas para avifauna: O paisagismo pode priorizar o uso de espécies nativas que favoreçam a presença de aves, promovendo a observação da fauna sem riscos de contato direto com animais de maior porte;
11. O empreendedor deve afixar placa alusiva à licença ambiental no local da obra, durante sua validade e execução, com os dizeres: Licença Ambiental nº. (número da licença), Validade (data de validade) e Número do Processo;
12. Independente dos atos autorizativos concedidos ao empreendimento é de responsabilidade do proprietário qualquer dano ambiental ou danos na infraestrutura urbana que ocorra em razão das obras de implantação no empreendimento;
13. Caso seja necessário o Prorrogação da LAI, solicitar via ofício à FAMGOV com pelo menos 120 dias de antecedência do prazo final da atual Licença;
14. Após a obtenção do Alvará de Construção, solicitar ao SAMAE o documento obrigatório para a LAI “Autorização de Conexão da Prestadora de Serviço Público de Abastecimento de Água. A Autorização deve informar qual sistema de abastecimento licenciado fornecerá a água tratada, bem como a sua capacidade atual total de fornecimento, e a capacidade já comprometida considerando a vazão operacional média, em L/s. Anexar este documento ao processo no SINFAT e comunicar à FAMGOV.

Condicionantes para Licença Ambiental de Operação (LAO):

Apresentar:

1. Relatórios de Cumprimento de Condicionantes;
2. Relatórios de Cumprimento dos Programas ambientais emitidos nos prazos mencionados nessa licença ambiental com registros fotográficos e Manifesto de Transporte de Resíduos (MRT) e Certificado de Destinação Final (CDF)

para os resíduos perigosos bem como comprovação da destinação para empresa licenciada dos resíduos não perigosos;

Os relatórios devem vir acompanhados de ART.

Local e data

Governador Celso ramos, 10/10/2025

Documentos em Anexo

Nada consta.

Condições de Validade

- I. Aplicam-se as restrições contidas no procedimento de Licenciamento Ambiental e na Legislação Ambiental em vigor.
- II. Aplicam-se as condições de validade expressas neste documento e seus anexos.
- III. Esta licença não autoriza o corte ou supressão de árvores, florestas ou qualquer forma de vegetação da Mata Atlântica.
- IV. A Licença Ambiental de Operação - LAO deve ser requerida antes do vencimento desta LAP/LAI.
- V. Havendo alteração dos atos constitutivos do empreendimento, cópia da documentação deve ser apresentada a este órgão licenciador sob pena do empreendedor acima identificado continuar sendo responsável pela atividade / empreendimento licenciado por este documento.

Prazo de Validade

A presente licença é **válida por 48 meses** a partir da assinatura e observadas as condições deste documento.

GOVERNADOR CELSO RAMOS, 10 de outubro de 2025

GUSTAVO FERNANDES DOS SANTOS
DIRETOR DE LICENCIAMENTO