



GUIA PARA O SETOR IMOBILIÁRIO

Licenciamento Ambiental em Empreendimentos Imobiliários

Como construtoras, incorporadoras e imobiliárias evitam atrasos, embargos e prejuízos no Rio Grande do Sul

1 Por que Isso Importa no Imobiliário

No setor imobiliário, o licenciamento ambiental deixou de ser "detalhe técnico" para virar item de cronograma e de risco financeiro.

Loteamentos, condomínios, edifícios e obras de grande porte quase sempre envolvem alguma interface ambiental: terraplanagem, supressão de vegetação, proximidade com Área de Preservação Permanente (APP), captação de água para a obra, geração de resíduos de construção civil. Ignorar isso na fase de viabilidade é uma das causas mais comuns de atraso em lançamentos imobiliários.

Na prática: um projeto sem a devida análise ambiental pode ter a obra embargada, o habite-se recusado, ou o financiamento bancário travado — mesmo depois de todo o investimento em terreno e projeto já ter sido feito.

Riscos mais comuns para o setor

Para a obra e o cronograma

Embargo por supressão de vegetação irregular, atraso na emissão de licenças, exigência de compensação ambiental não prevista no orçamento inicial.

Para o negócio

Dificuldade para obter financiamento bancário, insegurança jurídica para incorporadora e compradores, e desgaste comercial em caso de embargo divulgado publicamente.

35

ANOS DE EXPERIÊNCIA

200+

EMPRESAS ATENDIDAS

40+

ÁREAS DE ATUAÇÃO

2 O Licenciamento ao Longo do Empreendimento

Quanto mais cedo a análise ambiental entra no projeto, menor o risco de retrabalho e atraso.

Fase do empreendimento	O que costuma entrar em pauta
Aquisição do terreno / viabilidade	Verificação de APP, remanescentes de vegetação nativa, restrições ambientais da área antes da compra
Projeto e Licença Prévia (LP)	Estudos ambientais, enquadramento do porte, definição do órgão competente (estadual ou municipal)
Instalação / obra (LI)	Supressão de vegetação autorizada, outorga de água para a obra, PGRCC (Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil)
Conclusão / Habite-se (LO)	Comprovação de que as condicionantes ambientais foram cumpridas, vistoria do órgão licenciador
Pós-ocupação	Monitoramento de condicionantes, renovação de outorgas e manutenção de áreas de preservação do condomínio ou loteamento

⚠ Atenção especial em loteamentos

Loteamentos e desmembramentos costumam exigir, além da licença ambiental, levantamento topográfico e georreferenciamento precisos — etapas que também impactam diretamente o registro do empreendimento no cartório de imóveis.

3 Onde a CAGR Pode Ajudar

Atuamos desde a análise do terreno até a entrega das chaves — para que o ambiental nunca vire gargalo do seu cronograma.

- ✓ **Estudo de viabilidade ambiental do terreno** — antes da compra ou lançamento, identificando restrições que podem impactar o projeto
- ✓ **Licenciamento ambiental completo** — condução do processo junto à FEPAM ou ao órgão municipal competente
- ✓ **Laudos de flora e fauna** — para áreas com vegetação nativa ou proximidade de APP
- ✓ **Outorga de uso da água** — para captação em poços ou corpos d'água durante a obra
- ✓ **PGRCC — Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil** — exigido em obras de médio e grande porte
- ✓ **Topografia e georreferenciamento** — essenciais para loteamentos, desmembramentos e regularização fundiária
- ✓ **Acompanhamento de condicionantes** — da LI até o habite-se, evitando surpresas na reta final da obra

Para quem atendemos: construtoras, incorporadoras, imobiliárias e loteadoras em todo o Rio Grande do Sul, de empreendimentos residenciais a grandes condomínios e loteamentos.

FALE COM QUEM ENTENDE DO ASSUNTO

Seu próximo empreendimento, sem surpresas ambientais.

A CAGR Engenharia e Meio Ambiente atua há 35 anos com licenciamento ambiental no Rio Grande do Sul, apoiando construtoras, incorporadoras e imobiliárias a planejar com segurança desde a escolha do terreno até a entrega do empreendimento.

Solicite um orçamento sem custo

E-mail: projetos@cagrambiental.com

WhatsApp: (51) 99259-8065

Atendimento: Porto Alegre e todo o Rio Grande do Sul

Por que falar com a CAGR

- 35 anos de experiência prática com órgãos ambientais do RS
- Equipe multidisciplinar: engenharia, biologia, direito ambiental
- Atuação do terreno ao habite-se, sem gargalos de cronograma
- Orçamento gratuito e sem compromisso