



PARECER TÉCNICO Nº 0074-2026/LIA/DELIA

Referente: Solicitação de Ampliação de Licença de Instalação

Interessado: Empreendimentos Imobiliário R Justo

CPF / CNPJ: 61.980.043/0001-75

Endereço: Rua Monsenhor Frota nº 907, Centro, CEP: 63.430-000

Município: Icó-CE

Processo: 03-2026

Empreendimento/Atividade: Loteamento

1 INTRODUÇÃO

Este parecer técnico visa analisar o pedido de ampliação da Licença de Instalação nº LI 0011/2025 – DELIA – DECFA, válida até o ano de 2030, de interesse da empresa **Empreendimentos Imobiliário R Justo – Paulo Roberto Justo Pinheiro LTDA**, inscrita no CNPJ nº **61.980.043/0001-75**, referente à ampliação e instalação de loteamento urbano localizado na Rua A – Conjunto BR – Zona Urbana do município de Icó-CE.

O empreendimento consiste na implantação de infraestrutura urbana destinada ao parcelamento do solo para fins residenciais, compreendendo abertura de vias, implantação de sistema viário, delimitação de lotes e áreas institucionais.

A análise técnica tem por objetivo verificar a viabilidade ambiental da ampliação pretendida, considerando as características ambientais da área, os impactos potenciais decorrentes da implantação do empreendimento, as medidas mitigadoras propostas, bem como a compatibilidade da atividade com a legislação ambiental vigente.

A análise foi realizada com base na documentação técnica apresentada no âmbito do processo administrativo, incluindo Licença Ambiental nº LI 0011/2025 – DELIA – DECFA, documentos pessoais do proprietário, CNPJ, documentação do imóvel, plantas do loteamento, levantamento georreferenciado, avaliação de impactos ambientais, Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, memorial técnico das áreas e Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS.



2 LEGISLAÇÃO PERTINENTE

A análise da presente demanda fundamenta-se no conjunto de normas ambientais, urbanísticas e administrativas aplicáveis ao licenciamento ambiental de empreendimentos de parcelamento do solo urbano, dentre as quais destacam-se:

- **Lei Federal nº 6.938/1981**, que institui a Política Nacional do Meio Ambiente, estabelecendo o licenciamento ambiental como instrumento de controle e gestão ambiental;
- **Lei Federal nº 6.766/1979**, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e estabelece os requisitos urbanísticos mínimos para implantação de loteamentos;
- **Lei Complementar nº 140/2011**, que fixa normas para cooperação entre União, Estados e Municípios nas ações administrativas decorrentes do exercício da competência comum relativa à proteção ambiental;
- **Resolução CONAMA nº 237/1997**, que dispõe sobre procedimentos e critérios aplicáveis ao licenciamento ambiental;
- **Lei Federal nº 12.305/2010**, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, estabelecendo diretrizes para gerenciamento ambientalmente adequado dos resíduos sólidos;
- **Lei Federal nº 12.651/2012**, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa e estabelece normas relativas às Áreas de Preservação Permanente – APPs;
- **Lei Municipal nº 548/2001**, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município de Icó-CE, estabelecendo diretrizes urbanísticas aplicáveis ao ordenamento territorial e ocupação urbana;
- **Lei Municipal nº 1006/2018**, que estabelece diretrizes locais relacionadas ao controle e gestão ambiental no âmbito do município de Icó;
- **Resolução COMDEMA nº 008/2021**, aplicável aos critérios, tipologias e procedimentos de licenciamento ambiental municipal;

A análise técnica considerou ainda os instrumentos cartográficos e urbanísticos apresentados nos autos, especialmente no que se refere à inserção do empreendimento no Perímetro Irrigado Icó-Lima Campos, administrado pelo Departamento Nacional de Obras Contra as Secas – DNOCS.



3 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento consiste na ampliação e instalação de loteamento urbano de responsabilidade da empresa Empreendimentos Imobiliário R Justo – Paulo Roberto Justo Pinheiro LTDA, inscrita no CNPJ nº 61.980.043/0001-75, localizado na Rua A – Conjunto BR – Zona Urbana do município de Icó-CE, Bairro Conjunto BR. A área total do empreendimento corresponde a 30.386,42 m², sendo composta por uma área principal de 25.603,72 m² e uma área complementar de 4.782,70 m².

A distribuição urbanística da área loteada I encontra-se definida da seguinte forma:

- Área dos lotes: 15.308,02 m², correspondendo a 59,79% da área total loteada;
- Área do sistema viário: 5.092,79 m²;
- Área institucional: 5.202,91 m², correspondendo a 20,32% da área total.

O imóvel apresenta os seguintes limites e confrontações: Ao Leste, Antônio Elmano Felix Rodrigues; Ao Sul, Lote 19/QC, Lote 20/QC, Rua 103, Lote 19/QD e Lote 20/QD; Ao Oeste, Maria Neusa Justo Rodrigues; Ao Norte: Estrada carroçal. As coordenadas geográficas informadas para o empreendimento são: 06°23'49.72"S e 38°51'3.18"O.

A área distribuição urbanística da área loteada II encontra-se definida da seguinte forma:

- Área dos lotes: 3.465,25 m² (76,22%)
- Área do Sistema Viário: 1.137,45 m² (23,78%)

O imóvel apresenta os seguintes limites e confrontações: Ao leste, Paulo Roberto Justo Pinheiro; Ao Sul, Antonio Lucas Alves; Ao Oeste, Antonio Lucas Alves; Ao norte, Rua A. As coordenadas geográficas são: 06°24'0.48"S e 38°50'58.26"O.

Conforme memorial descritivo apresentado pelo responsável técnico José Gilberlanio Sales Pinto, a gleba apresenta relevo predominantemente plano a suave ondulado, com condições topográficas compatíveis com o padrão regional e adequadas à implantação do parcelamento do solo pretendido.



Segundo as informações constantes no memorial técnico, não foram identificadas áreas geologicamente frágeis, vales secos, linhas naturais de drenagem incidentes diretamente sobre a gleba ou áreas de uso impróprio, como depósitos de resíduos sólidos, que possam inviabilizar a implantação do empreendimento.

Foi informado ainda que não existem interferências relacionadas a ferrovias, adutoras, interceptores/emissários, redes de transmissão de energia elétrica ou respectivas faixas de domínio incidentes sobre a área objeto do licenciamento.

Conforme o anexo I da Lei Municipal nº 548/2001, o empreendimento fica localizado no perímetro irrigado do Dnocs, próximo ao canal de adução e drenos de Escoamento. Observa-se ainda que o entorno do empreendimento apresenta ocupação predominantemente residencial e áreas urbanas em processo de expansão, estando o loteamento integrado à malha urbana do município de Icó-CE.

4 ANÁLISE TÉCNICA

A análise técnica concentrou-se na avaliação das características ambientais da área, dos impactos decorrentes da ampliação pretendida e da suficiência técnica das informações constantes nos documentos e estudos apresentados pelo empreendedor.

Com base na documentação analisada, verificou-se compatibilidade preliminar do empreendimento com o uso e ocupação do solo da área, considerando sua inserção em zona urbana do município de Icó-CE, bem como a ausência de impedimentos ambientais relevantes identificados nos estudos apresentados.

O levantamento georreferenciado e as plantas técnicas apresentadas permitiram adequada identificação espacial da área objeto do licenciamento, não sendo observadas inconsistências relevantes quanto à delimitação da gleba e distribuição urbanística proposta.

Conforme memorial técnico apresentado, a área possui relevo predominantemente plano a suave ondulado, apresentando condições topográficas favoráveis à implantação do loteamento urbano. Não foram identificadas áreas geologicamente frágeis, processos erosivos significativos, vales secos ou linhas

naturais de drenagem incidentes diretamente sobre os polígonos loteados.

Entretanto, a análise cartográfica, Figura 1, demonstra a existência de canais de drenagem e estruturas hídricas nas proximidades do empreendimento, em razão de sua inserção no Perímetro Irrigado Icó-Lima Campos, administrado pelo Departamento Nacional de Obras Contra as Secas – DNOCS, situação que demanda especial atenção quanto ao manejo adequado das águas pluviais e preservação da dinâmica hídrica local.

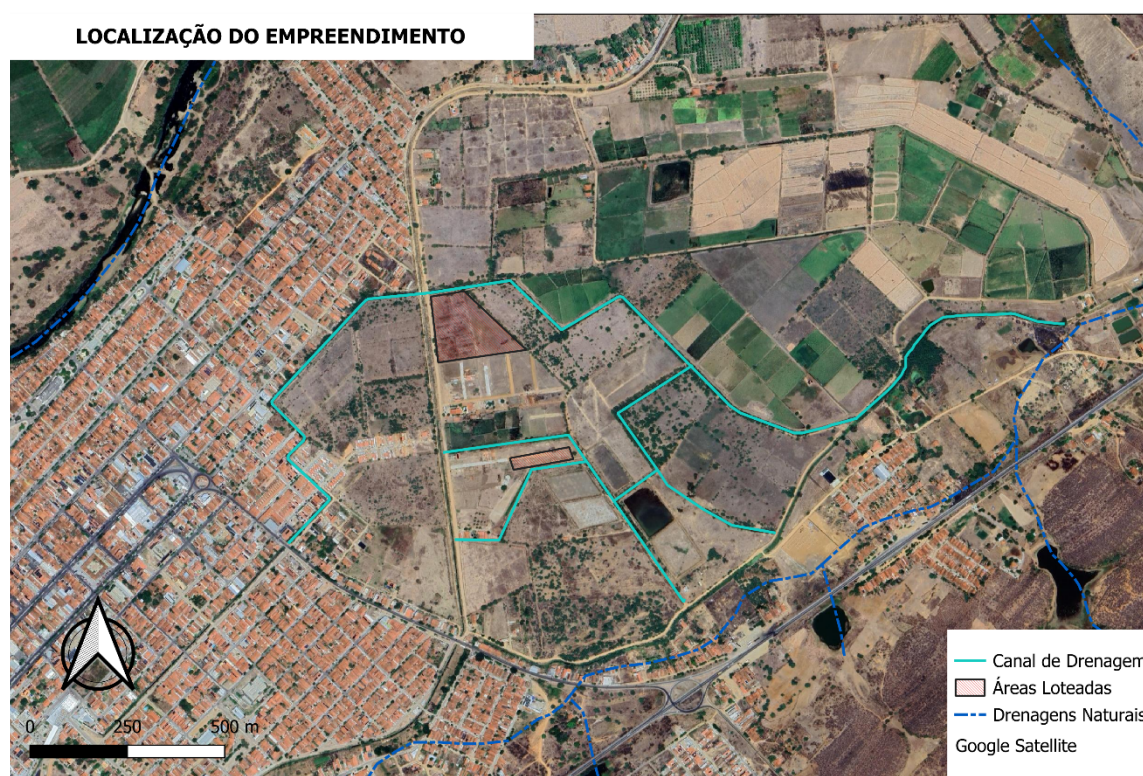


Figura 1- Análise Cartográfica do Empreendimento

No tocante aos impactos ambientais, observam-se impactos positivos e negativos associados às fases de implantação e futura ocupação do empreendimento.

Quanto aos impactos positivos no meio antrópico, destaca-se: expansão ordenada da malha urbana municipal; ampliação da oferta de lotes urbanos; valorização imobiliária da região; estímulo à ocupação planejada do solo urbano; geração temporária de empregos diretos e indiretos durante as obras; incremento das atividades econômicas locais; ampliação da infraestrutura urbana, especialmente



sistema viário e drenagem.

No meio físico, destacam-se como impactos positivos potenciais: implantação de sistema de drenagem urbana; organização da ocupação do solo; melhoria da acessibilidade e mobilidade urbana local; implementação de medidas de controle ambiental e drenagem sustentável propostas pelo empreendedor.

Quanto aos impactos positivos no meio biótico, observa-se: previsão de preservação de áreas verdes; compensação ambiental mediante destinação de áreas ao poder público; e adoção de programas de monitoramento ambiental e educação ambiental.

Em relação aos impactos negativos, verifica-se que, durante a fase de implantação, haverá movimentação de solo e alteração temporária das condições naturais da área, podendo ocasionar: geração de material particulado; emissão de ruídos provenientes das obras; compactação e impermeabilização parcial do solo; aumento do escoamento superficial; geração de resíduos da construção civil; alteração temporária da paisagem local; e potencial risco de processos erosivos caso não sejam adotadas medidas adequadas de drenagem e contenção.

No meio biótico, os impactos negativos identificados apresentam baixa magnitude, considerando que a área já se encontra parcialmente antropizada e inserida em contexto urbano. Ainda assim, poderão ocorrer: supressão pontual de vegetação herbácea ou arbustiva; alteração temporária do habitat de fauna urbana de pequeno porte; e interferências indiretas decorrentes do aumento da circulação de máquinas e pessoas durante as obras.

Quanto ao meio antrópico, os impactos negativos potenciais relacionam-se principalmente: ao aumento temporário da circulação de veículos e máquinas; à emissão de poeira e ruídos durante a fase de implantação; ao possível desconforto temporário à população do entorno durante execução das obras.

No estudo de avaliação de impactos ambientais apresentado pelo empreendedor foram propostas medidas mitigadoras e programas ambientais considerados tecnicamente compatíveis com os impactos identificados,



destacando-se: compensação ambiental mediante destinação de áreas verdes; implementação do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS; Programa de Educação Ambiental; monitoramento da qualidade da água; preservação de áreas verdes; implantação de drenagem sustentável; monitoramento da qualidade do ar e dos níveis de ruído; monitoramento de efluentes e corpos hídricos; proibição de descarte irregular de resíduos; apresentação de relatórios semestrais à SUDEMA pelo período de dois anos.

Diante das informações analisadas, conclui-se que os impactos ambientais associados à ampliação do empreendimento são passíveis de mitigação e controle mediante adoção adequada das medidas ambientais propostas, não sendo identificados impedimentos técnicos ou ambientais relevantes à ampliação da Licença de Instalação pretendida.

5 CONCLUSÃO

Ante o exposto, conclui-se que o empreendimento Empreendimentos Imobiliário R Justo – Paulo Roberto Justo Pinheiro LTDA apresenta viabilidade ambiental para ampliação da Licença de Instalação nº LI 0011/2025 – DELIA – DECFA, referente à implantação de loteamento urbano localizado na Rua A – Conjunto BR – Zona Urbana do município de Icó-CE.

Os impactos ambientais negativos identificados mostram-se predominantemente temporários, localizados e passíveis de mitigação mediante adoção das medidas de controle ambiental propostas pelo empreendedor, especialmente no que se refere à correta execução do sistema de drenagem urbana, gerenciamento de resíduos sólidos, controle de poeira, monitoramento ambiental e preservação das áreas verdes previstas no projeto.

Considerando a inserção do empreendimento em área pertencente ao Perímetro Irrigado Icó-Lima Campos, administrado pelo DNOCS, destaca-se a necessidade de rigorosa observância às medidas de drenagem sustentável e manutenção de distanciamento seguro em relação aos canais e estruturas hídricas existentes na região, visando evitar interferências na dinâmica de escoamento



superficial, riscos de assoreamento, erosão e comprometimento da infraestrutura hídrica local.

Verifica-se ainda que o empreendimento apresenta impactos positivos relevantes para o meio antrópico, especialmente relacionados à expansão ordenada da malha urbana, ampliação da infraestrutura urbana, valorização imobiliária da região e estímulo ao desenvolvimento urbano local.

As medidas mitigadoras e compensatórias propostas na Avaliação de Impactos Ambientais e no Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS mostram-se tecnicamente adequadas aos impactos potenciais identificados, destacando-se a destinação de áreas para implantação de áreas verdes, preservação dos espaços institucionais, monitoramento ambiental contínuo e implantação de soluções de drenagem compatíveis com as características da área.

Dessa forma, considerando a documentação técnica apresentada, as características ambientais da área, a existência de Licença de Instalação vigente até o ano de 2030 e a ausência de impedimentos ambientais relevantes, opina-se favoravelmente ao deferimento da ampliação da Licença de Instalação do empreendimento, condicionada à integral execução do projeto de drenagem urbana, manutenção das distâncias de segurança em relação aos canais existentes, implantação das medidas compensatórias propostas e cumprimento das exigências ambientais, urbanísticas e técnicas aplicáveis.

6 SUGESTÃO DE CONDICIONANTES

- Executar integralmente o projeto urbanístico, projeto de drenagem e demais projetos apresentados no processo de licenciamento ambiental;
- Implantar sistema de drenagem urbana compatível com a dinâmica hídrica local, adotando medidas preventivas contra erosão, assoreamento e alagamentos;
- Manter distanciamento seguro das áreas de canais, estruturas de drenagem e faixas operacionais vinculadas ao Perímetro Irrigado Icó-Lima Campos, observando eventuais restrições técnicas estabelecidas pelo DNOCS;



- Fica proibida qualquer intervenção, obstrução, aterramento ou lançamento de resíduos sólidos, efluentes ou materiais de construção nos canais de drenagem e áreas adjacentes;
- Implantar e preservar as áreas verdes e institucionais previstas no projeto aprovado, sendo vedada sua utilização para disposição de resíduos, armazenamento de materiais ou ocupações irregulares;
- Executar medidas de compensação ambiental propostas na Avaliação de Impactos Ambientais, especialmente aquelas relacionadas à destinação de áreas verdes ao poder público;
- Adotar medidas permanentes de controle de erosão e sedimentação durante toda a fase de implantação do empreendimento;
- Realizar umectação periódica das vias e áreas em movimentação de solo durante as obras, visando controle da emissão de material particulado;
- Cumprir integralmente o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS apresentado, promovendo segregação, acondicionamento e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados;
- Proibir qualquer forma de queima ou descarte irregular de resíduos sólidos na área do empreendimento ou em seu entorno;
- Executar Programa de Educação Ambiental voltado aos trabalhadores e futuros ocupantes do empreendimento;
- Realizar monitoramento da qualidade do ar e dos níveis de ruído durante a execução das obras, adotando medidas corretivas quando necessário;
- Realizar monitoramento periódico da qualidade da água e das estruturas de drenagem adjacentes ao empreendimento;
- Apresentar relatórios semestrais de monitoramento ambiental ao órgão competente pelo período de 02 (dois) anos, contemplando execução das medidas mitigadoras, situação das áreas verdes, drenagem urbana e gerenciamento de resíduos;
- Comunicar previamente ao órgão ambiental qualquer alteração dos projetos aprovados ou ampliação adicional do empreendimento;
- Disponibilizar à fiscalização ambiental toda documentação referente à execução das medidas mitigadoras, programas ambientais e destinação dos resíduos sólidos gerados;



- Observar integralmente as normas urbanísticas, ambientais e de segurança aplicáveis ao parcelamento do solo urbano e às áreas inseridas no Perímetro Irrigado Icó-Lima Campos.
- Garantir que os lotes somente sejam comercializados e ocupados após implantação da infraestrutura urbana básica prevista no projeto aprovado, incluindo sistema de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, sistema de esgotamento sanitário e drenagem urbana;
- Executar sistema de esgotamento sanitário adequado às características do empreendimento, observando as normas técnicas e ambientais aplicáveis, ficando proibido o lançamento irregular de efluentes em solo, canais de drenagem ou corpos hídricos;
- Assegurar a implantação e funcionamento adequado das redes de abastecimento de água e energia elétrica antes da ocupação efetiva dos lotes;
- Manter em adequado funcionamento os sistemas de drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário e infraestrutura urbana implantados no empreendimento;
- Apresentar ao órgão ambiental, quando solicitado, comprovação da implantação da infraestrutura urbana básica prevista para o loteamento, incluindo drenagem, abastecimento de água, energia elétrica e esgotamento sanitário.

É o parecer Técnico, o qual submete-se a apreciação superior.

Icó - Ceará, 28 de maio de 2026.

Cicera Suelen Marcelino

Eng. Sanitarista e Ambiental
CREA- nº 061776744-0