



INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 03
PARCELAMENTO DO SOLO URBANO (LOTEAMENTOS)

1 - Enquadramento e Instrumento Técnico utilizado no Licenciamento Ambiental

Quadro 1 - Indicação dos estudos ambientais e portes das atividades licenciadas através desta IN

CÓDIGO	ATIVIDADE	PORTE		
		PEQUENO	MÉDIO	GRANDE
71.11.00	Parcelamento do solo urbano: loteamento localizado em municípios da Zona Costeira, assim definidos pela legislação específica, ou em municípios onde se observe pelo menos uma das seguintes condições: a) não possua Plano Diretor, de acordo com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001; b) não exista sistema de coleta e tratamento de esgoto na área objeto do parcelamento.	$AU(7) \leq 1$ (EAS)	$1 < AU(7) < 5$ (EAS)	$AU(7) \geq 5$ (EAS), quando $AU(7) > 100$ (EIA, independentemente da localização)
71.21.10	Loteamento com fins industriais e comerciais.	$AU(7) \leq 10$ (EAS)	$10 < AU(7) < 50$ (EAS)	$AU(7) \geq 50$ (EIA)



2 - Instruções Específicas

2.1 Definições:

I. área urbana consolidada: aquela que atende os seguintes critérios: (Lei Federal nº12651/2012)

- a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;
- b) dispor de sistema viário implantado;
- c) estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;
- d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;

e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

1. drenagem de águas pluviais;
2. esgotamento sanitário;
3. abastecimento de água potável;
4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e
5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

II. gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

III. lote: unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento, também denominada de terreno;

IV. parcelamento do solo: divisão de uma gleba em lotes nas modalidades descritas na Lei Estadual nº 17492/2018, Art 2º, Inciso VII.

V. desmembramento: divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VI. área destinada a uso público: aquela referente ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, praças, espaços livres de uso público, áreas verdes, corredores ambientais, de passagem, e a outros logradouros públicos;

VII. equipamento urbano e comunitário: de uso público para educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer, convívio social e às edificações da administração municipal e às sedes de associações de moradores;

VIII. infraestrutura básica: sistemas de escoamento das águas pluviais, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável contemplando as redes adutoras e de distribuição, os reservatórios, as cisternas, os motores, as bombas, e outros equipamentos, o sistema de energia elétrica e iluminação pública, e a pavimentação, o meio-fio e calçadas;

IX. área verde: espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;

X. Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

XI - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a



titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

2.2 Nas glebas situadas em municípios que não tenham estabelecidos em lei os parâmetros de composição da área verde, a mesma deve corresponder a 8m² por habitante ou no mínimo 40m² por lote conforme previsto na Resolução Conjunta IBAMA/FATMA nº 01/1995.

2.3 A(s) área(s) verde(s) devem ser objeto de assinatura de Termo de Compromisso de Preservação de Área Verde.

2.4 A(s) área(s) verde(s) e a cobertura florestal mantida pela aplicação da Lei Federal nº 11.428/2006, arts. 30 e 31, devem ser averbadas à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área.

2.5 A compensação ambiental devido o corte ou supressão de vegetação que trata a Lei Federal nº 11.428/2006, art. 17, deverá ser analisada no âmbito do processo de autorização para supressão de vegetação nativa em área urbana que trata a Instrução Normativa IMA nº 24.

2.6 A compensação ambiental aplicada a loteamento com área útil superior a 100 ha, bem como loteamentos com fins industriais e comerciais de porte grande deverá ocorrer nos termos da Lei Federal nº 9985/2000, art. 36, regulamentada pelo Decreto Federal nº 4340/2002. Esta compensação Ambiental deve ser analisada no âmbito do processo de licenciamento ambiental do parcelamento de solo que trata esta Instrução Normativa, com anuência da Diretoria de Biodiversidade e Florestas do IMA.

2.7 Os serviços de terraplanagem com fins de implantação de loteamentos para qualquer fim devem ser avaliados pelo IMA juntamente aos estudos necessários para fins de obtenção da Licença Ambiental Prévia do empreendimento, sendo que sua execução somente pode ser realizada quando da expedição da Licença Ambiental de Instalação.

2.8 A implantação de sistema de coleta e tratamento de esgoto do loteamento deve ser avaliada pelo IMA juntamente aos estudos necessários para fins de obtenção da Licença Ambiental Prévia do empreendimento, sendo que a documentação exigida na presente Instrução Normativa deve ser acrescida da documentação listada na Instrução Normativa nº 05 que trata de Sistema de Coleta e Tratamento de Esgotos Sanitários. Caso a implantação do sistema de tratamento de esgoto venha ocorrer após a implantação do empreendimento, seu licenciamento depende da apresentação do Relatório Ambiental Prévio ou Estudo Ambiental Simplificado específicos e demais documentos requeridos na Instrução Normativa nº 05.

2.9 As frequências, parâmetros e composição do relatório de monitoramento de efluentes sanitários devem obedecer ao estabelecido no Enunciado nº 01 do IMA.

2.10 A implantação de sistema de coleta e tratamento de esgoto requer anuência da concessionária pública de esgoto no sentido da sua futura manutenção e operação.

2.11 Excepcionalmente, a depender das peculiaridades do empreendimento ou atividade, mediante decisão motivada, o órgão licenciador pode dispensar a renovação de LAO de parcelamento do solo. Após a emissão da primeira LAO para o parcelamento do solo com estação própria de tratamento de esgotos, a renovação da LAO incluirá apenas a estação de tratamento de esgotos, se for considerado como passível de licenciamento (Resolução CONSEMA 98/2017, Art. 19). Deverá ser informado no parecer técnico de primeira LAO se há necessidade de renovação da licença ambiental de operação do loteamento ou somente da estação de tratamento de esgotos.

2.12 Na fase de Licenciamento Ambiental de Instalação, o memorial descritivo deverá conter minimamente (Lei Federal nº 6.766/79):

a) Descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) Condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c) Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

d) Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já



existentes no loteamento e adjacências.

2.13 O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar os requisitos urbanísticos e ambientais e as exigências específicas estabelecidas na Lei Estadual nº 17492/2018 não se admitindo o parcelamento do solo:

- a) nas áreas alagadiças ou sujeitas à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;
- b) nos locais considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente descontaminados, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;
- c) nas áreas sujeitas a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;
- d) nas áreas que integrem unidades de conservação da natureza incompatíveis com esse tipo de empreendimento;
- e) nas áreas onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;
- f) nas áreas onde houver proibição em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural;
- g) nas áreas onde houver proibição em virtude das normas aeroportuárias ou de proteção do espaço aéreo; e
- h) nos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências das autoridades competentes.

2.14 De acordo com o art. 13 da Lei Estadual nº 17492/2018: Previamente ao desenvolvimento do projeto dos sistemas de água e esgoto dos empreendimentos, deve o empreendedor realizar a consulta de viabilidade técnica e econômica da prestação desses serviços pela concessionária de serviço público, buscando orientação acerca dos documentos a serem apresentados e procedimentos a serem adotados para análise do projeto, execução da obra e seu recebimento.

2.15 De acordo com o Parágrafo único do art. 13 da Lei Estadual nº 17492/2018: Será exigido do empreendedor que demonstre as soluções para o tratamento de efluentes residuais do empreendimento, devendo apresentar proposta mediante laudo técnico, independentemente do número de unidades planejadas.

2.16 Somente será possível a infiltração de efluente sanitário no solo, caso fiquem asseguradas a salubridade da população vizinha à área de tratamento e a preservação do Meio Ambiente, principalmente a qualidade da água do lençol freático e após seu devido tratamento e preservando uma distância mínima vertical entre o fundo da vala de infiltração/sumidouro e o nível máximo da superfície do aquífero de 1,5 m (ABNT - NBR 17076:2024).

2.17 Retificações em Licenças já emitidas, como pequenas alterações no quadro de áreas do empreendimento, após decorrido o prazo para recurso (20 dias), implicarão em necessidade de formalização de novo requerimento de licenciamento para emissão da Licença corrigida.

2.18 O licenciamento ambiental de loteamentos sujeitos à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) que trata a Lei Federal nº 13465/2017 deverá se dar início somente após a aprovação municipal da Reurb e emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo município.

2.19 Concedida a aprovação do projeto de regularização fundiária pelo município, é admitida a regularização ambiental de núcleos urbanos informais que ocupam APP desde que respeite o disposto na Lei Federal nº 12651/2012, Art. 64, quando se tratar de regularização fundiária de interesse social ou Art. 65 quando se tratar de regularização fundiária de interesse específico.

2.20 A análise e aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária deve ser realizada obrigatoriamente pelo município e, na hipótese de o município não possuir órgão ambiental capacitado, o IMA poderá prover apoio aos municípios para análise ambiental do projeto de Regularização Fundiária Urbana.



RASCUNHO



3 - Documentação necessária para o licenciamento

Licenciamento Ambiental Prévio (LAP)

- a. Requerimento da Licença Ambiental Prévia e confirmação de localização do empreendimento segundo suas coordenadas planas (UTM) no sistema de projeção DATUM SIRGAS 2000. Ver modelo nos anexos.
- b. Transcrição ou Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis atualizada (no máximo 30 dias de expedição) ou documento autenticado que comprove a posse ou possibilidade de uso do imóvel. Será verificada ainda a existência de restrições ao uso da área.
- c. Procuração, para representação do interessado, com firma reconhecida, quando couber.
- d. Ata da eleição de última diretoria quando se tratar de Sociedade ou do Contrato Social registrado quando se tratar de Sociedade de Quotas de Responsabilidade Limitada.
- e. Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) ou Cadastro de Pessoa Física (CPF)
- f. Declaração de profissional habilitado, informando se a área está sujeita a alagamentos ou inundações. Em caso afirmativo deve ser informada a cota máxima da mesma.
- g. Arquivo, no formato shapefile (.shp), identificando a gleba a ser loteada e apresentando as características do empreendimento conforme item 3 do termo de referência para elaboração do EAS.
- h. Estudo ambiental correlato.
 - i. Relatório de Caracterização do Empreendimento (RCE). (Modelo nos anexos).
 - j. Documentação de responsabilidade técnica, emitida pelo conselho profissional, do(s) profissional(ais) habilitado(s) para a elaboração do Estudo Ambiental correlato onde estejam descritas claramente as atividades realizadas.
 - k. Documentação de responsabilidade técnica, emitida pelo conselho, do(s) profissional(ais) habilitado(s) para a elaboração do Relatório de Caracterização do Empreendimento (RCE).
 - l. Documentação de responsabilidade técnica, emitida pelo conselho profissional, do(s) profissional(ais) habilitado(s) para a elaboração do estudo fitossociológico.
 - m. Documentação de responsabilidade técnica, emitida pelo conselho profissional, do(s) profissional(ais) habilitado(s) para a elaboração do estudo faunístico.
 - n. Comprovante de publicação do requerimento de Licença Ambiental Prévia (casos de empreendimentos sujeitos a EIA/RIMA).

Licenciamento Ambiental de Instalação (LAI)

- a. Requerimento da Licença Ambiental de Instalação.
- b. Procuração, para representação do interessado, com firma reconhecida, quando couber.
- c. Transcrição ou Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis atualizada (no máximo 30 dias de expedição) ou documento autenticado que comprove a posse ou possibilidade de uso do imóvel.
- d. Termo de compromisso de preservação de área verde.
- e. Arquivo, no formato shapefile (.shp), identificando a área verde do empreendimento.
- f. Projeto executivo de instalação, com memorial descritivo e de cálculo e plantas do empreendimento e seus controles ambientais.
- g. Projeto básico de terraplanagem, quando couber, indicando as áreas de corte e aterro e seus respectivos volumes.
- h. Projeto executivo do sistema de drenagem pluvial, com memorial descritivo e de cálculo.
- i. Caso seja adotado sistema coletivo de tratamento de esgotos sanitários: Apresentar Projeto executivo do sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, com memorial descritivo e de cálculo, plantas, cortes e anuência da entidade responsável pela operação e manutenção.
- j. Laudo do teste de infiltração e de determinação do lençol freático (casos de infiltração do esgoto sanitário tratado). O laudo deve vir acompanhado de relatório técnico avaliando a capacidade do solo em receber o aporte projetado e acumulado pela operação plena do empreendimento, e o potencial de impacto nas águas subterrâneas.
- k. Planos e Programas Ambientais, detalhados em nível executivo.
- l. Cronograma físico-financeiro de execução das obras. Nos casos de empreendimentos sujeitos a EIA/RIMA acrescentar o valor do imóvel conforme Portaria IMA 41/2018.



- m. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração do projeto executivo do empreendimento.
- n. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração do projeto executivo de terraplanagem.
- o. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração do projeto executivo do sistema de drenagem pluvial.
- p. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração do projeto executivo do sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário.
- q. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração do teste de percolação e relatório.
- r. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração dos planos e programas ambientais.
- s. Comprovante de publicação de concessão da Licença Ambiental Prévia (casos de empreendimentos sujeitos ao EIA/RIMA).
- t. Comprovante de publicação do requerimento de Licença Ambiental de Instalação nos casos de empreendimentos sujeitos ao EIA/RIMA.

Renovação de Licenciamento Ambiental de Instalação (LAI)

- a. Requerimento de renovação de Licença Ambiental de Instalação.
- b. Procuração, para representação do interessado, com firma reconhecida, quando couber.
- c. Relatório Técnico comprovando efetivo cumprimento das exigências e condicionantes estabelecidos na Licença Ambiental de Instalação anterior, declarando que não houve ampliação ou modificação do empreendimento relativo ao projeto aprovado na LAI, acompanhado de relatório fotográfico.
- d. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração do relatório técnico.
- e. Cronograma físico atualizado, contemplando obras já executadas e a executar.
- f. Comprovante de publicação de concessão da Licença Ambiental de Instalação (casos de empreendimentos sujeitos a EIA/RIMA).
- g. Comprovante de publicação do requerimento de renovação da Licença Ambiental de Instalação (casos de empreendimentos sujeitos a EIA/RIMA).

Licenciamento Ambiental de Operação (LAO)

- a. Requerimento da Licença Ambiental de Operação.
- b. Procuração, para representação do interessado, com firma reconhecida, quando couber.
- c. Averbação das áreas verdes em Cartório de Registro de Imóveis.
- d. Demonstrativo financeiro dos custos efetivos de implantação do empreendimento subscrito por profissional habilitado (para empreendimentos sujeitos ao EIA/RIMA).
- e. Contrato de transferência da rede coletora e sistema de tratamento de esgoto para a prestadora de serviço de coleta e tratamento de esgoto sanitário, visando sua manutenção e operação, nos casos da implantação de sistema de tratamento.
- f. Relatório Técnico comprovando efetivo cumprimento das exigências e condicionantes estabelecidos na Licença Ambiental Prévia e na Licença Ambiental de Instalação, acompanhado de relatório fotográfico.
- g. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração do relatório técnico.
- h. Documentação de responsabilidade técnica, emitida pelo conselho profissional, do(s) profissional(ais) habilitado(s) para operação e manutenção do sistema de tratamento de esgoto sanitário, com vigência igual ou superior ao período pretendido de validade da licença (casos de sistema local de tratamento de esgoto).
- i. Estudo de Conformidade Ambiental (ECA). O ECA deve ser subscrito por todos os profissionais da equipe técnica de elaboração. (Empreendimentos em regularização).
- j. Documentação de responsabilidade técnica, emitida pelo conselho profissional, do(s) profissional(ais) habilitado(s) para a elaboração do Estudo de Conformidade Ambiental (necessário somente para



empreendimentos em regularização)

- k. Comprovante de publicação de concessão da Licença Ambiental de Instalação (casos de empreendimentos sujeitos a EIA/RIMA).
- l. Comprovante de publicação do requerimento de Licença Ambiental de Operação (casos de empreendimentos sujeitos a EIA/RIMA).

Renovação de Licenciamento Ambiental de Operação (LAO)

- a. Requerimento da Licença Ambiental de Operação.
- b. Procuração, para representação do interessado, com firma reconhecida, quando couber.
- c. Relatório do programa de monitoramento da qualidade dos efluentes tratados e do corpo receptor, com respectivos laudos de análise (empreendimentos com sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário).
- d. Documentação de responsabilidade técnica, emitida pelo conselho profissional, do(s) profissional(is) habilitado(s) para a elaboração do relatório do programa de monitoramento da qualidade dos efluentes tratados e do corpo receptor.
- e. Relatório técnico comprovando efetivo cumprimento de todo o conteúdo da Licença Ambiental de Operação, acompanhado de relatório fotográfico e declaração de que não houve ampliação ou modificação do empreendimento.
- f. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração do relatório técnico.
- g. Documentação de responsabilidade técnica, emitida pelo conselho profissional, do(s) profissional(is) habilitado(s) para operação e manutenção do sistema de tratamento de esgoto sanitário, com vigência igual ou superior ao período pretendido de validade da licença (casos de sistema local de tratamento de esgoto).
- h. Comprovante de publicação de concessão da Licença Ambiental de Operação (casos de empreendimentos sujeitos a EIA/RIMA).
- i. Comprovante de publicação do requerimento de renovação da Licença Ambiental de Operação (casos de empreendimentos sujeitos a EIA/RIMA).