

BEM-ESTAR
para todos

CIDADE SUSTENTÁVEL

Uso e ocupação do solo urbano e seus impactos ambientais

Realização



2011

Referências Bibliográficas

BRASIL. Constituição (1988) Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988, organização do texto:

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente. Ministério do Meio Ambiente. Resoluções CONAMA. Resoluções vigentes publicadas entre julho de 1984 e novembro de 2008. 2. ed. Brasília.2008.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

BRASIL. Lei nº 67.66, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

BRASIL. Lei nº 4771, de 15 de setembro de 1965, que institui o novo Código Florestal.

BRASIL. TOCANTINS. Lei nº 261, de 20 de fevereiro de 1991. Lei Estadual de Meio Ambiente, que dispõe sobre a Política Ambiental do Estado do Tocantins e dá outras providências.

BRASIL. Lei nº 12.035, de 2 de agosto de 2010, que institui a política nacional de resíduos sólidos; altera a lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998; e dá outras providências

BRASIL. Ministério da Saúde - Fundação Nacional de Saúde. Manual de Saneamento. 3. ed. revisada.2004. p.408.

FUNDAÇÃO ESTADUAL DE MEIO AMBIENTE DE MINAS GERAIS. Manual de Saneamento e Proteção Ambiental para os municípios. 3. ed. Belo Horizonte: FEAM, 2002. v.1. p.114.



CIDADE SUSTENTÁVEL

Uso e ocupação do solo urbano e seus impactos ambientais

Realização:

Ministério Público do Estado do Tocantins
25ª Promotoria da Capital
Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente

Associação Tocantinense de Municípios

Caixa Econômica Federal

Instituto de Arquitetos do Brasil
Departamento do Tocantins

Secretaria de Recursos Hídricos e Meio Ambiente do Estado do Tocantins

Cidade Sustentável, bem-estar para todos: uso e ocupação do solo e seus impactos ambientais

Coordenação

Arlete Silva Ribeiro

Textos

Arlete Silva Ribeiro

Francisco Otaviano Merli do Amaral

José Maria da Silva Junior

Leandro Amaral Costa

Vivian de F. Machado Oliveira

Projeto gráfico

Francisco Otaviano Merli do Amaral

Diagramação

Tércio Martins

Capa

Bruno Fleuri

Ilustrações

Mikael Alan de Souza

Fotos

Ronaldo Lewis Ungaretti Mit

Apoio técnico

Bruno Carneiro Machado

Gilmar Scaravonatti

Marcos Antonio Oster

Revisão

Luciana Duailibe

Patrocínio

Associação Tocantinense de Municípios

Caixa Econômica Federal

Celtins

Saneatins

Palmas - Tocantins

2011

Constituição Federal, art. 225; (www.planalto.gov.br/.../constituicao/constituicao.htm)

Resolução Conama 237/97, arts. 2,8,10; (www.mma.go.br/port/conama/res/res97/res237970htm)

Política Nacional de Meio Ambiente Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, art. 2 , I, II,III; (www.planalto.gov.br/.../leis/L6938compilada.htm)

Lei Estadual nº 261, de 20 de fevereiro de 1991, que dispõe sobre a Política Ambiental do Estado do Tocantins e dá outras providências; (www.mp.to.gov.br)

Lei Estadual nº 858, de 26 de julho de 1996, que cria o Instituto Natureza do Tocantins e dá outras providências; (www.al.to.gov.br/arqAL_arquivo/7114_Le858_96.pdf)

Lei Estadual nº 1.374, de 2003, que dispõe sobre a Política Estadual de Educação Ambiental e dá outras providências; (www.mp.to.gov.br)

Lei Federal nº 6.766/1979 – Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências; (www.planalto.gov.br/ccivil-_03/Leis/L6766.htm)

Resolução CONAMA nº 307/2002 – Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil, (www.mma.gov.br/port/conama/res/res02/res30702.html)

Resolução COEMA/TO nº 007/2005 - Dispõe sobre o Sistema Integrado de Controle Ambiental do Estado do Tocantins; (diariooficial.to.gov.br/awnload/1441)

Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, que estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico; (www.planalto.gov.br/ccivil.../lei/11445.htm).



• **Endereço eletrônico:** <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/saneamento-ambiental/programas-e-acoas-1/planos-de-saneamento-basico/plano-de-saneamento-basico-participativo>

Programa Drenagem Urbana Sustentável:

• **Objetivo:** Promover a gestão sustentável da drenagem urbana com ações estruturais e não-estruturais dirigidas à prevenção, ao controle e à minimização dos impactos provocados por enchentes urbanas e ribeirinhas.

• **Descrição da ação:** Apoio à implantação e ampliação de sistemas de drenagem urbana sustentáveis, contemplando intervenções estruturais e não-estruturais voltadas para a redução das inundações e melhoria das condições de segurança sanitária, patrimonial e ambiental dos municípios

• **Órgão responsável:** Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental (SNSA).

• **Endereço eletrônico:** <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/saneamento-ambiental/programas-e-acoas-1/drenagem-urbana/apoio-a-estados-e-municipios-para-elaboracao-de-projetos-de-drenagem-urbana-sus>

Para obter mais informações sobre os recursos disponibilizados pelo Governo Federal aos municípios, consulte o **“Manual de Obtenção de Recursos Federais para Municípios”**, disponibilizado gratuitamente no site do Senado Federal http://www.senado.gov.br/sf/senado/ilb/asp/PR_Consulte_ConsulteManual.asp

Constituição Federal, art. 23,VI, X; (www.planalto.gov.br/.../constituicao/constituicao.htm)



Apresentação

O Ministério Público do Estado do Tocantins, em parceria com o Instituto dos Arquitetos do Brasil – Departamento do Tocantins, a Caixa Econômica Federal, a Associação Tocantinense dos Municípios e Secretaria Estadual de Recursos Hídricos, elaborou esta cartilha com o objetivo de auxiliar os gestores públicos, empresários, profissionais da área, conselhos de direitos, organizações não-governamentais e população interessada em tratar adequadamente o meio ambiente e reduzir os impactos na utilização do solo urbano.

Conhecer o sentido e o uso dos espaços nos quais estamos localizados é importante para que as interferências e seus impactos provoquem o menor dano possível a esse ambiente.

No Brasil, as transformações exigidas pela modernização da sociedade levaram a um processo de migração do campo para a cidade, muito acelerado, resultando em oitenta e dois por cento da nossa população residindo nas áreas urbanas.

Esse crescimento rápido trouxe consequências graves para os cidadãos que, em sua maioria, residem em condições precárias, distantes do centro, desprovidos de infraestrutura básica, sem condições adequadas de transporte, carentes de equipamentos públicos e de acesso aos serviços.

A urbanização desordenada agravou o quadro de exclusão social, aumentou a violência e tem impactado negativamente o meio ambiente, trazendo como consequências as enchentes, desmoronamentos, erosões e tantas outras situações que geram prejuízos humanos e materiais e colocam em risco a vida das pessoas.

Proporcionar o acesso às informações técnicas e legais que auxiliem a minimizar os impactos decorrentes do uso desordenado do solo urbano e buscar espaços em harmonia com áreas pouco alteradas e consideradas como de risco, tais como: encostas de morros, fundos de vale, matas ciliares e demais áreas ambientalmente sensíveis é ponto crucial para iniciar a construção de cidades saudáveis e sustentáveis. Este é o objetivo desta cartilha.

Introdução

Os seres humanos consideram como meio ambiente apenas as áreas naturais, tais como florestas, cachoeiras, matas e outros. Nesse pensamento, o homem não se vê como integrante importante desse sistema natural e, em busca de assegurar desenvolvimento, tem degradado ou destruído a natureza.

A partir da segunda metade do século XX, o homem começa a perceber que agredir a natureza refletirá diretamente na sua qualidade de vida, compreendendo que o meio ambiente engloba também os espaços produzidos por ele, em especial o urbano, local onde vive grande parte da população

No intuito de criar condições adequadas de desenvolvimento e de proteger o meio ambiente, os legisladores elaboraram, a partir de análises técnicas, um conjunto de leis para orientar a todos como executar empreendimentos e obras nas cidades sem colocar em risco a vida de seus cidadãos.

No Brasil, antes de 1988, criaram-se algumas leis para ajudar na preservação ambiental, como:

- a Lei das Florestas nº 4.771, de 1965, que determinou a proteção das florestas nativas definindo-as como áreas de preservação ambiental;
- a Lei de Parcelamento do Solo Urbano nº 6.766, de 1979;
- a Lei de Zoneamento Industrial nas Áreas Críticas de Poluição nº 6.803, de 1980;
- a Lei da Política Nacional de Meio Ambiente, nº 6.938, de 1981, um marco na regulação ambiental do país.

A Constituição Federal de 1988 estabeleceu novos marcos para o desenvolvimento urbano e a proteção dos recursos naturais no Brasil, com disposições que tratam da Política Urbana a ser desenvolvida pelos Municípios (Arts. 182 e 183), e incluiu o Meio Ambiente, como "bem de uso comum do povo e essencial à sadia

Programa Resíduos Sólidos Urbanos:

- **Objetivo:** Apoio à implantação e ampliação dos sistemas de limpeza pública, acondicionamento, coleta, disposição final e tratamento de resíduos sólidos urbanos.

- **Descrição da ação:** Estudos, planos, projetos, implantação, ampliação ou melhoria dos serviços de limpeza urbana, coleta, tratamento e disposição final de resíduos sólidos urbanos, envolvendo implantação ou adequação de aterros sanitários, centrais de reciclagem e compostagem, equipamentos para coleta e acondicionamento, remediação de lixões, inserção social dos catadores, organização de cooperativas de trabalho, outros trabalhos sociais relacionados, bem como capacitação e desenvolvimento institucional.

- **Unidade responsável:** Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental, em parceria com o Ministério do Meio Ambiente (SNSA).

- **Endereço eletrônico:** <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/saneamento-ambiental/programas-e-acoes-1/residuos-solidos>

Programa Saneamento Ambiental Urbano:

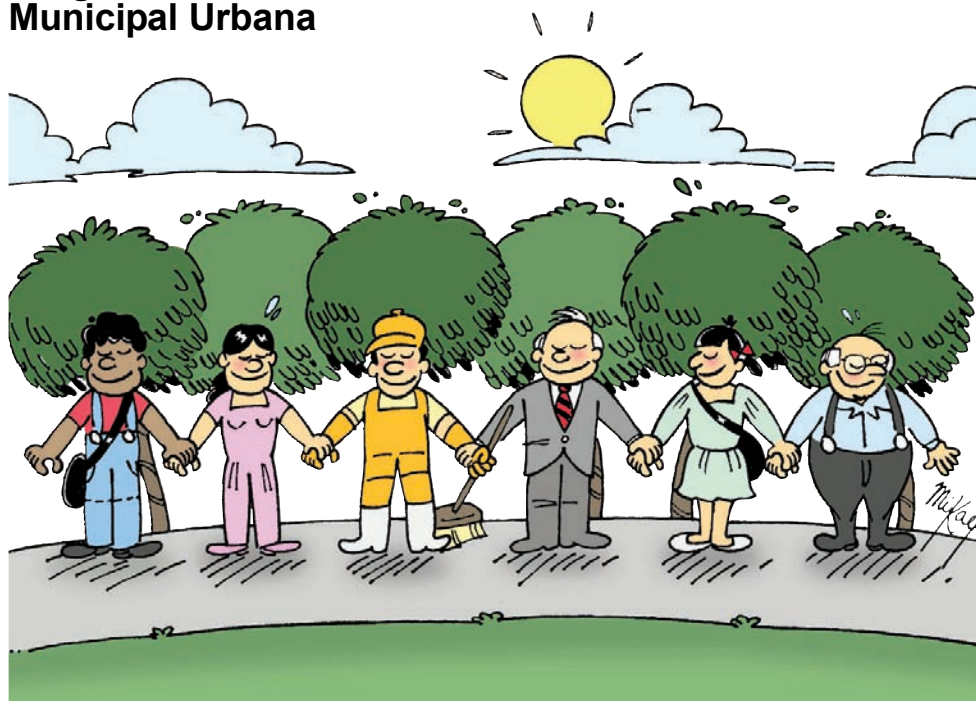
- **Objetivo:** Subsidiar a elaboração do Projeto do Plano Municipal de Saneamento a fim de orientar todo o processo de formulação da Política e do Plano Municipal.

- **Descrição da ação:** Apoio à formulação do Plano Municipal e/ou Regional de Saneamento em observância às diretrizes estabelecidas nas Leis 11.107/05 e 10.257/01, com foco nas ações de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana, manejo dos resíduos sólidos, drenagem e manejo de águas pluviais.

- **Órgão responsável:** Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental (SNSA).



Programa Fortalecimento da Gestão Municipal Urbana



Objetivo: Fortalecer a capacidade técnica e institucional dos municípios nas áreas de habitação, saneamento ambiental, legislação urbanística, planejamento do uso e ocupação do solo, regularização fundiária, mobilidade, transporte e trânsito;

Descrição da ação: Apoio aos municípios na implementação de ações de modernização institucional na área de desenvolvimento urbano, capacitação e treinamento de equipes técnicas e atores sociais sobre legislação e gestão urbanística e ambiental; cartografia; cadastro técnico; processamento de dados; elaboração, acompanhamento e avaliação de projetos; participação comunitária; aquisição de equipamentos de informática para modernização do setor da administração municipal responsável pelo desenvolvimento urbano.

Unidade responsável: Secretaria Executiva do Ministério das Cidades.

Endereço eletrônico: <http://www.cidades.gov.br/capacitacao-1>

qualidade de vida" a ser defendido e preservado para as presentes e futuras gerações (Art. 225).

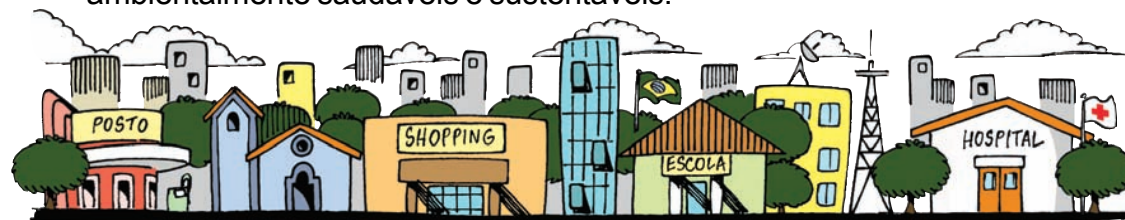
Muito se tem avançado na regulamentação das leis, com vistas a melhorar a qualidade de vida nas cidades, na preservação do patrimônio ambiental, e na compreensão da natureza como bem pertencente às atuais e futuras gerações.

O Estatuto das Cidades, Lei nº 10257, de 2001, que traz as diretrizes da política urbana a ser seguida pelos municípios brasileiros é um exemplo, assim como a Lei 261, de 1991, que trata da Política Estadual do Meio Ambiente no Estado do Tocantins.

Nos municípios, o Plano-diretor e as leis municipais devem incorporar as diretrizes do ordenamento urbano conciliados com a proteção ambiental.

Dividida em três capítulos, esta Cartilha, no primeiro, intitulado Legislação Urbana, tratará da importância do planejamento urbano e das legislações necessárias ao ordenamento e à regulação da cidade; no segundo, Legislação Ambiental, apresentará a importância de se fazer cumprir a legislação ambiental para o bem-estar das pessoas e os caminhos a se percorrer para obtenção do licenciamento ambiental, com exemplos ilustrativos, procedimentos, links e sites que permitirão ao leitor acesso rápido às legislações; no terceiro, fará as considerações finais destacando a importância de harmonizar as atividades humanas com a natureza e o papel do cidadão na sustentabilidade das cidades.

Sua elaboração teve como propósito apresentar caminhos a serem seguidos para implantação de empreendimentos – conjuntos habitacionais, supermercados, indústrias, igrejas, escolas, usinas, matadouros, aterro sanitário ou qualquer outra obra de infraestrutura que altere o meio urbano – assim como orientar o correto uso e ocupação do solo urbano, proporcionando a construção de cidades ambientalmente saudáveis e sustentáveis.



Capítulo 1

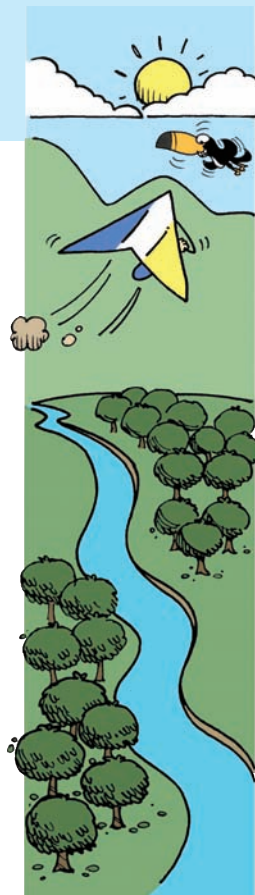
Legislação urbana

A cidade e suas funcionalidades

A cidade é o espaço onde se concentra a maior parte da população, dos empregos e dos equipamentos públicos. Morar na cidade é ter acesso facilitado à escola, ao posto de saúde, aos centros esportivos e atividades culturais, além de estabelecimentos comerciais e serviços diversos. É nela, também, que se localizam os poderes públicos que devem servir aos interesses da sociedade e assegurar qualidade de vida aos cidadãos.

Qual é o ente responsável pelo planejamento e pela gestão das cidades?

Cabe ao Município a responsabilidade de promover o adequado ordenamento do seu território, e isso se dá por meio do planejamento e do controle dos usos possíveis de suas áreas, com a divisão e a ocupação do solo para as atividades econômicas, sociais e de interesse público. É o que prevê a nossa Constituição Federal.



A GESTÃO DAS CIDADES É DE RESPONSABILIDADE DOS MUNICÍPIOS (Constituição Federal de 1988)

| | |
|---------------|---|
| Art. 30, III | Compete aos Municípios promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano |
| Art. 182 § 2º | A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes |

Capítulo 3

Recursos destinados aos municípios para implementação da sua política urbana

O Governo Federal possui inúmeros programas e ações destinados a promover a aplicação das diretrizes e dos instrumentos constantes no Estatuto das Cidades (Lei n.º 10.257/01), disponibilizados pelo Ministério das Cidades e Ministério de Meio Ambiente.

No Ministério das Cidades (<http://www.cidades.gov.br>), os Programas são disponibilizados em:

- Secretaria Executiva (<http://www.cidades.gov.br/secretaria-executiva>)
- Secretarias Nacionais (<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/>):

-Habitação: (<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/>);

-Saneamento Ambiental: (<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/saneamento-ambiental/>);

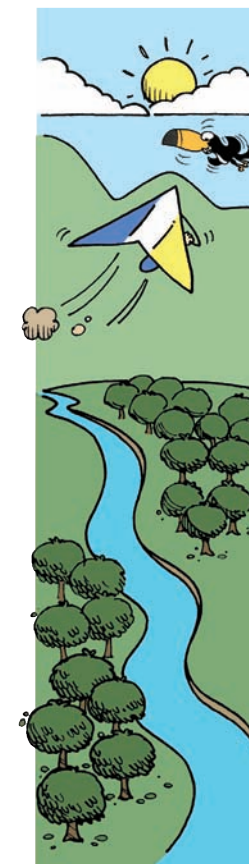
-Transporte e Mobilidade (<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/transporte-e-mobilidade/>);

-Programas Urbanos (<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/>)

No Ministério de Meio Ambiente (<http://www.mma.gov.br>), são oferecidos pela:

- Secretaria Executiva (<http://www.mma.gov.br/sitio/index.php?ido=conteudo.monta&idEstrutura=171>)

Dentre os Programas Federais existentes, há quatro de maior interesse quando o assunto é o uso e ocupação do solo urbano e impactos ambientais, por isso, falaremos sucintamente sobre eles:



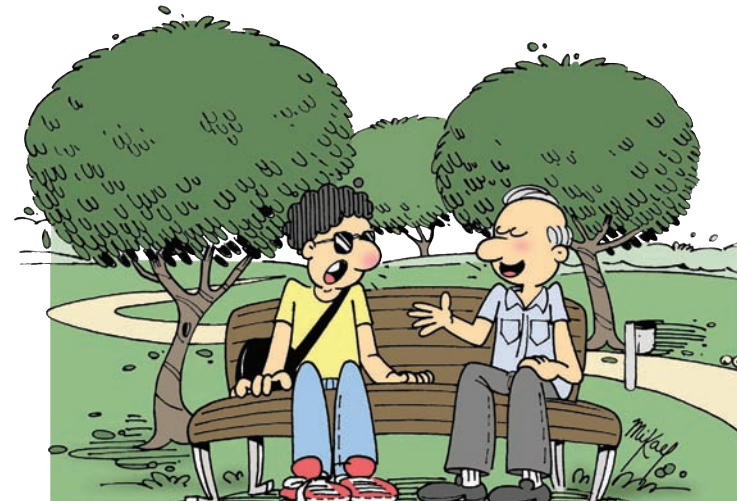
Cabe ao poder público investir recursos para a implantação, implementação e fiscalização de obras que visem à melhoria no conjunto das ações voltadas para a preservação dos recursos naturais, para o desenvolvimento da saúde pública e bem-estar social.



Plano Diretor Municipal e Sustentabilidade

O que é Plano-diretor?

O Plano-diretor Municipal é elaborado com a participação popular, que orienta a atuação do poder público, empresas e indivíduos na ocupação dos espaços da cidade e na oferta de serviços essenciais, ou seja, é o principal instrumento de planejamento da cidade.



O que se espera com a elaboração de leis urbanísticas como os Planos-diretores dos Municípios?

As leis urbanísticas contribuem para a organização das cidades e também para o bem-estar de todos. O Plano-diretor deve compatibilizar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, a justiça social e o desenvolvimento das atividades econômicas no território municipal (zonas urbana e rural), como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana que inclua o respeito ao meio ambiente em todas as suas ações (Estatuto das Cidades - Lei nº 10.257/2001).

Quais os principais atributos de uma cidade sustentável?

Uma cidade sustentável deve garantir o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações (Art. 2º, I, do Estatuto das Cidades).



O Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo

O que se entende por ordenamento do uso e ocupação do solo?

A ordenação do uso e ocupação do solo é a principal ferramenta do planeamento das cidades e se faz por meio do Zoneamento, constituído por instrumentos legais que estabeleçam a repartição e o controle da destinação do uso da terra e do solo, e das densidades permitidas para ocupação pela população, a localização, a dimensão e os usos específicos dos edifícios, compatibilizados de modo a atender o bem-estar coletivo.

Como se organiza o uso da terra no território municipal?

Quanto à destinação do uso da terra, o território municipal, em geral, divide-se em zonas, cada uma com uma destinação – urbana, urbanizável, de expansão urbana e rural.

| MACRO ZONEAMENTO DO USO DA TERRA NO TERRITÓRIO MUNICIPAL | |
|--|---|
| TIPOS DE ZONA | DEFINIÇÃO |
| ZONA URBANA | Porção do território municipal destinada pelo Plano-diretor a abrigar usos urbanos, como residencial, comercial, industrial e institucional (administração, circulação e recreação). |
| ZONA URBANIZÁVEL | Aquela previamente programada no Plano-diretor para a realização de atividades consideradas urbanas. |
| ZONA DE EXPANSÃO URBANA | Aquela definida no Plano-diretor Municipal para a futura expansão ordenada da cidade, vilas e povoados, num período determinado em lei. |
| ZONA RURAL | São as regiões no município não classificadas pelo Plano-diretor como urbana ou de expansão urbana, não urbanizáveis ou destinadas à limitação do crescimento da cidade, a serem utilizadas para atividades agropecuária, agro-industriais, extrativismo, silvicultura e conservação ambiental. |

Quais os problemas decorrentes da falta do Saneamento Ambiental?

Quando falamos de saneamento, referimo-nos a uma das principais ações para o desenvolvimento do nosso país. É impossível fechar os olhos e não perceber os problemas que estamos enfrentando, como as enchentes sucessivas e a escassez de água em algumas regiões, causadas pela má utilização dos recursos naturais.



A falta de infraestrutura básica e de investimento em ações de saneamento ambiental acarreta sérios problemas, como a falta de abastecimento de água para consumo humano e a poluição dos corpos hídricos com água provinda das chuvas, aumentando as doenças de vinculação hídrica.



Qual a importância ambiental da obediência do cronograma de obras de um empreendimento?

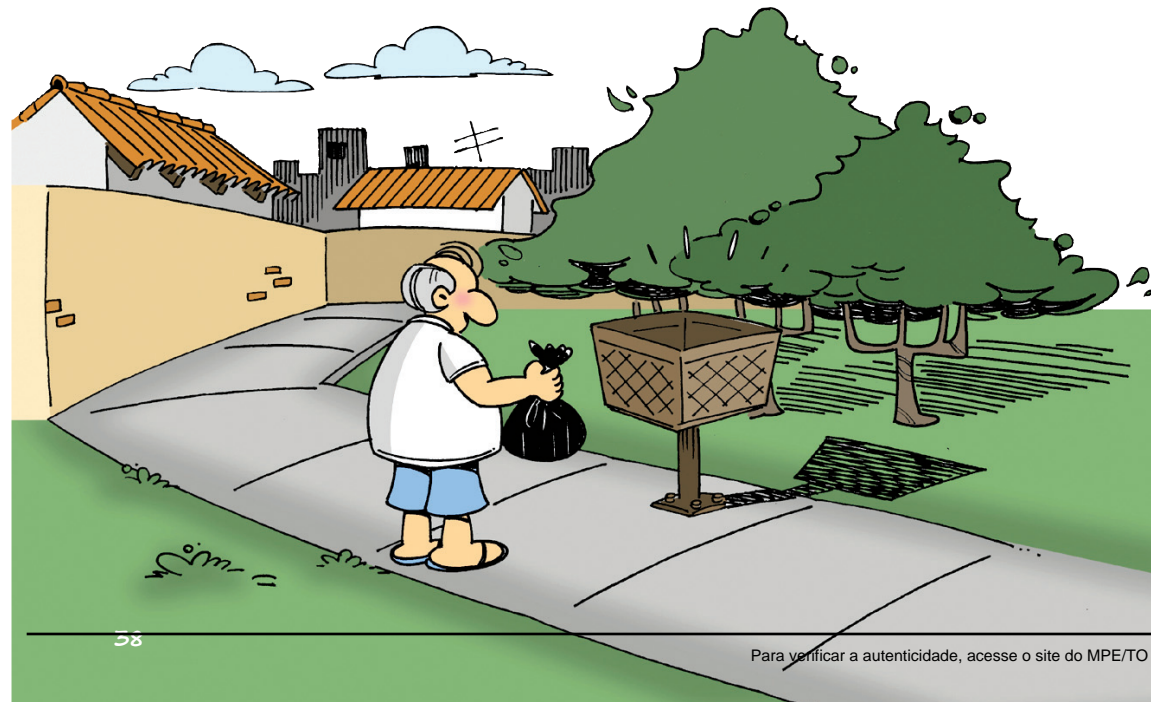
Uma vez aprovado o projeto, não deve iniciar nenhuma intervenção no terreno se não estiver previsto o início imediato das obras de implantação do empreendimento.

Serviços de desmatamento e de movimentação de terra e atrasos na implantação de obras deixam o solo exposto e sujeito à ação da erosão, contrariam os termos das licenças autorizações emitidas, provocando degradação ambiental e prejuízos econômicos ao empreendedor, que se obriga a realizar medidas para a recuperação da área.

Saneamento ambiental

O que é Saneamento Ambiental?

É um conjunto de ações socioeconômicas com o fito de alcançar a salubridade ambiental, por meio de abastecimento de água potável, coleta e disposição sanitária de resíduos sólidos, líquidos e gasosos, promoção da disciplina sanitária de uso do solo, drenagem urbana, controle de doenças transmissíveis e demais serviços ou obras especializadas, a fim de proteger e melhorar as condições de vida urbana e rural.



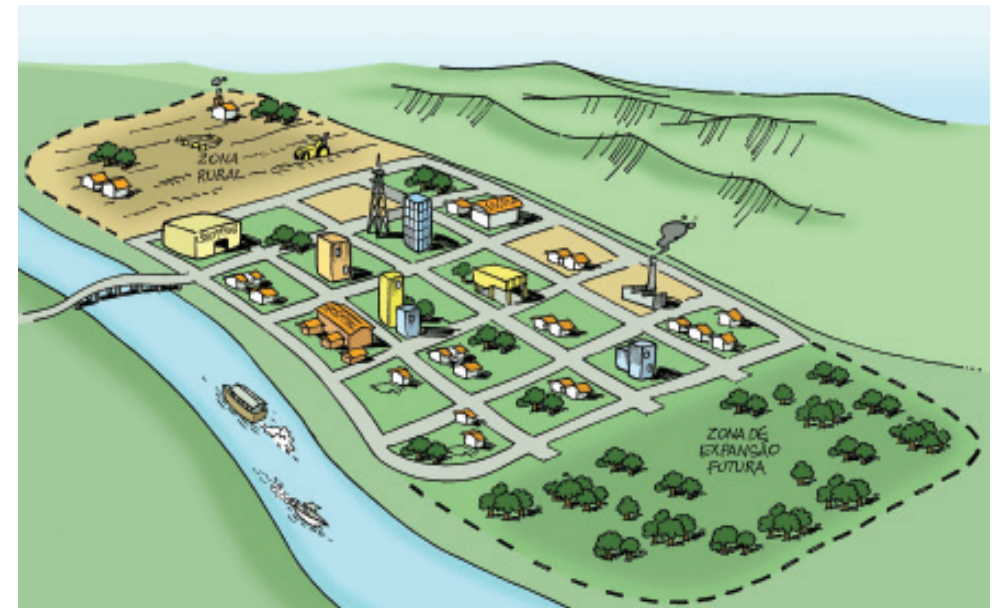
Como se dá a qualificação das atividades definidas para a zona urbana do território municipal?

Quanto ao seu uso, de acordo com a realidade de cada município, o solo urbano pode ser qualificado em zonas de modalidades específicas, como: zona de uso residencial, zona de uso industrial, zona de uso comercial, zona de uso de serviços, zona de uso institucional e zona de usos especiais, cuja adoção deve ser feita em lei própria (Lei de Zoneamento).

Podem-se adotar usos mistos na zona urbana das cidades? Quais as condições a serem observadas nesses casos?

Há tendência de adoção de zonas mistas com o estabelecimento do uso predominante de uma delas. Nesses casos, a legislação deve prever mecanismos que possibilitem a coexistência dos usos permitidos, de modo a prevenir a existência de incômodos de um uso em relação a outro.

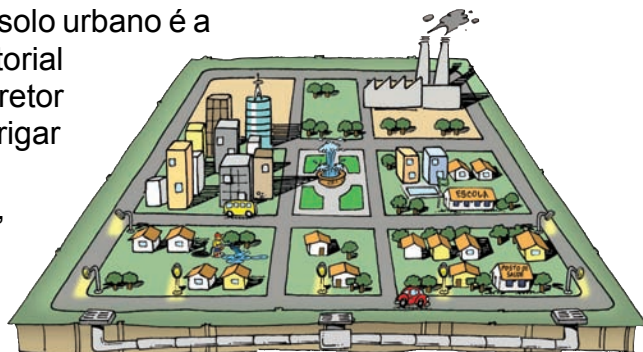
A autorização do funcionamento de bares nas proximidades de residências, por exemplo, deve garantir que não ocorra a perturbação do sossego da vizinhança pelo abuso de emissões sonoras.



O Parcelamento do Solo Urbano

O que é parcelamento do solo urbano?

Parcelamento do solo urbano é a divisão do espaço territorial instituído pelo Plano-diretor com a finalidade de abrigar atividades típicas das cidades como moradia, lazer, comércio, serviços, administração e outras atividades sociais e econômicas destinadas a atender às necessidades de habitação, trabalho e bem-estar dos seus habitantes.



Quais as modalidades de parcelamento do solo existentes?

O parcelamento do solo pode ocorrer por meio do loteamento ou do desmembramento de uma área (gleba) urbana, seguindo sempre o que as legislações federal e a municipal estabelecem (Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Estatuto das Cidades, Lei do Plano-diretor Municipal, Lei do Zoneamento Urbano Municipal etc).

O que caracteriza um loteamento para fins urbanos?

O loteamento para fins urbanos se dá com a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou com o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias já existentes (Lei 6.766/79, artigo 2º, § 1º).

E desmembramento do solo, o que é?

O desmembramento ocorre quando se divide a terra em lotes, sem a abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias ou logradouros públicos (Lei 6.766/79, artigo 2º, § 2º).

Cuidados necessários antes de se iniciar uma construção em lote urbano

O que fazer se for necessário retirar alguma árvore ou vegetação?

Qualquer supressão vegetal num lote urbano, seja feita manualmente ou com o uso de motosserra, dependerá da Licença de Corte da Prefeitura, (NATURATINS, IBAMA) que é analisada em consonância com o projeto arquitetônico aprovado. Vale lembrar que deve registrar a motosserra no IBAMA e possuir licença para utilizá-la (Lei Federal 9.605/98 e Decreto Federal 6.514/2008).

Quem é responsável pela fiscalização ambiental?

Possuem competências fiscalizatórias ambientais concorrentes os agentes fiscais do IBAMA, do NATURATINS, da CIPAMA e do Município, aptos à aplicação de multas, embargos, interdições e apreensão de materiais, produtos e instrumentos da infração administrativa.



Quando a infração administrativa também constituir crime, caberá aos agentes encaminhar os infratores à Delegacia de Polícia, sem prejuízo da obrigação de reparar os danos causados.

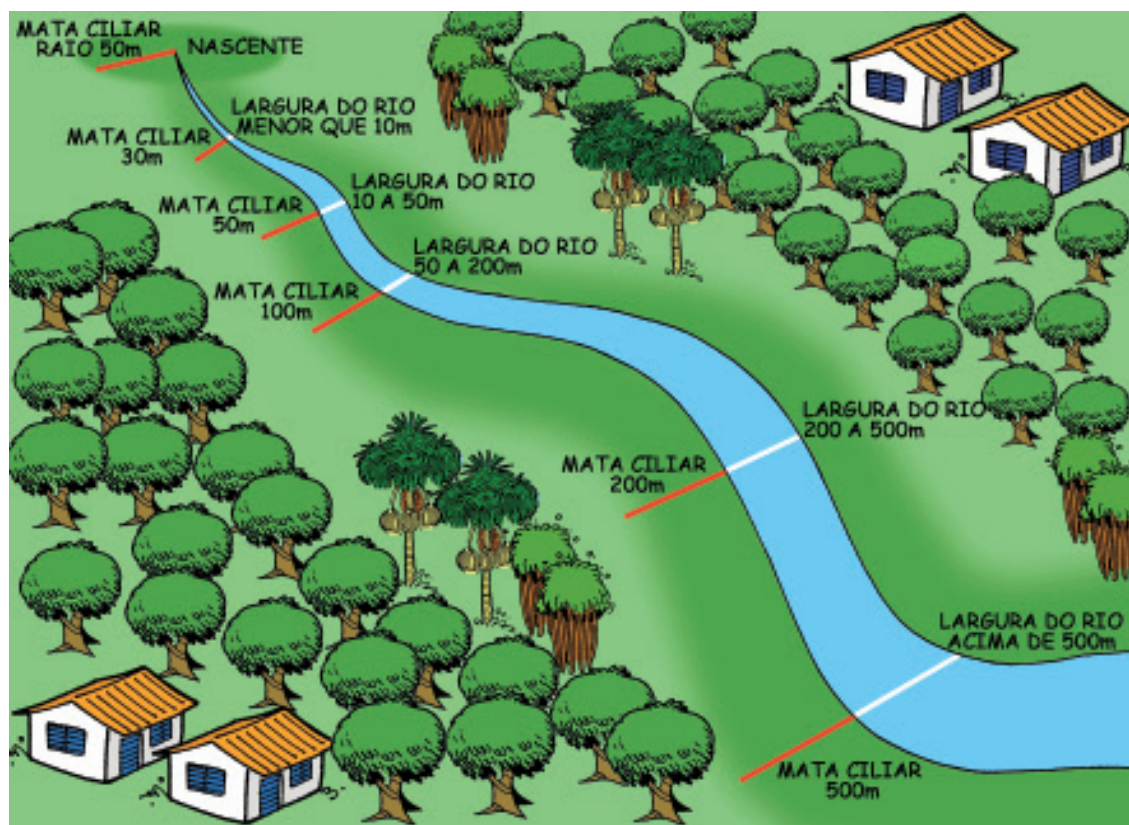
São permitidas intervenções para movimentação de solo nos loteamentos?

Assim como a supressão vegetal, qualquer intervenção na topografia natural do terreno depende de um projeto específico de movimentação de terra adequado ao projeto arquitetônico, que deve ser aprovado pelo órgão ambiental competente.

DEFINIÇÃO LEGAL DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
(Código Florestal – Lei 4.771/1965 – Arts. 1º, §2º, II; 2º e 3º)

Área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

Áreas e distâncias que devem ser respeitadas como sendo de preservação permanente (APP).



Requisitos legais para o Parcelamento do Solo para fins urbanos

Quais as condições exigidas para a implantação de loteamentos?

A implantação de loteamentos depende de aprovação da Prefeitura, que tem a responsabilidade de verificar se o loteamento proposto atende às diretrizes de expansão urbana previstas no Plano-diretor e às demais leis específicas de parcelamento do solo.



LEGISLAÇÃO A SER OBEDECIDA RIGOROSAMENTE PARA PARCELAMENTO DO SOLO COM FINS URBANOS (DESMEMBRAMENTOS E LOTEAMENTOS)

| LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA | LEGISLAÇÃO AMBIENTAL |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Lei Federal nº 6.766/79 - Lei do Parcelamento do Solo) • Lei 10.257/01 - Estatuto das Cidades • Lei do Plano-diretor Municipal • Lei do Zoneamento Urbano de Municípios • Legislação Ambiental Federal, Estadual e Municipal | <ul style="list-style-type: none"> • Código Florestal – Lei nº 4.771/65 • Lei da Política Estadual de Meio Ambiente – Lei nº 261/91 • Lei da Política Nacional de Meio Ambiente – Lei nº 6.398/81 • Resoluções do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA • Resoluções do Conselho Estadual de Meio Ambiente – COEMA |

Em que áreas do território municipal se admite o parcelamento do solo para fins urbanos?

Somente se admite o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana ou de urbanização específicas, assim definidas pelo Plano-diretor ou aprovadas por lei municipal (Lei 6.766/79, art. 3º, *caput*).

Como se definem os espaços públicos nos loteamentos para fins urbanos?

As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público devem ser proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano-diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

Como se definem os usos e os índices de ocupação dos lotes urbanos?

A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divide o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos permitidos para o seu aproveitamento.

Quais as consequências pelo descumprimento da legislação urbanística e ambiental na implantação de loteamentos?

O descumprimento da legislação do parcelamento do solo constitui infração administrativa punida com multa e também crime contra a Administração Pública, punível com penas que vão de um a cinco anos, conforme discriminado no quadro a seguir:



O controle do corte de árvores nas áreas urbanas, especialmente em decorrência da realização de obras públicas ou privadas, deve compatibilizar a necessidade de supressão com a de manutenção da vegetação, por meio de reposições em áreas pré-determinadas. Nesse sentido, ações educativas são de importância fundamental para minimizar as agressões, não só à arborização, mas ao meio ambiente como um todo.

O que são Áreas de Preservação Permanente?

As áreas de entorno das nascentes e margens dos cursos d'água, tanto em áreas rurais como em áreas urbanas, assim como dos topos de morro, encostas, alagadiças (veredas), dentre outras, são consideradas Áreas de Preservação Permanente (APP) e são protegidas por lei.

Qual a importância das Áreas de Preservação Permanente?

As vegetações de preservação permanente são de fundamental importância para as áreas que revestem, em face da função ambiental de preservação das águas, do solo, para a manutenção da biodiversidade e para a coletividade, conforme destaca sua própria definição legal.



Apesar disso, existem, ainda, locais de rara beleza, como pequenos poços e cachoeiras. Recentes ações comunitárias paisagísticas são realizadas, como a limpeza dos córregos e de suas margens.

O Que são Áreas Verdes?

As áreas verdes urbanas desempenham papel importante para a qualidade ambiental das cidades: amortecem ruídos; embelezam o ambiente; protegem contra a ventilação e os raios solares, alterando o microclima local; abrigam a fauna; ajudam no controle da erosão; melhoram a qualidade do ar; protegem mananciais de água, além de proporcionarem recreação, lazer e descanso.

Podem-se criar, nas cidades, vários tipos de áreas verdes, como: as de proteção paisagística; parques urbanos; as de proteção de mananciais; praças e jardins, considerados importantes espaços de convívio social e proteção ambiental.

Qual a importância da arborização urbana?

Deve-se realizar a arborização urbana de acordo com o clima e as características do logradouro público, adotando-se técnicas adequadas de plantio e poda, para evitar os costumeiros conflitos com as redes elétricas, de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, bem como a destruição da pavimentação.



| LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO (Lei 6.766/79) | |
|--|---|
| PREVISÃO - CONDUTAS | PENAS |
| Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios (via, por exemplo, de desmatamento, abertura de vias de circulação, piqueteamento em áreas rurais ou em áreas urbanas, não permitidas ou não indicadas pelo Plano-diretor: zona rural, unidades de conservação, áreas verdes e de preservação permanente) Art. 50, Inciso I | Reclusão de 1 a 4 anos e multa de 5 a 50 salários mínimos |
| Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença (contrariando aquilo que foi aprovado no projeto) Art. 50, Inciso II | Reclusão de 1 a 4 anos e multa de 5 a 50 salários mínimos |
| Fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo Art. 50, Inciso III | Reclusão de 1 a 4 anos e multa de 5 a 50 salários mínimos |
| Realizar, por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente Art. 51, Inciso I | Reclusão de 1 a 5 anos e multa de 10 a 100 salários mínimos |
| Deixar de apresentar título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. Art. 51, Inciso II | Reclusão de 1 a 5 anos e multa de 10 a 100 salários mínimos |

Posturas municipais–Convívio com respeito–Poder de Polícia

O que são posturas municipais?

Para assegurar a melhor convivência das pessoas, os municípios devem dispor de um Código de Posturas, uma lei trata de questões de interesse local, notadamente as referentes à higiene, segurança, ordem pública, bem-estar e sossego públicos, localização e funcionamento dos estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços e uso dos espaços públicos, e prevê a forma de atuação do Município na utilização do seu Poder de Polícia.

O que é Poder de Polícia?

O Poder de Polícia é a faculdade de que dispõe a Administração Pública para condicionar e restringir o uso e gozo de bens, atividades e direitos individuais, em benefício da coletividade, que permite independentemente de ordem judicial, dentre outras medidas, a aplicação de sanções, como advertências, multas, o embargo de obras, a interdição parcial ou total de atividades, previstas em leis e regulamentos, com a realização de procedimento administrativo.



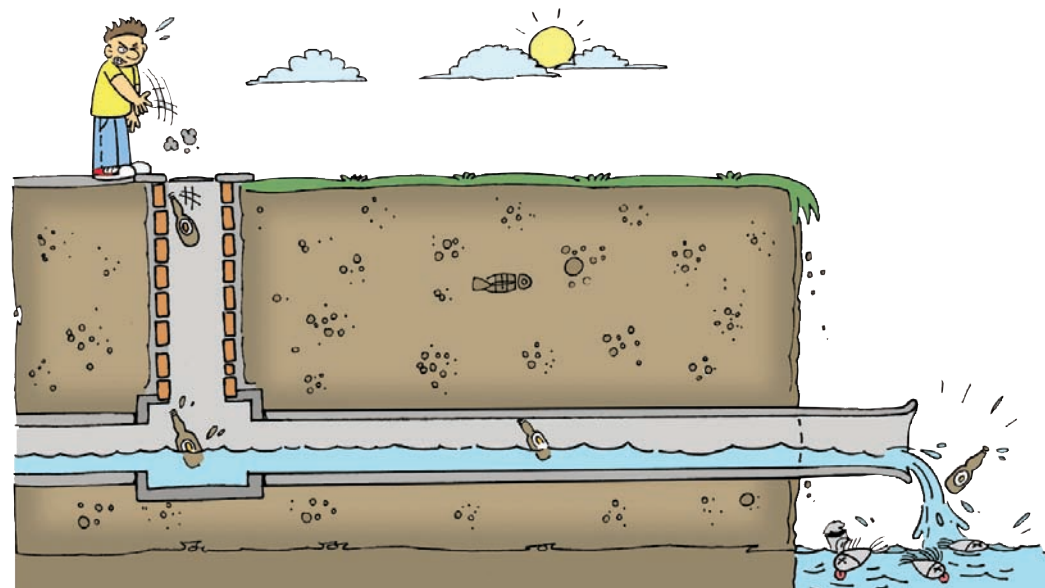
Os loteamentos urbanos precisam ter áreas verdes?

Quem define a porcentagem mínima de áreas do loteamento a serem destinadas a instituições públicas, praças e áreas verdes é a legislação própria de cada município. Portanto, é de fundamental importância que cada município tenha seu Plano-diretor e legislação específica para aprovação de seus loteamentos e ordenamento de seu espaço urbano. Vale lembrar que, independentemente de qualquer lei municipal, as Áreas de Preservação Permanente (APP) já previstas em Lei, quando existentes no loteamento, devem ser obrigatoriamente mantidas.

O respeito aos cursos d'água que atravessam os Centros Urbanos

Água, qualidade possível

Os recursos hídricos que abastecem e atravessam os centros urbanos vêm sendo progressivamente ameaçados por fatores como o desmatamento de sua vegetação ciliar, o aumento dos poços de captação irregulares, o rebaixamento do lençol freático, a contaminação e assoreamento dos cursos de água, provocando a redução das vazões naturais e escassez.



Que infraestrutura mínima um loteamento deve possuir?

Os loteamentos urbanos devem ter, no mínimo: vias de circulação, escoamento das águas pluviais, rede para abastecimento de água potável e soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. Assim, o loteador deve garantir a implantação desses itens mínimos em seu loteamento.

Quando a área a ser loteada possuir vegetação natural ou artificial, será necessária a autorização ambiental para suprimi-la. Também é necessária autorização para a retirada do cascalho a ser utilizado nas novas vias de circulação. Tudo isso é observado no processo de licenciamento ambiental do parcelamento de solo.

Em que locais não se permite a implantação de loteamento urbano?

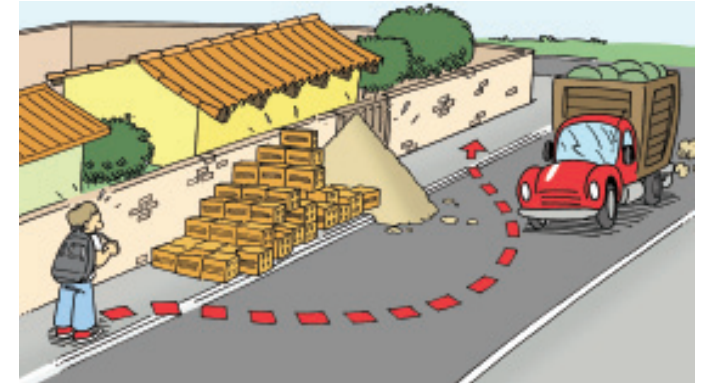
Os loteamentos não podem ser implantados em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, ou que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, nem ainda em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), ou naqueles onde as condições geológicas não



aconselhem a edificação. Também não se permite o parcelamento de solo em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

O que as prefeituras podem fazer no uso do seu Poder de Polícia?

Na aplicação do seu Poder de Polícia, as prefeituras podem expedir, fiscalizar e cassar as licenças e autorizações concedidas para o funcionamento de quaisquer estabelecimentos e atividades.



| PRINCIPAIS SETORES DE ATUAÇÃO DO PODER DE POLÍCIA DO MUNICÍPIO |
|--|
| OBJETO E FINALIDADE |
| Salubridade dos edifícios e estabelecimentos: a adoção de medidas de prevenção à saúde e higiene que garantam o mínimo de limpeza e asseio indispensáveis à vida humana; |
| Higiene pública: a limpeza destinada ao asseio da cidade; |
| Construções: o controle técnico e funcional das edificações particulares, em vista das exigências de segurança, higiene e funcionalidade das obras conforme as normas de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano; |
| Águas: o controle das águas que abastecem a cidade para uso doméstico, das praias e da proteção dos mananciais contra a poluição; |
| Atmosfera: a preservação da qualidade do ar, alterada por ações de lançamento de fumaças, vapores, odores fétidos, poeira e ruídos incômodos; |
| Plantas e animais nocivos: o controle da vegetação, cujos princípios ativos possam ser prejudiciais, bem como dos insetos e animais domésticos que causem incômodos ou sejam perigosos ao ser humano; |
| Logradouros públicos e espaços particulares com frequência coletiva: adoção de condições adequadas de segurança, higiene, conforto e outras convenientes ao bem-estar público; |
| Costumes: a prevenção e combate das atividades que atentem à moral e aos bons costumes (prostituição, jogos de azar, obscenidades em público, etc.); |
| Atividades urbanas em geral: a ordenação da cidade, estendendo-se a todos estabelecimentos e atividades urbanas (abrange sua localização, instalação e funcionamento, para verificação da segurança e higiene dos recintos, de acordo com os usos admitidos nas normas de zoneamento da cidade). |

A propriedade urbana - função social e ambiental - limitações do uso

O que é direito de propriedade?

Pode-se definir o direito de propriedade como aquele que permite a um titular usar, gozar e dispor de certos bens, desde que o faça sem prejuízo à dignidade de pessoa humana.

Existem limites ao direito de propriedade? Quais são?

O direito de propriedade é garantido pela Constituição Federal. Contudo, seu exercício não é absoluto. O próprio texto constitucional e a legislação comum impõem limitações legítimas ao seu exercício, que está sujeito ao cumprimento de uma função social e ambiental.



| O DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO | | |
|---|-------------------------------|--|
| FONTE | DISPOSITIVO | DISPOSIÇÃO |
| CONSTITUIÇÃO FEDERAL | Art. 5º, Caput e inciso XXIII | Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) a propriedade atenderá a sua função social. |
| | Art. 170, inciso III | A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: (...) III - função social da propriedade. |
| CÓDIGO CIVIL | Art. 1.228 | O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. §1º. O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. |

REQUISITOS PARA A SEGURANÇA DAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

(Código Civil - Lei nº 10.406/2002 / Lei de Registros Públicos – Lei nº 6015/1973)

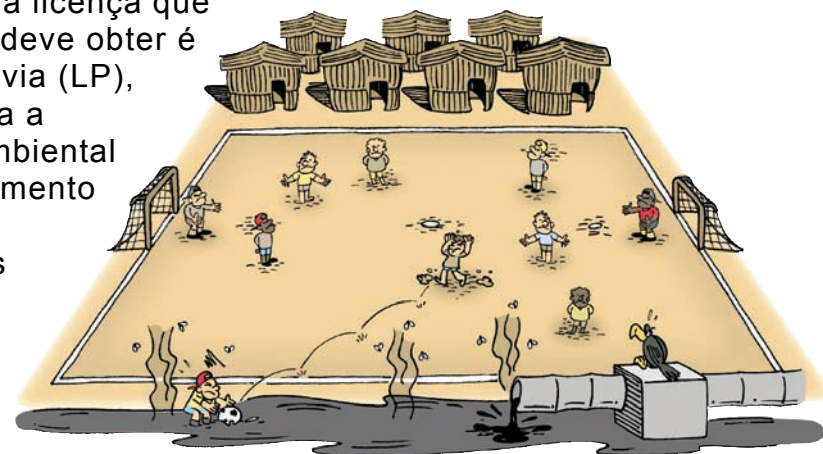
| | | |
|--|--|--|
| A Escritura Pública (documenta a compra e venda de imóveis) | Cartórios (Tabelionatos) de Notas | Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. |
| O Registro da Escritura (sacramenta a transferência legal da propriedade sobre o imóvel) | Cartórios (Serventias) de Registros de Imóveis | Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. |

Como fica a situação dos lotes adquiridos em loteamentos irregulares?

Lotes oriundos de loteamentos irregulares, por falta de aprovação do Município ou implantados sem licença ambiental não podem ser escriturados ou comercializados legalmente, constituindo um risco para os adquirentes, pois nem sempre poderão ser regularizados.

Que tipo de licença ambiental autoriza a implantação de um loteamento urbano?

A primeira licença que o loteamento deve obter é a Licença Prévia (LP), pois ela atesta a viabilidade ambiental do empreendimento nas áreas propostas nos estudos ambientais. Contudo, as obras só podem ser iniciadas no loteamento após a Licença de Instalação (LI) emitida pelo órgão ambiental.



escrituras feitas por ele, no exercício de sua profissão, não contêm erros, fraudes, invalidades e outros tipos de vícios possíveis nos contratos particulares em geral.

Qual a diferença do Cartório de Notas com o Cartório de Registro Imobiliário?

Os Cartórios, também chamados de Serventias, são órgãos sob o controle do Poder Judiciário, cujas atividades são delegadas a particulares selecionados por concurso público e têm a função de garantir a publicidade, a autenticidade e a eficácia dos atos jurídicos.

O Cartório de Notas é a Serventia sob controle do Poder Judiciário onde se faz a escritura de compra e venda de um imóvel. Já no Cartório de Registro de Imóveis, é feito o controle de todos os imóveis de um Município, bem como o registro da Escritura de Compra e Venda, que confere validade à propriedade do imóvel registrado.

Então, como adquirir imóveis com segurança?

Quem não adquire a propriedade de imóveis por meio de escritura pública e não realiza o seu registro no Cartório de Registro Imobiliário corre risco de perder o imóvel.

A compra e venda de imóveis é regulada pela legislação civil brasileira e deve, obrigatoriamente, ser feita mediante Escritura Pública para imóveis com valores superiores a 30 (trinta) salários mínimos (Art. 108 do Código Civil). No entanto, não basta a compra por escritura pública, a transferência da propriedade de imóveis somente se efetiva com o registro da Escritura Pública no Cartório de Registro de Imóveis – CRI.

De acordo com o Código Civil Brasileiro e a Lei de Registros Públicos, o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis do local em que se situa o bem é o único documento que atesta legalmente a propriedade de um imóvel.



Quais os limites legítimos ao direito da propriedade rural?

Conforme o texto constitucional,¹ a propriedade rural deve atender, simultaneamente, de acordo com critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- O aproveitamento racional e adequado das suas potencialidades;
- A utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- A observância às disposições legais que regulam as relações de trabalho;
- O favorecimento, com sua exploração, ao bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

E para o direito à propriedade urbana, quais as limitações?

Com a propriedade urbana não é diferente. Também existem limitações legais. A utilização pelo proprietário e pelos outros usuários dos lotes, prédios residenciais, comerciais, industriais, de prestação de serviço e daqueles destinados ao uso institucional (circulação e recreação) não devem ser nocivos ou prejudiciais ao interesse social, ao bem-estar das pessoas ou sua utilidade pública.

O que se entende por função social da propriedade urbana?

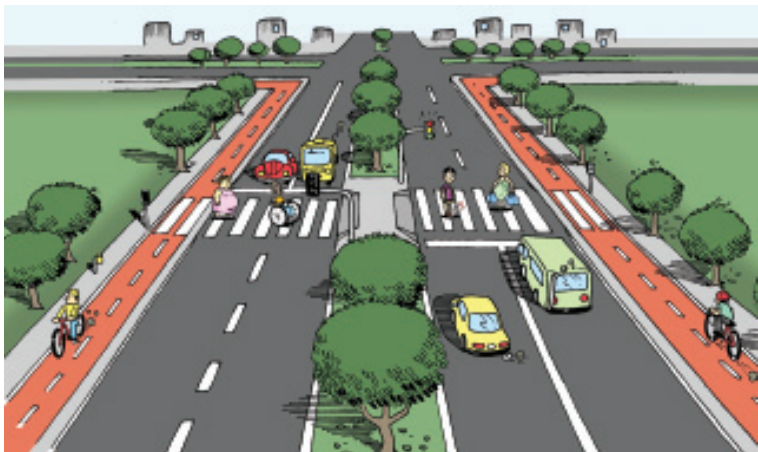
De acordo com a Constituição Federal, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas no plano-diretor, que são exatamente aquelas destinadas a garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.



1 - CF, art. 186, I a IV.

Qual a relação do ambiente urbano com o meio natural?

O ambiente urbano é composto pelo conjunto de relações existentes entre sua população, suas atividades, o espaço construído e os recursos naturais existentes no território da cidade, constituindo uma espécie de adaptação do ambiente natural para abrigo da população aglomerada e de suas atividades.



Como se cumpre a função social e ambiental da propriedade urbana?

A utilização adequada dos recursos naturais e a preservação do ambiente urbano constituem o atendimento da função social e ambiental pela propriedade urbana. Essa utilização deve se traduzir:

- Na preservação das atividades humanas e da paisagem urbana relacionadas com a propriedade urbana de acordo com as normas de proteção ambiental, urbanísticas e de posturas municipais;
- Na utilização da infraestrutura e do espaço urbano construído (áreas, edificações, infraestrutura e vias), em intensidade compatível com sua respectiva capacidade de suporte;
- No uso dos recursos naturais da cidade (água, solo, subsolo, ar, fauna e flora), garantindo meios para a sua conservação e preservação, cujo respeito deve ser observado pelas atividades humanas desenvolvidas na cidade;

2 - CF, Art. 182, § 2º.

Gaveta”. O nome decorre justamente do fato de que somente as pessoas que fazem parte do contrato sabem da sua existência, ou seja, o contrato não é público.

O que é “Contrato de Gaveta”?

O “Contrato de Gaveta” é um instrumento particular firmado entre comprador e vendedor, entre o atual e o novo proprietário, sem as formalidades exigidas pela lei de registros públicos. Tecnicamente, é um “**Compromisso de Compra e Venda**”, apenas um compromisso e não uma compra e venda.

Muito cuidado também com os negócios realizados por meio de “Cessão de Direitos”!

Cessões de direitos não são documentos hábeis para a transmissão da propriedade imobiliária, constituindo apenas um “Contrato de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos Imobiliários”. Isto significa que o direito sobre o imóvel não se efetivará quando ocorrer a sua compra /venda. Se a propriedade não puder ser adquirida, por exemplo, quando se tratar de um bem público, a promessa jamais será cumprida e quem pagou pelos prováveis direitos a serem cedidos quando adquiridos, aplicou seu dinheiro em um negócio duvidoso, sem qualquer segurança.

O que é uma Escritura Pública?

A Escritura Pública é o contrato de compra e venda de imóvel feito pelo Cartório, sendo elaborado por um Tabelião de Notas, o serventuário do Cartório ou Tabelionato de Notas.

Qual é a vantagem da Escritura Pública em relação aos contratos particulares?

A Escritura Pública é um documento mais seguro do que o instrumento particular porque o Tabelião é dotado de fé pública, ou seja, ele tem o reconhecimento jurídico e social de que todas as



Capítulo 2 Legislação Ambiental

Implantação de empreendimentos, licenciamento ambiental e uso do solo

A implantação de quaisquer empreendimentos potencialmente poluidores ou que utilizam recursos naturais no seu processo produtivo deve, obrigatoriamente, ser precedida de licenciamento ambiental, conforme estabelecem as leis das Políticas Nacional, Estadual e Municipais de Meio Ambiente, Resoluções dos Conselhos Nacional, Estaduais e Municipais de Meio Ambiente e legislações municipais do uso do solo.

O que é licenciamento ambiental?

O licenciamento ambiental é um dos principais instrumentos da Política Nacional de Meio Ambiente (Lei 6.938/81, Art. 9º, IV).



REQUISITOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO CARTÓRIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO (Lei dos Registros Públicos - Lei 6.015/ 1973, Art. 176, § 1º, incisos I, II e III)

| | |
|--|---|
| Requisitos da Matrícula no CRI | <ul style="list-style-type: none">• O número de ordem e a data da matrícula;• A Identificação do imóvel: se rural, serão necessários o código do imóvel, os dados do CCIR, sua denominação e características, confrontações, localização e área. Se urbano, suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e designação cadastral, se houver;• O nome, domicílio e nacionalidade do proprietário (se pessoa física, estado civil, a profissão, o número de inscrição no CPF ou do RG da cédula de identidade, ou na sua falta, sua filiação; se pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no CNPJ;• O número do registro anterior. |
| Requisitos do Registro da Propriedade de Imóveis no CRI | <ul style="list-style-type: none">• A data do registro;• O nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor: se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no CPF do RG da cédula de identidade, ou filiação. Se pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de CNPJ;• O título da transmissão ou do ônus;• A forma do título, sua procedência e caracterização;• O valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver. |

Quando os lotes de um loteamento podem ser vendidos aos interessados?

A venda de lotes a interessados somente poderá ocorrer quando o loteamento, já aprovado pelo Município e licenciado ambientalmente, estiver devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis e possuir a sua própria matrícula.

Quem não registra seu imóvel do Cartório de Registro Imobiliário não é dono!

Muito cuidado com os contratos particulares de compra e venda de imóveis!

Em geral, as pessoas crêem que a compra de imóvel se faz por meio de um contrato particular, aquele que os corretores e as imobiliárias costumam utilizar, conhecido como “Contrato de

Para que serve o licenciamento ambiental?

O objetivo do licenciamento ambiental é controlar, no interesse de toda a coletividade, por meio da avaliação de impactos ambientais, a implantação sustentável de estabelecimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como aqueles capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, compatibilizando, assim, o desenvolvimento econômico e social com a preservação e conservação dos recursos naturais.

Impacto Ambiental - é qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetem a saúde, a segurança e o bem estar da população; as atividades sociais e econômicas; a biota (flora e fauna); e as condições dos recursos ambientais (Resolução. CONAMA n.º 001/1986).

O que se faz no licenciamento ambiental?

É no processo de licenciamento ambiental que:

- É definida a melhor localização do empreendimento ou atividade, bem como a forma como deve ocorrer sua instalação, ampliação e operação, tudo considerando as disposições legais e regulamentares e as normas técnicas aplicáveis a cada caso, conforme regulamentado pela Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA n° 237/97.
- São exigidas as medidas preventivas e de controle ambiental a serem cumpridas pelos empreendedores antes, durante e após a implantação do empreendimento ou atividade, de acordo com as peculiaridades de cada estabelecimento e adoção da melhor tecnologia existente.
- Podem-se evitar, prevenir ou minimizar vários problemas ambientais, tais como: contaminação das águas superficiais e subterrâneas (lençol freático), alagamentos, erosões, desmoronamentos, deslizamentos de terra, poluição do solo,

| SANÇÕES PELO INÍCIO DA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO NÃO APROVADO PELA PREFEITURA E/OU PELA FALTA DAS LICENÇAS AMBIENTAIS | | | |
|---|--|---|------------------------------------|
| Penalidades Administrativas | Multa, embargo e demolição de obras, interdição de serviços e apreensão das máquinas, equipamentos e materiais (Sanções previstas nas Leis de Uso do Solo e Código de Posturas Municipais, na Lei Estadual 261/91 e no Decreto Federal 6.514/08) | | |
| Sanções Penais | (Lei nº 6.766/79) | Art. 50, I e II (Dar início a loteamento sem aprovação ou dar divulgação fraudulenta sobre legalidade de loteamento) | Prisão de 1 (um) a 4 (quatro) anos |
| | Lei de Crimes Ambientais (Lei nº 9.605/98) | Art. 50, § único (Iniciar loteamento pela venda de lotes não registrados no Cartório Imobiliário ou sem título legítimo de propriedade) | Prisão de 1 (um) a 5 (cinco) anos |
| | | Desmatamento em área de preservação permanente | Prisão de 1 (um) a 3 (três) anos |
| Sanções Cíveis | Iniciando obra do loteamento sem licença ambiental | | |
| | Indenização em dinheiro, apreensão, arresto e bloqueio de bens para garantir as indenizações pelos danos ambientais e prejuízos a terceiros de boa-fé (Sanções previstas nos Códigos Civil e de Processo Civil) | | |

Como se dá, legalmente, a criação de lotes em um loteamento?

O loteamento regular, seja público ou privado, ocorre com a divisão de uma gleba em lotes, de acordo com a aprovação do Município, e com o que estabelecem as normas federais, estaduais e municipais de uso e ocupação do solo.

Depois, por ocasião do registro do loteamento no Cartório ou Serventia de Registro de Imóveis (CRI ou SRI), cada lote do empreendimento receberá um número diferenciado denominado de “matrícula”. Pelo que dispõe a Lei de Registros Públicos, a matrícula de cada imóvel será inscrita em um livro chamado “Registro Geral”, onde constarão os dados identificadores do imóvel e sua origem. Junto a esta matrícula é que passarão a ser registrados todos os negócios jurídicos relativos à propriedade do lote, em conformidade com a tabela a seguir:

Alguma obra ou serviço de implantação do loteamento pode ter sua execução iniciada sem o prévio licenciamento ambiental?

Não. Nenhuma obra deverá ser iniciada antes da aprovação do loteamento pelo Município e da emissão de suas respectivas licenças ambientais.

Quais as consequências legais pela implantação de loteamentos sem o devido licenciamento ambiental?

A execução de quaisquer obras ou serviços (desmatamentos, terraplanagem, escoamento de águas pluviais, arruamentos, divisão de lotes com a colocação de piquetes, implantação de redes de água potável e energia elétrica) sem a aprovação municipal e sem licença ambiental constitui infração administrativa e também é considerada crimes contra o ordenamento do solo urbano e contra o meio ambiente, sendo o loteador civilmente responsável pelos danos ambientais e prejuízos a terceiros.

atmosférica e sonora, danos à fauna e à flora com riscos à biodiversidade, dentre outros.

Como se faz a análise de impactos ambientais de empreendimentos?

A verificação dos impactos ambientais provocados por determinado estabelecimento, obra ou atividade é feita a partir da análise das condições ambientais originais da área e das alterações provocadas com a implantação do empreendimento. Esta análise é realizada pelos órgãos licenciadores com base em instrumentos chamados “Estudos Ambientais”.

Os estudos ambientais contemplam o levantamento das condições físicas, biológicas e socioeconômicas da área de influência do empreendimento e predizem o cenário das alterações que serão provocadas com a sua implantação, definindo as medidas necessárias para que se evitem, minimizem ou se reparem os impactos dela decorrentes. A legislação (Resoluções CONAMA e COEMA) indica e o órgão ambiental define quais os estudos ambientais necessários a cada empreendimento, de acordo com seu porte e complexidade, dentre eles:

- | | |
|--|---|
| • PA – Projeto Ambiental | Estratégica |
| • RCA – Relatório de Controle Ambiental | • EIA – Estudo de Impacto Ambiental |
| • PCA – Plano de Controle Ambiental | • RIMA – Relatório de Impacto Ambiental |
| • PD – Projeto de Desmatamento | • PBA – Projeto Básico Ambiental |
| • RVA – Relatório de Viabilidade Ambiental | • PRAD – Plano de Recuperação de Área Degradada |
| • RAE – Relatório de Avaliação | • RAS- Relatório Ambiental Simplificado |

Quais os órgãos públicos responsáveis pelo licenciamento ambiental?

Em geral, o licenciamento ambiental ocorre nas esferas Federal e Estadual, de acordo com a abrangência e extensão dos potenciais impactos do empreendimento, podendo ser realizado pelos Municípios no caso de impactos locais quando existente a base legal e a estrutura de pessoal necessária (Arts. 4º a 6º da Resolução CONAMA nº 237/97).



| ÓRGÃO LICENCIADOR | COMPETÊNCIAS PARA O LICENCIAMENTO AMBIENTAL Empreendimentos e atividades com significativo impacto ambiental |
|--------------------------------------|--|
| IBAMA (Federal) | <ul style="list-style-type: none"> • De âmbito nacional ou regional, localizados ou desenvolvidos no Brasil e em país limítrofe / no mar territorial / na plataforma; continental / na zona econômica exclusiva / em terras indígenas ou unidades de conservação da união; • Cujos impactos diretos ultrapassem os limites territoriais do País ou de um ou mais Estados; • Destinados à pesquisa, lavra, produção, beneficiamento, transporte, armazenamento e disposição de material radioativo, ou que utilizem energia nuclear em qualquer de suas formas e aplicações; • Em bases ou empreendimentos militares. |
| NATURATINS (Estadual) | <ul style="list-style-type: none"> • De âmbito estadual, localizadas ou desenvolvidas em mais de um Município / em unidades de conservação de domínio estadual, nas florestas e demais formas de vegetação natural de preservação permanente (APP); • Aqueles cujos impactos ambientais diretos ultrapassem os limites territoriais de um ou mais Municípios; • Os que lhes forem delegados pelo órgão ambiental federal por instrumento legal ou convênio. |
| Órgãos Ambientais Municipais* | <ul style="list-style-type: none"> • De âmbito local; • Os que lhes forem delegados pelo Estado por instrumento legal ou convênio; <p>*Quando criados e instalados com a estrutura física e de pessoal compatível.</p> |

Quais os empreendimentos e atividades que estão sujeitos ao licenciamento ambiental?

Todo e qualquer estabelecimento ou atividade efetiva ou potencialmente poluidora ou utilizadora de recursos ambientais deve, obrigatoriamente, ser precedida de licenciamento ambiental.

Estão sujeitos ao Licenciamento pelo órgão ambiental competente os estabelecimentos, atividades, obras e serviços classificados nos seguintes grupos:

| EMPREENHIMENTOS SUJEITOS A LICENCIAMENTO AMBIENTAL (Anexo I da Resolução CONAMA nº 237/07) | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Extração e tratamento de minerais • Indústria de produtos minerais não metálicos • Indústria metalúrgica • Indústria mecânica • Indústria de material elétrico, eletrônico e comunicações • Indústria de material de transporte • Indústria de madeira • Indústria de papel e celulose • Indústria de borracha • Indústria de couros e peles • Indústria química • Indústria de produtos de matéria plástica | <ul style="list-style-type: none"> • Indústria têxtil, de vestuário, calçados e artefatos de tecidos • Indústria de produtos alimentares e bebidas • Indústria de fumo • Indústrias diversas • Obras civis • Serviços de utilidade pública • Transporte, terminais e depósitos • Turismo • Atividades diversas • Atividades agropecuárias • Uso de recursos naturais |

Qual a relação do licenciamento ambiental com o uso do solo?

A adequada localização dos estabelecimentos e atividades é determinante para a sua sustentabilidade ambiental e econômica, sendo obrigatório constar no procedimento de licenciamento ambiental uma certidão da Prefeitura, declarando que o local e o tipo de empreendimento ou atividade estão em conformidade com a legislação aplicável ao uso e ocupação do solo (zoneamento) do Município (Resolução CONAMA nº 237/97, Art. 10, § 1º),

Os loteamentos precisam de licença ambiental?

Sim. A implantação de loteamentos para fins urbanos ou rurais precisa ser previamente licenciada no órgão ambiental competente.

No caso de loteamentos urbanos, antes mesmo do licenciamento ambiental, o empreendedor já deverá possuir o projeto de implantação aprovado pelo Município, de acordo com as leis de zoneamento e de uso do solo.