

LEGISLAÇÃO DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Luiz Gustavo Dantas Gonçalves
Marcos Honorato de Oliveira

INFRAESTRUTURA

LEGISLAÇÃO DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Luiz Gustavo Dantas Gonçalves
Marcos Honorato de Oliveira

INFRAESTRUTURA



Autores

Luiz Gustavo Dantas Gonçalves

Graduado em Engenharia Civil pela Universidade de Brasília. MBA em Gerenciamento de Obras, Produtividade, Racionalização e Desempenho da Construção (curso em andamento). Foi bolsista da CAPES/CNPq pelo Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica (PIBIC), no qual desenvolveu pesquisa na área de Estruturas de Concreto Armado e Protendido. Integrou o Grupo de Estudos de Tecnologias da Engenharia Civil da Universidade de Brasília (GETEC – UnB), onde foi coordenador de cursos e softwares, sob a tutoria do professor Marcos Honorato de Oliveira, por meio do qual estudou estruturas de concreto armado e protendido, assim como ministrou cursos de qualificação profissional.

Marcos Honorato de Oliveira

Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Estadual de Goiás. Mestre em Estruturas e Construção Civil pela Universidade de Brasília. Doutor em Estruturas e Construção Civil pela Universidade de Brasília. Atua na área de estruturas de concreto armado e protendido; trabalha com linhas de pesquisas, envolvendo o estudo do fenômeno de punção em lajes lisas de concreto armado e protendido; e, atua com dimensionamento e estabilidade de estruturas hidráulicas de infraestrutura em projetos de barragens. Trabalhou como Professor Adjunto da área de estruturas no curso de Engenharia Civil da Universidade Federal de Goiás (UFG). Trabalhou como Analista de Infraestrutura Ferroviária na VALEC – Engenharia, Construções e Ferrovias S.A, na coordenação de projetos de Pontes e Viadutos Ferroviários. Atualmente, é Professor Adjunto no curso de Engenharia Civil da Universidade de Brasília (UnB), lecionando as disciplinas de Estruturas de Concreto Armado e Mecânica dos Sólidos.

Design Instrucional

NT Editora

Projeto Gráfico

NT Editora

Revisão

Michael Jacinto

Renata Kuhn

Capa

NT Editora

Ilustração

Editoração Eletrônica

Kaleo Amorim

Guilherme Gusmão

NT Editora, uma empresa do Grupo NT

SCS Quadra 2 – Bl. C – 4º andar – Ed. Cedro II

CEP 70.302-914 – Brasília – DF

Fone: (61) 3421-9200

sac@grupont.com.br

www.nteditora.com.br e www.grupont.com.br

Gonçalves, Luiz Gustavo Dantas; Oliveira, Marcos Honorato de.
Legislação da construção civil / Luiz Gustavo Dantas Gonçalves;
Marcos Honorato de Oliveira – 1. ed. – Brasília: NT Editora, 2021.
138 p. il. ; 21,0 X 29,7 cm.

ISBN 978-65-5914-009-1

1. Legislação. 2. Obras.

I. Título

Copyright © 2021 por NT Editora.

Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida por qualquer modo ou meio, seja eletrônico, fotográfico, mecânico ou outros, sem autorização prévia e escrita da NT Editora.

ÍCONES

Prezado(a) aluno(a),

Ao longo dos seus estudos, você encontrará alguns ícones na coluna lateral do material didático. A presença desses ícones o(a) ajudará a compreender melhor o conteúdo abordado e a fazer os exercícios propostos. Conheça os ícones logo abaixo:



Saiba mais

Esse ícone apontará para informações complementares sobre o assunto que você está estudando. Serão curiosidades, temas afins ou exemplos do cotidiano que o ajudarão a fixar o conteúdo estudado.



Importante

O conteúdo indicado com esse ícone tem bastante importância para seus estudos. Leia com atenção e, tendo dúvida, pergunte ao seu tutor.



Dicas

Esse ícone apresenta dicas de estudo.



Exercícios

Toda vez que você vir o ícone de exercícios, responda às questões propostas.



Exercícios

Ao final das lições, você deverá responder aos exercícios no seu livro.

Bons estudos!

Sumário

1 A CONSTRUÇÃO CIVIL E A LEGISLAÇÃO.....	7
1.1 Lei nº 6.766/1979 – Lei de Uso e Parcelamento do Solo	7
1.2 Requisitos urbanísticos para o parcelamento.....	13
1.3 Projetos de Parcelamento do Solo	14
1.4 Aprovação e registro do projeto de loteamento e desmembramento	17
1.5 Legislação Ambiental – EIA/RIMA	19
1.6 Etapas do Licenciamento Ambiental Federal	23
2 POLÍTICA URBANA.....	31
2.1 Estatuto da Cidade.....	32
2.2 Diretrizes Gerais	33
2.3 Instrumentos de Política Urbana	37
2.4 Plano Diretor	47
2.5 Gestão Democrática da cidade	50
2.6 Disposições Gerais	51
3 SISTEMA CONFEA/CREA.....	57
3.1 Confea/Crea.....	57
3.2 Histórico.....	62
3.3 Estrutura organizacional.....	65
3.4 Atribuições e competências profissionais.....	69
3.5 Código de Ética Profissional Confea/Crea	74
4 DOCUMENTAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO DE UMA OBRA.....	82
4.1 Fases e projetos que compõem a obra.....	82
4.2 Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).....	92
4.3 Alvará de construção e Certidão Negativa de Débito (CND) INSS Obra.....	96
4.4 Escritura, Matrícula e Registro do Imóvel	99
4.5 Certificado de vistoria e conclusão de obra/Habite-se	103
5 NORMALIZAÇÃO NA CONSTRUÇÃO CIVIL	110
5.1 Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)	110
5.2 International Organization for Standardization (ISO) e a construção civil ...	119
5.3 Normas Regulamentadoras (NRs)	126
GLOSSÁRIO.....	133
BIBLIOGRAFIA.....	135

Caro(a) estudante,

Seja bem-vindo(a) aos estudos de **Legislação da construção civil!**

O setor da construção civil se destaca por ser um dos setores mais relevantes da economia, bem como desempenha um importante papel social na sociedade. Para construir é primordial conhecer as normas, as regras e os princípios que regulam o setor. Esta publicação tem como principal objetivo auxiliar profissionais e estudantes a conhecerem as legislações brasileiras aplicáveis à construção civil em todas as esferas, fomentando a regularização e o atendimento a normas e leis vigentes.

Estudaremos, ainda, aspectos relacionados à legislação acerca do uso e ao parcelamento do solo, assim como as leis ambientais referentes à construção civil, abordando questões imprescindíveis tanto do ponto de vista legal quanto do técnico e do gerencial. As diretrizes fundamentais do Estatuto das Cidades e os instrumentos da política urbana, assim como o plano diretor e os seus desdobramentos, também irão compor o nosso conteúdo.

Abordaremos o sistema do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea) e do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea), bem como a Resolução Confea/Crea, ressaltando as atribuições e competências profissionais exigidas por um profissional do setor.

Ademais, farão parte dos nossos estudos os documentos necessários para a regularização das etapas de estudos, a implantação de canteiro e a execução de uma obra. E, por fim, apresentaremos a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), suas principais normas e certificações que compõem e regulamentam o setor da construção civil.

As lições apresentam atividades de fixação no decorrer de cada tópico, as quais serão concluídas com os exercícios de aplicação prática e teórica dos conceitos e dos temas aprendidos como forma de avaliação dos conteúdos.

Portanto, mãos à obra!

Bons estudos!

1 A CONSTRUÇÃO CIVIL E A LEGISLAÇÃO

A construção civil tem como papel social auxiliar no desenvolvimento do bem-estar da sociedade, preservando o meio ambiente, por meio de obras de engenharia civil nos segmentos de infraestrutura e edificações. Nesse sentido, surge a necessidade de conhecer a legislação que rege esse setor de destaque. Assim como em uma obra tem-se as etapas de construção, que vão desde a escolha do local desta até a entrega das chaves; no campo da legislação aplicada a esse segmento há leis que versam desde o uso e parcelamento do solo até a certificação de vistoria e conclusão da obra. Diante disso, assim como a escolha do terreno é o primeiro passo para o início de uma obra, o estudo acerca da legislação de uso e parcelamento do solo e da legislação ambiental será o nosso ponto de partida. Então, vamos começar?

Objetivos

Ao finalizar esta lição, você deverá ser capaz de:

- conhecer as principais diretrizes da lei de uso e parcelamento do solo;
- conceituar loteamento e desmembramento;
- compreender os requisitos de implantação, aprovação e registro de um projeto de loteamento ou desmembramento;
- sintetizar os conhecimentos relativos ao licenciamento ambiental e identificar a sua relevância no contexto da construção civil.

1.1 Lei nº 6.766/1979 – Lei de Uso e Parcelamento do Solo

A partir da década de 1970, o Brasil se viu diante do problema da urbanização, tendo em vista a concentração populacional nas grandes cidades e a explosão do déficit de moradia, cenário que se mostrou um terreno fértil para a multiplicação de invasões e de loteamentos clandestinos. Visivelmente, isso demandava uma atuação diferenciada por parte do poder público, seja em termos administrativos ou legislativos, uma vez que o cenário se agravava com o passar do tempo, visto que o adensamento urbano era e é uma preocupação mundial. Nesse contexto, surge a Lei nº 6.766/1979, que regulamenta o parcelamento do solo urbano; já os parcelamentos em áreas rurais são regidos pela Instrução Normativa 17-B do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), a qual dispõe sobre o parcelamento do solo de imóveis rurais tanto para fins urbanos quanto para fins agrícolas.

Saiba mais

A Lei de Uso e Parcelamento do Solo Urbano também é conhecida como Lei Lehmann porque o Projeto de Lei que a originou foi apresentado pelo Senador Otto Cirillo Lehmann, em 1977.



O Parágrafo único do art. 1º, da Lei nº 6.766/1979, expressa-se da seguinte maneira:

Art. 1º. [...]

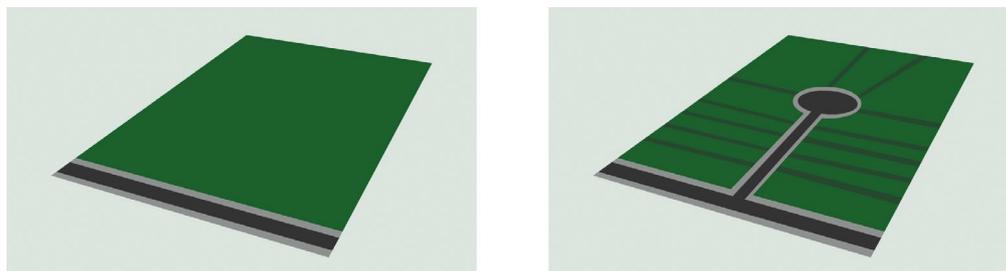
Parágrafo único. Os estados, o Distrito Federal e os municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

Assim, apesar do parcelamento do solo ser regido por esta lei, estados, municípios e Distrito Federal poderão estabelecer normas complementares para adequar as disposições legais às peculiaridades regionais e locais.

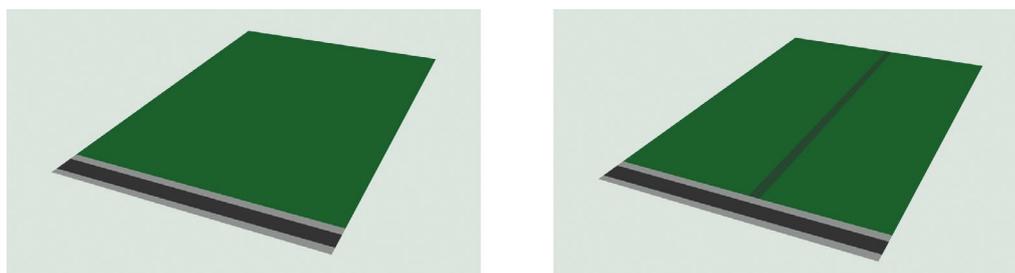
De acordo com o § 1º do art. 2º da referida lei, o parcelamento do solo urbano poderá ocorrer por meio de loteamento ou desmembramento. Vamos entender a diferença entre esses dois termos?

- **Loteamento** – trata-se de uma subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, desde que haja alteração nas vias de circulação existentes (abertura de novas vias de circulação, de **logradouros públicos**; prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes).
- **Desmembramento** – trata-se da subdivisão da gleba também em lotes destinados à edificação, mas sem alteração nas vias de circulação, aproveitando-se o sistema viário existente (ou seja, inexistirá abertura de novas vias e logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes).

Loteamento



Desmembramento



Você sabe o que é uma gleba?

Gleba é uma porção/área de terreno que ainda não foi objeto de um processo regular (aprovado e registrado) de loteamento ou desmembramento. Após o registro do parcelamento, o imóvel deixa de existir como gleba e passa a existir como área loteada ou desmembrada, composta de lotes e áreas públicas.

Vimos, portanto, que há dois processos de subdivisão de uma gleba – loteamento e desmembramento – e sabemos que ambos originam um mesmo produto: lotes destinados à edificação.



Logradouros públicos: áreas públicas, ou seja, espaços livres, como ruas, avenidas, praças, jardins etc.

E o que seria, então, um lote?

Lote é a porção do terreno com frente para o logradouro público em condições de receber um edificação residencial, comercial, institucional ou industrial; ou seja, lotes são unidades edificáveis. A Lei nº 11.445/2007 define o conceito de lote como um terreno servido de infraestrutura básica e com dimensões que atendam aos índices urbanísticos definidos pelo **plano diretor** e leis municipais regulamentadoras deste.

O § 5º do art. 2º da Lei 6.766/1979 dispõe acerca do que seria classificado como infraestrutura básica que integra um lote. Como esse artigo sofreu alterações ao longo dos anos, focaremos na legislação atual. Portanto, segundo a legislação vigente (Lei nº 11.445/2007), é necessário que no parcelamento do solo haja a previsão de infraestrutura básica de iluminação, escoamento de águas pluviais, soluções para esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação; enfim, condições mínimas para assegurar qualidade de vida à população que passará a ocupar aquele determinado ponto do território.



Plano diretor: mecanismo legal que visa orientar a ocupação do solo urbano.

Importante

O § 5º do art. 2º da Lei nº 6.766/1979 foi alterado pela Lei nº 11.445/2007. Anteriormente, um dos recursos de infraestrutura básica era a **rede de esgoto sanitário**, termo que foi substituído por **soluções para esgotamento sanitário**. Fundamenta-se essa alteração na ausência de necessidade da implantação de redes coletoras de esgotamento sanitário em todos os parcelamentos. Condicionadas a fatores como a localização em relação à rede existente e condições topográficas e geológicas da região, bem como a densidade habitacional, as soluções individuais, compostas por fossas sépticas, podem assegurar a correta destinação final do esgotamento sanitário.



Infraestrutura básica

A Lei nº 9.785/1999 acrescentou à Lei nº 6.766/1979 a possibilidade de se exigir uma infraestrutura básica diferenciada para parcelamentos situados em Zonas Habitacionais de Interesse Social (ZHIS) assim declaradas por lei. Considera-se ZHIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo. Nestes casos, a infraestrutura consistirá, no mínimo, de: vias de circulação; escoamento das águas pluviais; rede para o abastecimento de água potável; e, soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Percebam que, comparativamente com o art. 5º da Lei nº 6.766/1979, não se exige neste tipo de zona equipamentos urbanos de iluminação pública e energia elétrica pública. Entende-se que a intenção do legislador nesse tópico foi a de diminuir o custo dos lotes direcionados à população de baixa renda.

Importante

Um terreno sem a infraestrutura exigida legalmente não é lote. No entanto, é notável que os equipamentos componentes da definição de infraestrutura básica não constituem sempre obras a cargo do loteador. O art. 18 da Lei nº 6.766/1979 dispõe que as obras mínimas a cargo do loteador são a execução das vias de circulação, a demarcação dos lotes, quadras e logradouros e as obras de escoamento de águas pluviais, listagem que pode ser ampliada por legislação estadual ou municipal.



Condomínios



Fundiária: é a forma como o recurso terra se divide em propriedade.

A Lei nº 6.766/1979 também sofreu modificação pela Lei nº 13.465/2017, a qual dispõe sobre a regularização **fundiária** rural e urbana, onde foram acrescentados os §§ 7º e 8º ao art. 2º, que assim estão estabelecidos:

Art. 2º [...]

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Os condomínios fechados, também denominados condomínios urbanísticos, são regidos pela Lei nº 4.591/1964, conhecida como Lei de Condomínios. Estes podem ser definidos como a divisão de uma gleba em unidades autônomas destinadas à edificação, as quais correspondem às frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de circulação interna de domínio privado e proibida a instalação de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

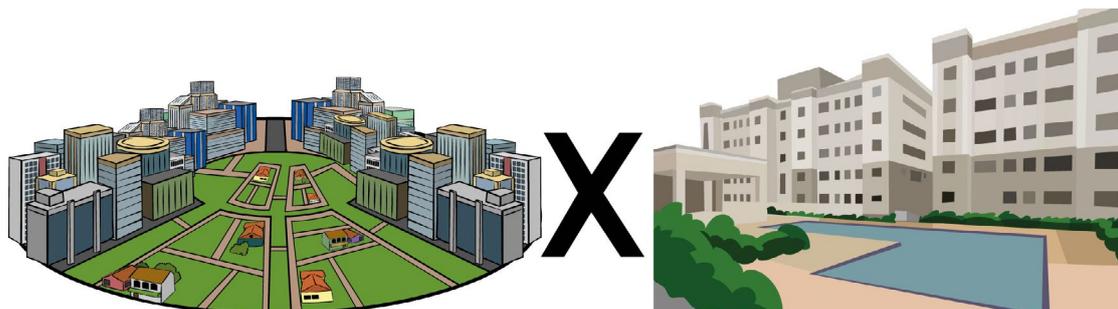
A Lei nº 13.645/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, procurou regularizar uma situação bastante corriqueira no Brasil: os diversos condomínios de loteamentos existentes onde o empreendedor loteava uma gleba de terra e vendia os lotes individualizados sem casas construídas, mas os compradores não conseguiam constituir um condomínio. Isto porque a Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, apenas definia dois tipos de condomínio: o vertical, constituído por casas, e o horizontal, constituído por um edifício de dois ou mais pavimentos.



Dicas

Há um consenso errado de que os condomínios horizontais se referem aos compostos por casas e o de que os verticais dizem respeito aos edifícios ou prédios que possuem andares, com apartamentos ou salas comerciais, construídos uns sobre os outros. A palavra usada para designar o tipo de condomínio é definida de acordo com o elemento que separa as unidades habitacionais. Um condomínio com casas construídas em um mesmo terreno é vertical, já que o plano de separação é vertical (muro, grade e cerca). O mesmo ocorre com as edificações com apartamentos, que são caracterizados como horizontais, pois o plano que os separa é horizontal (lajes), visto que o teto de uma unidade habitacional serve como chão para a que está acima.

As principais diferenças entre os loteamentos e os condomínios fechado são:



- no loteamento convencional, as vias e os logradouros passam a ser de domínio público, utilizados por qualquer cidadão; já no condomínio fechado, as ruas, áreas livres, jardins e praças são de propriedade dos **condôminos**, os quais as utilizarão com base em regras estabelecidas em uma convenção;
- no loteamento convencional, cada lote tem acesso direto à via pública; já no condomínio fechado, os lotes têm acesso ao sistema de ruas do próprio condomínio, que, por sua vez, dará acesso à via pública;
- no loteamento convencional, a gleba loteada perde a sua individualidade, deixa de existir, para surgirem os vários lotes, como unidades autônomas destinadas à construção; já no condomínio fechado, a gleba inicial não perde a sua caracterização, ela continua a existir como um todo, pois o seu aproveitamento é feito também como um todo, integrado por lotes de utilização privativa e área de uso comum.

Essa forma de ocupação do solo apresenta uma série de impactos no espaço urbano. Em destaque, podemos citar a ausência da obrigatoriedade de doação de áreas públicas e a localização das mesmas (se dentro ou fora do perímetro com acesso controlado), a descontinuidade do tecido urbano com interrupções do sistema viário impossibilitando, por vezes, o prolongamento ou ligação de vias existentes.

Saiba mais

O Projeto de Lei nº 3.057/2000, também conhecido como Lei de Responsabilidade Territorial e cujo objetivo é substituir a atual Lei de Parcelamento, cria uma série de regras acerca desses aspectos, porém, até o momento, tramita na Câmara dos Deputados sem previsão para a sua aprovação.

Conforme vimos anteriormente, estados, municípios e Distrito Federal possuem autonomia para estabelecer suas Leis de Parcelamento do Solo Urbano, respeitando os limites estabelecidos pela Lei nº 6.766/1979. Assim, essa regulação tem sido feita baseando-se nos seguintes critérios: locais onde podem ser implantados, dimensão máxima e critérios de **contiguidade**, critérios de manutenção da infraestrutura e requisitos para assegurar integração do sistema viário, mobilidade e acesso a bens de uso comum do povo.

Em quais condições não será permitido o parcelamento do solo?



O parcelamento do solo para fins urbanos não será possível, via de regra, em áreas rurais, pois este só é admitido em áreas urbanas, em zonas consideradas como de expansão urbana ou em zonas de urbanização específica. Se o parcelamento for feito com finalidades urbanas, mas fora do perímetro urbano, deverá ter anuência prévia do Incra e só poderá ser aprovado se a área:

- for de expansão urbana ou de urbanização específica definidas pelo Plano Diretor ou por Leis Municipais regulamentadoras deste;
- for oficialmente declarada como zona de turismo ou caracterizada como estância hidro-mineral ou balneária;
- tiver, comprovadamente, perdido as suas características produtivas, tornando antieconômico seu aproveitamento agrícola.



Condôminos: pessoas que têm a propriedade ou posse de um apartamento em um conjunto habitacional ou em um prédio.

Contiguidade: proximidade, vizinhança.



Esta comprovação de perda de suas características produtivas deve ser feita por meio de laudo assinado por técnico habilitado apresentado pelo proprietário ou pelo município, cabendo ao Incra a averiguação de sua veracidade (SILVA, 2012, p. 326).



Declividade: grau de inclinação do terreno obtida por meio da divisão da diferença de altura entre dois pontos e a distância horizontal entre eles.

Agora que já entendemos como se dá o parcelamento do solo, então, em quais condições não será permitido esse parcelamento?

O art. 3º da Lei nº 6.766/1979 estabelece não ser possível o parcelamento do solo nos seguintes casos:

- em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, sem que antes sejam tomadas as medidas necessárias para assegurar o escoamento das águas. A ideia é exatamente evitar a construção de imóveis em terrenos que, em um futuro próximo, irão alagar;
- em terrenos alterados com material nocivo à saúde pública, antes de terem sido saneados os impactos nocivos à saúde;
- em terrenos com **declividade** igual ou superior a 30% (trinta por cento), a não ser que as autoridades competentes façam exigências específicas, permitindo o parcelamento e estas sejam devidamente atendidas;
- em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- em áreas de preservação ecológica;
- em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até que sejam realizadas medidas de correção.



Edificando o conhecimento

No Brasil, a legislação federal regula o parcelamento do solo urbano desde os anos 70. Com base no exposto, assinale a alternativa correta.

- É permitido o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, mesmo que o projeto de escoamento das águas não tenha sido aprovado.
- Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas com ou sem abertura de vias, desde que haja a criação de logradouro público.
- É autorizado o parcelamento do solo em terrenos, com declividade igual ou superior a 40%, desde que seja providenciado o escoamento prévio de suas águas, visto que, em épocas de chuvas, esses locais estarão sujeitos a inundações.
- São considerados infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário e abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, bem como as vias de circulação pavimentadas ou não.

Comentário: a alternativa correta é a letra "d". Conforme o § 5º, do art. 2º, da Lei nº 6.766/1979, é necessário que, no parcelamento do solo, haja a previsão de infraestrutura básica de iluminação, escoamento de águas pluviais, esgotamento sanitário e abastecimento de água potável, enfim, condições mínimas para assegurar qualidade de vida à população que passará a ocupar aquele determinado ponto do território.

1.2 Requisitos urbanísticos para o parcelamento

Os requisitos urbanísticos do loteamento estão previstos nos arts. 4º e 5º, da Lei nº 6.766/1979, os quais trazem exigências mínimas que os loteamentos deverão atender, tais como: os lotes devem possuir área mínima de 125m² e frente mínima de 5m, sendo que uma legislação específica por parte do estado ou do município pode ampliar essas exigências; além disso, as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, assim como harmonizar-se com a topografia local.

Nesse ponto, é importante destacar pequenas alterações feitas pela Lei nº 13.913/2019, que passou a exigir dos loteamentos ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de áreas não edificáveis de, no mínimo, 15m de cada lado, salvo quando houver uma lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial; nesse caso, essa faixa poderá ser reduzida até o limite mínimo de 5m de cada lado. Além disso, tornou-se obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15m de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias.



A Lei nº 6.766/1979 estabelece ainda a possibilidade do poder público exigir, para cada loteamento, áreas para a instalação do sistema de circulação (vias públicas), além de reservas de áreas sem construção alguma destinada a equipamentos urbanos (equipamentos públicos destinados aos serviços públicos essenciais, como abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, telefone, gás canalizado e coleta de águas das chuvas) e comunitários (equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares). Ou seja, o poder público garante uma reserva de área para que, no futuro, possa construir equipamentos públicos.

A Lei nº 13.465/2017 acrescentou o § 4º ao art. 4º, da Lei nº 6.766/1979, que está assim redigido:

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como serviços de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

Dicas

A ideia, construída a partir dessa modificação na legislação, é que se surgir um condomínio de lotes que antes não estava legalmente previsto, o poder público possui permissão para estabelecer limitações administrativas e direitos reais sobre o imóvel em benefício da população em geral. Assim, poderá ser estabelecido, por exemplo, uma servidão de passagem, onde o proprietário do imóvel (cada um dos condôminos) permite a comunicação entre vias ou logradouros públicos para a população.





Edificando o conhecimento

Com relação ao desenvolvimento urbano e aos aspectos legais relacionados a esse assunto, assinale a alternativa incorreta.

- a) Um lote, segundo a legislação, deve ter uma área mínima de 125m².
- b) Em loteamentos, os lotes devem ter área e dimensão de frente mínimas estabelecidas por legislação pertinente, salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.
- c) Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável é de, no mínimo, 10m de cada lado.
- d) A definição do perímetro urbano, das exigências de infraestrutura e da destinação de áreas públicas e de áreas de lotes é feita pelo município, no exercício de sua competência para a ordenação do território urbano.

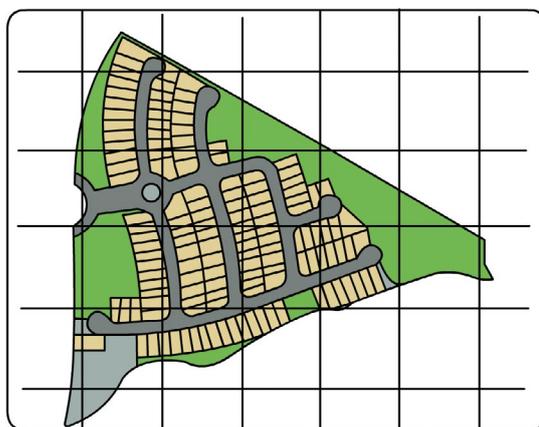
Comentário: a alternativa incorreta é a letra "c". Como vimos, ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável é de, no mínimo, 15m, e não 10m como descreve o item.

1.3 Projetos de Parcelamento do Solo

Projeto de Loteamento

O interessado, antes de elaborar o projeto de loteamento, deverá solicitar à prefeitura municipal ou ao Distrito Federal que defina as diretrizes para o uso do solo, bem como o traçado dos lotes, do sistema viário, das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário e dos espaços livres conforme exposto no art. 6º, da Lei nº 6.766/1979. O interessado apresenta, então, o requerimento e a planta do imóvel contendo: divisas da gleba a ser loteada; quando exigido por lei, as curvas de nível à distância adequada; localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes; indicação das vias contíguas a todo o perímetro; localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada; tipo de uso predominante a que o loteamento se destina; e, as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

A prefeitura municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal, indicará nas plantas apresentadas juntamente com o requerimento: as ruas ou estradas (existentes ou projetadas relacionadas com o loteamento pretendido) a serem respeitadas; o traçado básico do sistema viário principal; a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário; as áreas livres de uso público; as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis; as zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis (art. 7º, da Lei nº 6.766/1979).



Vale ressaltar que as diretrizes expedidas pelo município vigorarão pelo prazo máximo de 4 anos, conforme determinado pelo parágrafo único do art. 7º da referida lei. Poderão dispensar as exigências vistas nos arts. 6º e 7º tanto os municípios com menos de 50.000 habitantes, quanto os municípios cujo Plano Diretor já tenha diretrizes de urbanização para aquela determinada zona em que se situa o parcelamento, porém, tal dispensa só poderá ser feita por meio de lei. Na etapa de diretrizes, é necessário solicitar, ainda, junto ao órgão de gestão metropolitana, a consulta prévia de viabilidade do empreendimento.

Uma vez recebidas as orientações da prefeitura, o interessado deverá, então, apresentar ao município o projeto do loteamento contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução de obras com duração máxima de 4 anos. Todas estas exigências devem ser orientadas pelo traçado e diretrizes oficiais previamente definidas. Além disso, o interessado deverá apresentar certidão atualizada da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, a **certidão negativa** de tributos municipais e o instrumento de garantia.



Certidão negativa: documento que comprova a ausência de débitos junto aos órgãos públicos.

Importante

Tanto no caso de loteamento quanto de desmembramento, o título de propriedade será, contudo, dispensado na hipótese de se tratar de parcelamento popular destinado às classes de menor renda, ou imóvel declarado de utilidade pública e em processo de desapropriação, conforme a Lei nº 9.785/1999.



Os desenhos devem conter, pelo menos, a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas e a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos, a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante, condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas, indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento, enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Além dessa documentação, será necessário apresentar a licença de instalação, emitida pelo órgão ambiental competente, sobre a qual falaremos em um dos tópicos seguintes.

Por fim, destaque-se as orientações do § 3º, do art. 9º, da Lei nº 9.785/1999:

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

Projeto de Desmembramento

Vimos as disposições quanto aos projetos de loteamento. Quanto aos projetos de desmembramento, a lei regula as disposições nos arts. 10 e 11, os quais serão vistos a seguir.

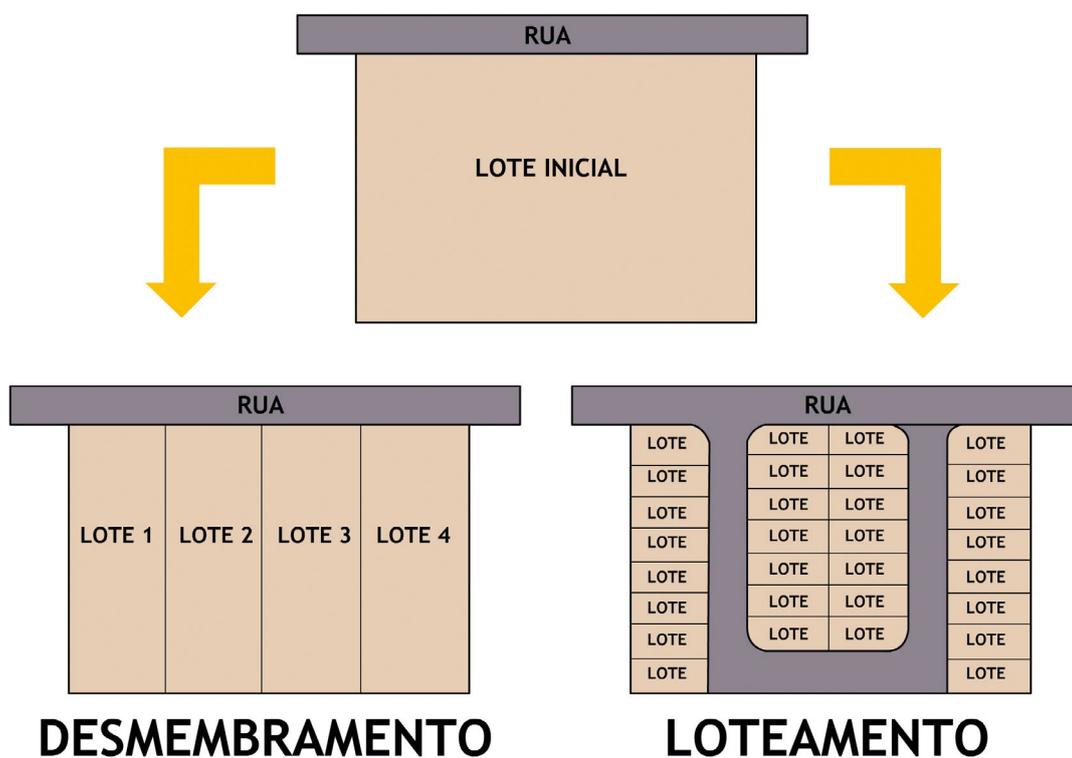
O interessado em um projeto de desmembramento deverá apresentar requerimento à prefeitura municipal acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de

registro de imóveis e da planta do imóvel correspondente, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos; a indicação do tipo de uso predominante no local; a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Além disso:

Art. 11 Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

Parágrafo único. O município ou o Distrito Federal, quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.



Edificando o conhecimento

Com base na Lei nº 6.766/1979, assinale a alternativa correta.

- Na etapa de diretrizes é opcional solicitar a consulta prévia de viabilidade do empreendimento junto ao órgão de gestão metropolitana.
- As diretrizes para a elaboração de projetos de loteamentos expedidas pelo poder municipal irão vigorar pelo prazo máximo de 4 anos.
- O memorial descritivo deverá conter, facultativamente, somente a descrição sucinta do loteamento.
- Os municípios com menos de 100.000 habitantes serão dispensados da fase de fixação de diretrizes de planejamento para a elaboração do projeto de loteamento.

Comentário: a alternativa correta é a letra "b". Como aprendemos, as diretrizes expedidas pelo município irão vigorar pelo prazo máximo de 4 anos, conforme determinado pelo parágrafo único, do art. 7º, da Lei nº 9.785/1999.

1.4 Aprovação e registro do projeto de loteamento e desmembramento

Aprovação

Os projetos devem ser aprovados pela prefeitura municipal, a quem compete a fixação de diretrizes, e, uma vez aprovado, o projeto deve ser executado respeitando o prazo constante no cronograma de execução, sob pena de **caducidade** da aprovação.

A aprovação de projetos nos municípios inseridos no cadastro nacional com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos ficará vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização. Por fim, cabe ressaltar que é vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada.

A lei municipal irá definir, além do prazo para a aprovação ou rejeição dos projetos, se permite ou não a execução de obras para a implantação do loteamento. Contudo, se a legislação municipal for omissa, os prazos devem ser considerados como de 90 dias para a aprovação ou rejeição dos projetos, e de 60 dias para aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização. Caso transcorram os prazos sem a manifestação do poder público, o projeto apresentado será considerado rejeitado, ou as obras executadas serão apontadas como recusadas, neste caso, assegura-se **indenização** por eventuais danos derivados da omissão.

Finalizando este tópico, cabe-nos destacar que, a partir da aprovação do loteamento, o loteador não poderá alterar a destinação dos espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo. A exceção fica por conta das hipóteses da caducidade da licença ou desistência do loteador, hipótese em que algumas exigências, que serão estudadas mais adiante, devem ser observadas.

A aprovação de loteamentos e desmembramentos cabe essencialmente ao município ou ao Distrito Federal, porém, em algumas situações específicas, caberá aos estados decidir acerca dessa aprovação, são elas:

- quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;
- quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;
- quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000m².



Caducidade: revogação, anulação.

Indenização: compensação; re-compensa; restituição.



Saiba mais

Quando o loteamento estiver localizado em área do município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação dos projetos caberão à autoridade metropolitana.

Registro do parcelamento

Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, a Lei nº 6.766/1979 estabelece que deve o loteador submetê-lo ao registro imobiliário. E, caso não o faça no prazo de 180 dias, ocorrerá a caducidade do projeto.

O art. 18 estabelece, ainda, os documentos que devem acompanhar o pedido de registro do imóvel no cartório, quase todos relacionados a certidões negativas, ao título de propriedade do imóvel e a ações e títulos relativos ao proprietário e ao imóvel.



Impugnação: ação de contestar ou de refutar a veracidade.

Anuência: aprovação, consentimento.

O registro propriamente dito ocorrerá caso não haja **impugnação** ou, se houver, esta for tida como improcedente. No registro de imóveis, far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos (art. 20, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979). Nos casos em que o parcelamento do solo estiver implantado sem ter sido registrado, o município poderá solicitar, por meio da apresentação da planta de parcelamento e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

Cancelamento do parcelamento



De acordo com o art. 23, as hipóteses de cancelamento do registro de loteamento são:

- I) decisão judicial;
- II) requerimento do loteador, enquanto nenhum lote houver sido repassado a terceiros (com anuência da prefeitura ou do estado, quando for o caso);
- III) requerimento conjunto de todos os adquirentes dos lotes com o loteador (com **anuência** da prefeitura ou do estado, quando for o caso);

A anuência da autoridade pública, contudo, deve ser a regra. A prefeitura e o estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

Ressalte-se que sempre que o cancelamento ocorrer a requerimento do loteador, o oficial de registro fará publicar um resumo contendo o edital do pedido de cancelamento para que seja impugnado no prazo de 30 dias. E, mesmo que não haja qualquer impugnação, passado esse prazo, o processo deve ser remetido ao juiz para a competente homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

Edificando o conhecimento

Com relação ao parcelamento do solo urbano e aos registros públicos, assinale a alternativa correta.

- a) É permitida a aprovação do loteamento ou desmembramento em áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, desde que a área seja menor do que 1.000m².
- b) Após a aprovação do projeto, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário, acompanhado dos documentos indicados na lei, dentro de 180 dias, ou a aprovação perderá sua validade.
- c) Cabe à União formular as diretrizes para a aprovação dos loteamentos em regiões metropolitanas.
- d) Sempre caberá aos municípios e ao Distrito Federal a formulação das diretrizes para a aprovação dos loteamentos e desmembramentos.

Comentário: a alternativa correta é a letra "b". Como vimos, a Lei nº 6.766/1979 estabelece que, após a aprovação do parcelamento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário em até 180 dias, ou ocorrerá a caducidade do projeto.



1.5 Legislação Ambiental – EIA/RIMA

O fundamento da exigência do licenciamento ambiental reside na possibilidade, constitucionalmente outorgada, de o poder público impor condições/restrições ao exercício do direito de propriedade e do direito ao livre empreendimento, a fim de que a função socioambiental da propriedade seja observada. O licenciamento ambiental reflete os princípios da supremacia do interesse público na proteção do meio ambiente em relação aos interesses privados, já que visa proteger o direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, disposto no art. 225, da Constituição Federal de 1988.



Entre as exigências ambientais estabelecidas em leis federais, deve ser destacado o licenciamento ambiental perante o órgão competente integrante do Sistema Nacional do Meio Ambiente (Sisnama) e do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis (Ibama). Todos os empreendimentos e as atividades potencialmente poluidores ou causadores de degradação ambiental, nos quais estão incluídas as

diferentes modalidades de parcelamento do solo, devem obter as devidas licenças ambientais, na forma da Lei nº 6.938/1981 (Lei da Política Nacional do Meio Ambiente) e seu regulamento, e da Resolução nº 237/1997 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama).

O licenciamento é composto por três tipos de licença: prévia, de instalação e de operação. Cada uma refere-se a uma fase distinta do empreendimento e tem uma sequência lógica de encadeamento. Essas licenças, no entanto, não eximem o empreendedor da obtenção de outras autorizações ambientais específicas junto aos órgãos competentes, a depender da natureza do empreendimento e dos recursos ambientais envolvidos.



Saiba mais

A Resolução Conama nº 237/1997 define licenciamento ambiental como sendo um procedimento administrativo pelo qual o órgão ambiental competente licencia a localização, instalação, ampliação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras; ou aquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental.

A licença ambiental para empreendimentos e atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa degradação do meio dependerá de prévio estudo de impacto ambiental (EIA) e respectivo relatório de impacto sobre o meio ambiente (RIMA), o qual será publicado para conhecimento.



O EIA/RIMA foi instituído no Brasil pela Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA), Lei nº 6.938/1981. A Resolução nº 001/1986, do Conama, regulamenta os critérios básicos e as diretrizes gerais para aplicação da Avaliação de Impacto Ambiental, assim como define as atividades que se enquadram nesta modalidade e estabelece os conteúdos mínimos para a elaboração do EIA/RIMA.

Dependerá de elaboração de estudo de impacto ambiental (EIA) e respectivo relatório de impacto ambiental (RIMA) o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, tais como: estradas de rodagem com duas ou mais faixas de rolamento; ferrovias; portos e terminais de minério, petróleo e produtos químicos; aeroportos; oleodutos, gasodutos, minerodutos, troncos coletores e emissários de esgotos sanitários; linhas de transmissão de energia elétrica, acima de 230kv; obras hidráulicas para exploração de recursos hídricos (barragem para fins hidrelétricos, acima de 10mw, de saneamento ou de irrigação, abertura de canais para navegação, drenagem e irrigação, retificação de cursos d'água, abertura de embocaduras, transposição de bacias, **diques**); extração de combustível fóssil (petróleo, xisto, carvão); extração de minério; aterros sanitários, processamento e destino final de resíduos tóxicos ou perigosos; usinas de geração de eletricidade, qualquer que seja a fonte de energia primária, acima de 10mw; complexos e unidades industriais e agroindustriais (petroquímicos, siderúrgicos, cloroquímicos, destilarias de álcool, hulha, extração e cultivo de recursos hidróbios); distritos industriais e zonas estritamente industriais (ZEI); exploração econômica de madeira ou de lenha, em áreas acima de 100 hectares ou menores, quando atingir áreas significativas em termos percentuais ou de importância do ponto de vista ambiental; projetos urbanísticos, acima de 100 hectares ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério dos órgãos estaduais ou municipais.



Diques: construções destinadas a represar águas correntes; reservatório com comportas; represa.



Importante

O licenciamento ambiental é um procedimento pelo qual o órgão ambiental competente licencia um empreendimento considerado efetivo ou potencialmente poluidor ou que possa causar significativa degradação ambiental. Para realizar o licenciamento são exigidos estudos ambientais, um desses estudos pode ser o EIA/RIMA, porém, existem outros estudos. Ou seja, o EIA/RIMA não é um estudo exigido para qualquer atividade ou empreendimento.

Os empreendimentos e as atividades serão licenciados em um único nível de competência e todas as despesas e custos referentes à realização do estudo de impacto ambiental correrão por conta do proponente do projeto (empreendedor). Assim, os estudos necessários ao processo de licenciamento deverão ser realizados por profissionais legalmente habilitados, às expensas do empreendedor. As licenças ambientais poderão ser expedidas isolada ou sucessivamente, de acordo com a natureza, características e fase do empreendimento ou atividade.

Dicas

O Conama definirá, quando necessário, licenças ambientais específicas, observadas a natureza, as características e peculiaridades da atividade ou empreendimento e, ainda, a compatibilização do processo de licenciamento com as etapas de planejamento, implantação e operação do empreendimento ou atividade.



No procedimento de licenciamento ambiental deverá constar, obrigatoriamente, a certidão da prefeitura municipal, declarando que o local e o tipo de empreendimento ou atividade estão em conformidade com a legislação aplicável ao uso e ocupação do solo e, quando for o caso, a autorização para supressão de vegetação e a outorga para o uso da água, emitidas pelos órgãos competentes.

Estudo de Impacto Ambiental (EIA)

O estudo de impacto ambiental deverá: contemplar todas as alternativas tecnológicas e de localização do projeto, confrontando-as com a hipótese de não execução do projeto; identificar e avaliar sistematicamente os impactos ambientais gerados nas fases de implantação e operação; definir os limites da área geográfica a ser direta ou indiretamente afetada pelos impactos, denominada área de influência do projeto, considerando, em todos os casos, a bacia hidrográfica na qual se localiza; os planos e programas governamentais, propostos e em implantação na área de influência do projeto, bem como suas compatibilidades.



De acordo com o art. 6º da Resolução Conama nº 001/1986, esse é um estudo extremamente técnico, elaborado por uma equipe multidisciplinar que atenderá, no mínimo, às quatro atividades técnicas ressaltadas a seguir.

- l) Diagnóstico ambiental da área de influência do projeto, envolvendo uma completa descrição e análise dos recursos ambientais caracterizando a situação ambiental da área, considerando os seguintes fatores:
 - o meio físico (o subsolo, as águas, o ar e o clima, os recursos minerais, a topografia, os corpos d'água, o regime hidrológico, as correntes marinhas, as correntes atmosféricas);
 - o meio biológico e os ecossistemas naturais (fauna e flora), destacando as espécies relacionadas com indicadores de qualidade ambiental, de valor científico e econômico, raras e ameaçadas de extinção e as áreas de preservação permanente;
 - o meio socioeconômico, destacando os sítios e monumentos arqueológicos, históricos e culturais da comunidade, as relações de dependência entre a sociedade local, os recursos ambientais e a potencial utilização futura desses recursos.

- II) Análise dos impactos ambientais do projeto e de suas alternativas, por meio da identificação, previsão da magnitude e interpretação da importância dos prováveis impactos relevantes envolvidos no projeto, determinando: os impactos positivos e negativos, diretos e indiretos, imediatos e a médio e longo prazos, temporários e permanentes, bem como suas classes de reversibilidade; a distribuição dos ônus; e, os benefícios sociais.
- III) Definição de medidas que tenham por objetivo mitigar impactos negativos, avaliando a eficiência de cada uma dessas ações.
- IV) Elaboração do programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos positivos e negativos, indicando os padrões de qualidade a serem adotados como parâmetros.

Relatório de Impacto Ambiental (RIMA)

O relatório de impacto ambiental refletirá as conclusões do estudo de impacto ambiental (EIA). Além disso, deve ser apresentado de forma objetiva e adequada à sua compreensão. As informações devem ser traduzidas em linguagem acessível, ilustradas por mapas, cartas, quadros, gráficos e demais técnicas de comunicação visual, de modo que se possam entender as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as consequências ambientais de sua implementação (art. 9º, parágrafo único, da Resolução Conama nº 001/1986).



Importante

Lembre-se de que o EIA é um estudo extremamente técnico elaborado por uma equipe multidisciplinar, assim temos engenheiros, biólogos, advogados, antropólogos, geólogos, geógrafos, enfim, diversos profissionais que farão as suas análises técnicas no seu campo de atuação e apresentarão os seus estudos, laudos e pareceres sobre o local, acerca dos possíveis impactos. Ou seja, na elaboração do EIA é utilizada uma linguagem técnica, muito específica e que não é de fácil entendimento para pessoas que não são da área. Por isso, o RIMA tem que ser elaborado em uma linguagem mais didática, para que a população interessada e afetada pela proposta tenha entendimento suficiente sobre os impactos negativos e positivos da atividade ou empreendimento.

De acordo com o art. 9º da Resolução Conama nº 001/1986, o RIMA deverá apresentar:

- I) os objetivos e justificativas do projeto, sua relação e compatibilidade com as políticas setoriais, planos e programas governamentais;
- II) a descrição do projeto e suas alternativas tecnológicas e locacionais, especificando para cada um deles, nas fases de construção e operação a área de influência, as matérias-primas, a mão de obra, as fontes de energia, os processos e técnicas operacionais, os prováveis efluentes, emissões, resíduos e perdas de energia, os empregos diretos e indiretos a serem gerados;
- III) a síntese dos resultados dos estudos de diagnósticos ambiental da área de influência do projeto;
- IV) a descrição dos prováveis impactos ambientais da implantação e operação da atividade, considerando o projeto, suas alternativas, os horizontes de tempo de incidência dos impactos e indicando os métodos, técnicas e critérios adotados para a sua identificação, quantificação e interpretação;

- V) a caracterização da qualidade ambiental futura da área de influência, comparando as diferentes situações da adoção do projeto e suas alternativas, bem como com a hipótese de sua não realização;
- VI) a descrição do efeito esperado das medidas **mitigadoras** previstas em relação aos impactos negativos, mencionando aqueles que não puderem ser evitados, e o grau de alteração esperado;
- VII) o programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos;
- VIII) recomendação quanto à alternativa mais favorável (conclusões e comentários de ordem geral).

Respeitado o sigilo industrial, assim solicitado e demonstrado pelo interessado, o RIMA será acessível ao público.



Mitiga-
doras:
ameniza-
doras.

Edificando o conhecimento

Com base no estudo de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto ambiental (EIA/RIMA), assinale a alternativa correta.

- a) O EIA é um estudo extremamente técnico, elaborado por uma equipe multidisciplinar, enquanto o RIMA refletirá as conclusões do EIA de forma objetiva e em linguagem de fácil compreensão.
- b) O EIA/RIMA é exigido em todas as atividades e empreendimentos que possam causar impactos ambientais, mesmo que sejam mínimos.
- c) O EIA deve abranger a área de influência do projeto, considerando todos os possíveis desdobramentos no território nacional causados pelos impactos diretos na área de influência.
- d) O EIA/RIMA é um estudo simplificado, integrante do licenciamento ambiental, destinado a avaliar os impactos ao meio ambiente natural, não abordando impactos aos meios sociais.

Comentário: a alternativa correta é a letra "a". Como aprendemos, o EIA é um estudo extremamente técnico elaborado por uma equipe multidisciplinar (engenheiros, biólogos, advogados, geólogos etc.), ou seja, em sua concepção é utilizada uma linguagem técnica que não é de fácil entendimento para pessoas que não são da área. Por isso, o RIMA tem que ser elaborado em uma linguagem mais didática e de fácil entendimento.



1.6 Etapas do Licenciamento Ambiental Federal

Para cada etapa do processo de licenciamento ambiental, é necessária a licença adequada: no planejamento de um empreendimento ou de uma atividade, a licença prévia (LP); na construção da obra, a licença de instalação (LI); e, na operação ou funcionamento, a licença de operação (LO).

De acordo com a Instrução Normativa Ibama nº 184/2008, alterada pela Instrução Normativa Ibama nº 14/2011 – que estabelece os procedimentos para o licenciamento ambiental federal no âmbito do Ibama –, os procedimentos deverão obedecer às etapas de instauração do processo e às de licenciamento prévio, de instalação e de operação. Vamos analisar essas categorias de licenciamento?



Licença Prévia (LP) – é concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade, aprovando a sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação. Tem como finalidade estabelecer as condições em que o projeto torna-se compatível com a preservação do meio ambiente que será afetado.

Como vimos anteriormente, a concessão da licença prévia dependerá de aprovação de estudo anterior de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto sobre o meio ambiente (EIA/RIMA).

O Ibama solicitará aos órgãos envolvidos no licenciamento um posicionamento sobre o estudo ambiental no tocante às seguintes disposições:

- órgãos estaduais de meio ambiente envolvidos – avaliação do projeto, seus impactos e medidas de controle e mitigadoras, em conformidade com plano, programas e leis estaduais;
- unidade de conservação – identificação e exposição de restrições para implantação e operação do empreendimento, de acordo com o instrumento de criação, do plano de manejo ou zoneamento;
- Funai e Fundação Palmares – identificação e exposição de possíveis impactos sobre comunidades indígenas e quilombolas, bem como se as medidas propostas para mitigar os impactos são eficientes;
- Iphan – informação acerca da existência de sítios arqueológicos identificados na área pretendida e se as propostas apresentadas para resgate são adequadas.

O prazo de validade da Licença Prévia deverá ser, no mínimo, igual ao estabelecido pelo cronograma de elaboração dos planos, programas e projetos relativos ao empreendimento ou atividade, ou seja, ao tempo necessário para a realização do planejamento, não podendo ser superior a 5 anos.

Licença de Instalação (LI) – autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes.

O prazo de validade da licença de instalação será, no mínimo, igual ao estabelecido pelo cronograma de instalação do empreendimento ou atividade, não podendo ser superior a 6 anos.

Licença de Operação (LO) – autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para a operação.

A licença de operação é concedida após o órgão ambiental verificar o efetivo cumprimento dos requisitos estabelecidos nas licenças anteriores (prévia e de instalação), bem como abrange as medidas de controle ambiental que servirão de limite para o funcionamento do empreendimento e especifica as condicionantes determinadas para a operação do empreendimento, cujo cumprimento é obrigatório, sob pena de suspensão ou cancelamento da operação.

O prazo de validade da Licença de Operação (LO) deverá considerar os planos de controle ambiental e será de, no mínimo, 4 anos e, no máximo, 10 anos.

Dicas

Veja, no quadro abaixo, um resumo das licenças ambientais.

QUADRO-RESUMO LICENÇAS AMBIENTAIS		
TIPO DE LICENÇA	ATRIBUIÇÕES	PRAZO DE VALIDADE
LICENÇA PRÉVIA (LP)	° Concedida na fase preliminar do planejamento. ° Aprova sua localização e concepção. ° Atesta a viabilidade ambiental. ° Estabelece os requisitos básicos e condicionantes.	5 anos
LICENÇA DE INSTALAÇÃO (LI)	° Autoriza a instalação do empreendimento ou atividade.	6 anos
LICENÇA DE OPERAÇÃO (LO)	Autoriza a operação do empreendimento ou atividade.	4 a 10 anos



Modificação, suspensão ou cancelamento de licença

O órgão ambiental competente, mediante decisão motivada, poderá modificar os condicionantes e as medidas de controle e adequação, suspender ou cancelar uma licença expedida, quando ocorrer: violação ou inadequação de quaisquer condicionantes ou normas legais; omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a expedição da licença; superveniência de graves riscos ambientais e de saúde.



Etapas

Assim, de forma resumida, o procedimento de licenciamento ambiental obedecerá às seguintes etapas:

- I) definição pelo órgão ambiental competente, com a participação do empreendedor, dos documentos, projetos e estudos ambientais, necessários ao início do processo de licenciamento correspondente à licença a ser requerida;
- II) requerimento da licença ambiental pelo empreendedor, acompanhado dos documentos, projetos e estudos ambientais pertinentes, dando-se a devida publicidade;
- III) análise pelo órgão ambiental competente, integrante do Sisnama, dos documentos, projetos e estudos ambientais apresentados e a realização de vistorias técnicas, quando necessárias;
- IV) solicitação de esclarecimentos e complementações pelo órgão ambiental competente integrante do Sisnama, uma única vez, em decorrência da análise dos documentos, projetos e estudos ambientais apresentados, quando couber, podendo haver a reiteração da mesma solicitação caso os esclarecimentos e complementações não tenham sido satisfatórios;
- V) audiência pública, quando couber, de acordo com a regulamentação pertinente;
- VI) solicitação de esclarecimentos e complementações pelo órgão ambiental competente, decorrentes de audiências públicas, quando couber, podendo haver reiteração da solicitação quando os esclarecimentos e complementações não tenham sido satisfatórios;
- VII) emissão de parecer técnico conclusivo e, quando couber, parecer jurídico;
- VIII) deferimento ou indeferimento do pedido de licença, dando-se a devida publicidade.

O órgão ambiental competente definirá, se necessário, procedimentos específicos para as licenças ambientais, observadas a natureza, as características e peculiaridades da atividade ou empreendimento e, ainda, a compatibilização do processo de licenciamento com as etapas de planejamento, implantação e operação. Poderão ser estabelecidos procedimentos simplificados para as atividades e empreendimentos de pequeno potencial de impacto ambiental.

Poderá ser admitido um único processo de licenciamento ambiental para pequenos empreendimentos e atividades similares e vizinhos ou para aqueles integrantes de planos de desenvolvimento aprovados, previamente, pelo órgão governamental competente, desde que definida a responsabilidade legal pelo conjunto de empreendimentos ou atividades.



Edificando o conhecimento

O processo de licenciamento ambiental possui três etapas distintas: licenciamento prévio, licenciamento de instalação e licenciamento de operação. Com relação à licença prévia, é correto afirmar que:

- a) autoriza o início da obra ou a instalação do empreendimento; nos empreendimentos que impliquem desmatamento, a licença depende também de autorização de supressão de vegetação.
- b) deve ser solicitada antes de o empreendimento entrar em operação, pois é essa licença que autoriza o início do funcionamento da obra/empreendimento.
- c) deve ser solicitada na fase de planejamento da implantação, da alteração ou da ampliação do empreendimento.
- d) tem prazo de validade estabelecido, não podendo esse prazo ser inferior a 4 anos ou superior a 10 anos.

Comentário: a alternativa correta é a letra "c". Como vimos, a licença prévia é concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade, aprovando a sua localização e concepção.

Resumindo

Nesta lição, estudamos elementos que, embora iniciais, são extremamente importantes para o desenvolvimento de uma edificação. Tratamos do parcelamento e do uso do solo, suas especificidades, assim como os requisitos, os tipos de projeto e etapas de aprovação e registro de um parcelamento.

Além disso, vimos os requisitos exigidos pela legislação ambiental. Esperamos que você tenha entendido tudo o que apresentamos e tente fazer cada um dos exercícios propostos.

Veja se você se sente apto a:

- identificar as principais diretrizes da lei de uso e parcelamento do solo;
- diferenciar loteamento e desmembramento;
- aplicar os requisitos de implantação, aprovação e registro de um projeto de loteamento ou desmembramento;
- reafirmar os conhecimentos relativos ao licenciamento ambiental e identificar a sua relevância no contexto da construção civil.

Exercícios

Questão 1 – Sobre a Lei nº 6.766/1979, também conhecida como Lei Lehmann, é correto afirmar que:

- a) regulamenta os parcelamentos do solo em áreas rurais.
- b) regulamenta o parcelamento do solo em áreas urbanas.
- c) regulamenta os parcelamentos do solo em áreas urbanas e rurais.
- d) regulamenta os parcelamentos urbanos em cidades de no mínimo 100.000 habitantes.

Questão 2 – "Licença ambiental que deve ser solicitada na fase preliminar do planejamento de uma atividade". A descrição anterior refere-se à:

- a) Licença de Operação.
- b) Licença de Instalação.
- c) Licença Permanente.
- d) Licença Prévia.



Parabéns, você finalizou esta lição!

Agora responda às questões ao lado.

Questão 3 – É correto afirmar que o prazo de validade da Licença de Operação será de, no mínimo, 4 anos, e, no máximo, de:

- a) 20 anos.
- b) 15 anos.
- c) 10 anos.
- d) 7 anos.

Questão 4 – Com relação às etapas pertinentes ao licenciamento ambiental, é correto afirmar que:

- a) a obra pode ser iniciada sem a obtenção das licenças, desde que a sua duração não ultrapasse 1 ano.
- b) a obra pode ser iniciada apenas com a Licença de Instalação.
- c) a obra pode ser iniciada com a Licença Prévia.
- d) a obtenção da Licença de Operação é realizada após o início de funcionamento do empreendimento.

Questão 5 – De acordo com a Política Nacional do Meio Ambiente, que trata do licenciamento ambiental, é correto afirmar que a licença de operação é exigida:

- a) na fase de planejamento e concepção geral de um novo empreendimento e deve conter os requisitos básicos a serem atendidos nas fases de localização, instalação e operação.
- b) na etapa de elaboração do projeto executivo, devendo conter no plano de controle ambiental informações detalhadas do projeto no estágio de concepção dele.
- c) após a conclusão do empreendimento e antes da operação, atendendo a todos os requisitos necessários, de acordo com as licenças prévia e de instalação.
- d) na etapa de realização de Estudos de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

Questão 6 – Com base nas etapas de licenciamento ambiental, analise as seguintes afirmativas e julgue-as em verdadeiras (V) ou falsas (F).

- () As licenças ambientais poderão ser expedidas isolada ou sucessivamente, de acordo com a natureza, as características e a fase do empreendimento ou atividade.
- () A Licença Prévia (LP) é concedida somente se aprovada pelo órgão competente sua localização, estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação, não sendo necessariamente avaliada a visibilidade ambiental nesse primeiro momento.
- () A Licença de Instalação (LI) autoriza a instalação do empreendimento ou atividade avaliando apenas as medidas de controle ambiental, da qual constituem motivo determinante.
- () A Licença de Operação (LO) autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinadas para a operação.

A sequência correta é:

- a) F, F, V, F.
- b) V, V, V, F.
- c) F, V, V, F.
- d) V, F, F, V.

Questão 7 – Com base na legislação vigente acerca do parcelamento do solo urbano, é incorreto afirmar que:

- a) é permitido ao poder público exigir a reserva de faixa não edificável também para equipamentos urbanos, tais como rede de abastecimento de água, rede de esgoto e de telefonia.
- b) os lotes terão área mínima de 250m², salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.
- c) como regra, o loteamento deve ser aprovado pelo município ou Distrito Federal, mas aos Estados-membros caberá disciplinar a aprovação pelos municípios quando o projeto envolver uma área superior a 1.000.000m².
- d) é proibido vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Questão 8 – Com base no estudo de impacto ambiental (EIA), analise as seguintes afirmativas e julgue-as em verdadeiras (V) ou falsas (F).

- () A audiência pública não é uma etapa que deva preceder obrigatoriamente a realização do EIA, sendo necessária apenas quando solicitada pelo órgão ambiental responsável pela concessão do licenciamento.
- () O diagnóstico ambiental da área de influência do projeto e a definição de medidas mitigadoras dos eventuais impactos negativos estão entre os elementos obrigatórios do estudo de impacto ambiental.
- () Os municípios não têm competência para exigir o EIA, que está na esfera de atribuição do órgão ambiental federal e dos estaduais.
- () Nem toda atividade econômica capaz de interferir no meio ambiente sujeita-se ao licenciamento ambiental.

A sequência correta é:

- a) F, V, F, V.
- b) V, V, V, F.
- c) F, F, F, V.
- d) V, F, V, F.

Questão 9 – Um engenheiro civil foi chamado para analisar projetos de parcelamento de solo urbano em áreas impróprias, e verificou que se tratava de um caso de proibição absoluta, ou seja, em hipótese alguma aquela área poderia sofrer um parcelamento. Com base

na legislação pertinente ao uso e parcelamento do solo, é correto afirmar que se trata de uma área em terreno:

- a) onde as condições geológicas não aconselham a edificação.
- b) alagadiço e sujeito a inundações.
- c) aterrado com material nocivo à saúde pública.
- d) com declividade igual ou superior a 30%.

Questão 10 – Assinale a alternativa que apresenta uma atividade econômica cujo projeto não está sujeito a prévio Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA).

- a) Portos e terminais de minério, petróleo e produtos químicos.
- b) Exploração econômica de madeira em área acima de 100 hectares.
- c) Estradas de rodagem com duas faixas de rolamento.
- d) Barragem hidrelétrica com potencial de 9mW.