



FUNDACAO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE DE SAO JOAO BATISTA

Pc Deputado Walter Vicente Gomes, Nº 89, Centro · São João Batista/sc · CEP 88240000

Contato: MEIOAMBIENTE@SJBATISTA.SC.GOV.BR · 4832650195



Licença Ambiental de Operação

622/2026



Verifique a veracidade das informações usando o QRcode ao lado ou acessando o endereço web abaixo:

<https://sinfat.ciga.sc.gov.br/licenca/baixar/115777/58234>

O órgão ambiental licenciador, com base no processo de licenciamento ambiental URB/71076 e parecer técnico nº. 45764 /2026, concede a presente Licença Ambiental de Operação à atividade abaixo descrita:

Atividade Licenciável

71.11.00 - PARCELAMENTO DE SOLO URBANO: LOTEAMENTO LOCALIZADO EM MUNICÍPIOS DA ZONA COSTEIRA, ASSIM DEFINIDOS PELA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA, OU EM MUNICÍPIOS ONDE SE OBSERVE PELO MENOS UMA DAS SEGUINTE CONDIÇÕES: A) NÃO POSSUA PLANO DIRETOR, DE ACORDO COM A LEI FEDERAL Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001; B) NÃO EXISTA SISTEMA DE COLETA E TRATAMENTO DE ESGOTO NA ÁREA OBJETO DO PARCELAMENTO.

Empreendedor

JJC LOTEAMENTOS E INCORPORACOES SPE LTDA - 37144338000127

Endereço: Rua José Antônio da Silva, nº 140 - Casa, Centro

CEP: 88240000

Município: SÃO JOÃO BATISTA/SC

Empreendimento

LOTEAMENTO ALAMEDA DOS PLÁTANOS - 37144338000127

Endereço: Rua Mário Cypriani, nº s/nº, Ribanceira do Sul

CEP: 88240000

Município: SÃO JOÃO BATISTA/SC

Localização Georreferenciada (UTM) X 714160.0, Y 6980744.0

Inscrição imobiliária: 01.01.147.0487.001 (20540)

Atividades e Portes

PARCELAMENTO DE SOLO URBANO: LOTEAMENTO LOCALIZADO EM MUNICÍPIOS DA ZONA COSTEIRA, ASSIM DEFINIDOS PELA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA, OU EM MUNICÍPIOS ONDE SE OBSERVE PELO MENOS

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente. A autenticidade das informações e de seus assinantes pode ser verificada pelo QR-Code ou submetendo o documento original ao site <https://validar.iti.br>

UMA DAS SEGUINTESS CONDIÇÕES: A) NÃO POSSUA PLANO DIRETOR, DE ACORDO COM A LEI FEDERAL Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001; B) NÃO EXISTA SISTEMA DE COLETA E TRATAMENTO DE ESGOTO NA ÁREA OBJETO DO PARCELAMENTO.

Área total para parcelamento de solo urbano: 3.5 (ha)

Da operação

Emissão de Licença Ambiental de Operação para Parcelamento de Solo Urbano do loteamento Alameda dos Plátanos.

Descrição do Empreendimento

Trata-se de loteamento horizontal residencial/comercial em terreno localizado no bairro Ribanceira do Sul, em área total de 72.136,48 m² registrada sob Matrícula 23.058 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista. Da área total, tem-se 34.736,00 m² de área loteável, enquadrando-se como porte M ($1 < AU(7) < 5$), na qual se pretende implantar loteamento horizontal composto 04 quadras com 61 lotes particulares, 03 áreas verdes, 01 área institucional, 01 área remanescente e 02 ruas, denominadas Rua “A” e Rua “B”, sendo ambas para acesso aos lotes.

Aspectos Florestais

Existência e Uso de Área de Preservação Permanente (APP): Conforme análise dos dados vetoriais disponibilizados pela Agência Nacional da Água (ANA) e Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE), há APP no imóvel em questão com uma área total de 10.769,30 m².

Autorização de Corte de Vegetação: AuC 1657/2021, emitida pela FUMAB, compensação por doação de mudas realizada.

Área Verde: Área total = 3.363,68 m², equivalente a 10,05% da área total da gleba. Foram averbadas na Matrícula nº 24.683 a Área Verde 01 de 306,00 m², na Matrícula nº 24.684 a Área Verde 02 de 306,00 m² e na Matrícula 24.685 a Área Verde 03 de 2.751,68 m².

Reserva Legal: O empreendimento encontra-se em zona urbana, portanto, não se aplica.

Unidade de Conservação: O imóvel não está localizado em área de Unidade de Conservação nem em zona de amortecimento.

Controles Ambientais

Efluente sanitário: O sistema, a ser edificado e mantido pelos compradores, deve guardar proporcionalidade com o uso do lote (a proposta geral estima uma ocupação conforme o número de quartos (de 04 a 06 pessoas por lote). Deve, inclusive, obedecer às recomendações do projeto no que tange à distância mínima do lençol freático (1,5 m) e demais preceitos constantes nas NBRs pertinentes. Portanto, o disposto na LAI deve auxiliar e embasar a análise do setor pertinente da prefeitura municipal (setor de infraestrutura e vigilância sanitária) na aferição e emissão dos respectivos alvarás e autorizações.

Programas Ambientais

1. Programa Ambiental de Resíduos Sólidos;
2. Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRS) como parte do Plano de Gestão Ambiental (PGA) do empreendimento;
3. Programa de Gestão Ambiental (PGA);
4. Programa de Capacitação;

5. Programa de Educomunicação Socioambiental;
6. Programa de Aproveitamento de Mão de Obra Local;
7. Programa de Recuperação de Área Degradada;
8. Programa de Controle Ambiental da Construção;
9. Programa tratamento de Efluentes Sanitários.

Medidas Compensatórias

Em relação ao parcelamento do solo urbano e diretrizes municipais: Destinação de 3.446,18 m² para fins de área verde urbana. Destinação de 1.704,83 m² para fins de equipamentos comunitários.

Em relação à supressão de vegetação nativa: Foram apresentados, à época do processo, documentos comprobatórios do cumprimento das condicionantes relativas a Autorização de Corte 1657/2021 no Processo Betha 0020.000001657/2021. As condicionantes foram relativas à averbação de área de tamanho igual ao fragmento suprimido e compra de créditos florestais relativos a quantidade de lenha da supressão.

Condições Específicas

1. **Cumprimento do Projeto Aprovado:** O empreendimento deverá ser executado em conformidade com o projeto urbanístico aprovado pelos órgãos competentes do município, não sendo permitidas alterações sem a devida autorização prévia;
2. **Projeto de Recuperação de Área Degradada:** Apresentar anualmente (por no mínimo 3 anos, a critério desta Fundação) relatório de monitoramento do PRAD implantado na Área Verde e APP do empreendimento. Deve-se objetivar no relatório a revegetação da área através da condução das mudas plantadas e pelo controle da proliferação de espécies exóticas e a realização da retirada progressiva dos espécimes de Eucalyptus sp. da área;
3. **Regularização Fundiária:** É obrigatória a regularização dos lotes junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, com a devida abertura de matrícula individualizada para cada unidade;
4. **Sistema de Efluente Sanitário Individual:** Os adquirentes dos lotes deverão implantar sistema de tratamento de efluente individual, conforme projeto aprovado e apresentado aos órgãos ambientais, devendo assegurar sua operação adequada e manutenção contínua;
5. **Preservação de Áreas de Vegetação Nativa e APPs:** Deverá ser assegurada a preservação das áreas de vegetação nativa remanescente e das Áreas de Preservação Permanente, conforme delimitadas no projeto ambiental e nas exigências legais vigentes;
6. **Gerenciamento de Resíduos Sólidos:** O gerenciamento dos resíduos sólidos deverá ser realizado de forma adequada durante todas as fases do empreendimento, observando-se as diretrizes da legislação ambiental e de saúde pública, com destinação correta e comprovada dos materiais gerados;
7. **Comunicação de Modificações à FUMAB:** Qualquer alteração no escopo do projeto ou nas condições estabelecidas nesta licença deverá ser previamente comunicada à FUMAB para análise e deliberação;
8. **Habite-se:** Apresentação de Habite-se emitido pela Prefeitura Municipal no prazo de **60 dias**.

Análise Técnica

1. Infraestrutura Viária e Passeios

As vias de circulação interna do loteamento encontram-se devidamente **pavimentadas com blocos de concreto intertravados (pavers)**. Os **passeios públicos (calçadas)** foram executados em concreto e encontram-se totalmente finalizados.

2. Sistema de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais

O sistema de drenagem urbana foi verificado, com destaque para a instalação de **esperas de tubulação específicas** para o recebimento das águas pluviais provenientes dos lotes individuais.

Na região de **talude**, as intervenções de engenharia para estabilização e escoamento foram concluídas, compreendendo:

- Execução do sistema de drenagem pluvial dedicado.
- Aplicação de **hidrossemeadura** para proteção superficial do solo e controle erosivo.
- Instalação de **escada hidráulica** para dissipação de energia do fluxo de água.

3. Rede de Fornecimento de Energia

A infraestrutura da **rede de distribuição elétrica** com iluminação pública encontra-se aparente toda instalada e pronta para uso.

4. Meio Ambiente e Condicionantes

No que tange às condicionantes ambientais, foram identificados e validados os locais destinados ao **plantio de árvores nativas**. A disposição segue estritamente as exigências técnicas e as diretrizes de licenciamento ambiental estabelecidas para a implantação do loteamento.

5. Condições Gerais de Limpeza e Entrega

O loteamento apresenta-se em excelente estado de organização. A área está **limpa e isenta de resíduos ou entulhos** decorrentes das atividades de construção civil.

Atendimento das Condições de Validade da Licença Anterior

1. Apresentar Relatório de execução do PGRCC; **Atendido**
2. Apresentar Relatório de execução do Projeto Paisagístico e de Reposição Florestal; **Atendido**
3. Apresentação de relatórios de acompanhamento das obras de terraplanagem. **Atendido**
4. Cumprimento das condicionantes relativas à supressão de vegetação nativa. **Atendido**

Documentos que Fundamentam o Parecer

Todos os documentos anexados ao Processo URB/71076.

Responsável Técnico

Engenheira Ambiental: Izabella Magally De Amorim (CREA/SC 097082-2) - ART nº 10305750-3.

Atividade Técnica: Controle à poluição dos recursos naturais Aplicada à Área da Engenharia Ambiental (34.736,00 m²).

Equipe Técnica

Gustavo Felipe Dell Antonio Flores, Biólogo.

Jean Paulo Carnieletto, Engenheiro Civil.

Conclusão

Desde que cumpridos os aspectos documentais e técnicos esclarecidos pela documentação protocolada, precipuamente em relação aos planos, programas propostos e pontos levantados neste Parecer Técnico Ambiental e em Relatório de Vistoria, o corpo técnico da Fundação de Meio Ambiente de São João Batista entende-se **favorável** à emissão da Licença Ambiental de Operação - LAO para a atividade correlata, esclarecendo a conscientização acerca da importância da atividade para o desenvolvimento municipal e regional.

Local e data

São João Batista/SC, 27 de janeiro de 2026.

Documentos em Anexo

Nada consta.

Condições de Validade

- I. Aplicam-se as restrições contidas no procedimento de Licenciamento Ambiental e na Legislação Ambiental em vigor.
- II. Aplicam-se as condições de validade expressas neste documento e seus anexos.
- III. Esta licença não autoriza o corte ou supressão de árvores, florestas ou qualquer forma de vegetação da Mata Atlântica.
- IV. Cópia da presente licença deverá ser exposta em local visível do empreendimento.
- V. De acordo com o artigo 40, Inciso III, parágrafo 4 da Lei Estadual 14.675/09, a renovação desta Licença Ambiental de Operação - LAO deverá ser requerida com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da expiração de seu prazo de validade, fixado na respectiva licença ambiental.
- VI. Havendo alteração dos atos constitutivos do empreendimento, cópia da documentação deve ser apresentada a este órgão licenciador sob pena do empreendedor acima identificado continuar sendo responsável pela atividade / empreendimento licenciado por este documento.

Prazo de Validade

A presente licença é **válida por 48 meses** a partir da assinatura e observadas as condições deste documento.

SÃO JOÃO BATISTA, 27 de janeiro de 2026

Larissa Izabel Duarte

Diretora de Operações