



INSTITUTO ÁGUA E TERRA
Procedimento Operacional Padrão - CAR 02/2025

IMÓVEL EM ÁREA URBANA OU EXPANSÃO URBANA

Objetivos:

- Orientar os técnicos do IAT a adotar o procedimento adequado para a análise dos requerimentos de revisão do Termo de Compromisso ou baixa de averbação do Termo de Compromisso de Reserva Legal na matrícula do imóvel.
- Permitir ao público interessado o acesso às informações acerca da metodologia adequada para a elaboração de seus requerimentos.
- Dar publicidade acerca dos parâmetros de análise desses requerimentos.

Abreviações:

- APP: Área de Preservação Permanente;
- PRA: Programa de Regularização Ambiental;
- RL: Reserva Legal;
- TC: Termo de Compromisso;
- RVN: Remanescente de Vegetação Nativa;
- AVU: Área Verde Urbana.

Legislação:

- Lei Federal nº 12.651, de 25/05/2012;
- Lei Estadual nº 18.295, de 10/11/2014;
- Instrução Normativa INCRA nº 82, de 27/03/2015;
- Decreto Estadual nº 11.515, de 29/10/2018;
- Resolução SEDEST nº 18, de 05/03/2020;
- Resolução SEDEST nº 33, de 12/05/2020;
- Resolução SEDEST nº 42, de 07/08/2020;



- Instrução Normativa IAT nº 55, de 30 de junho de 2025;
- Instrução Normativa IAT nº 53, de 30 de junho de 2025;

Fundamentação legal:

- Instrução Normativa IAT nº 55, 06/2025, Art. 2º, II: Imóvel descaracterizado para urbano: quando a área do imóvel está inserida no perímetro urbano definido em Lei Municipal ou Plano Diretor, e perdeu a destinação que o caracterizava como imóvel rural, com a baixa do CCIR na matrícula, conforme IN INCRA 082/15, art. 11, inc. III, alínea “a”);
- Instrução Normativa IAT nº 55, 06/2025, Art. 2º, VII: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR: Certificado emitido pelo Incra que constitui uma comprovação sobre a existência do imóvel rural junto ao Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR).
- Instrução Normativa INCRA 82/2015, Art. 19: Quando o imóvel perder a destinação que o caracterizava como rural, nos termos do Capítulo III, deverá ser providenciada a atualização cadastral, que corresponderá às operações de:
I – cancelamento de cadastro, no caso de descaracterização da área total cadastrada; ou
II – atualização cadastral da área remanescente, no caso de descaracterização de área parcial.
- Portaria IAT nº 82/2023, Art. 6º: Os requerimentos de cancelamentos de imóveis rurais inseridos em perímetro urbano deverão ser instruídos com a comprovação de cancelamento do CCIR, emitido pelo INCRA.
- Lei Federal nº 12.651/2012, Art. 19: A inserção do imóvel rural em perímetro urbano definido mediante lei municipal, não desobriga o proprietário ou posseiro da manutenção da área de Reserva Legal, que só será extinta concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos aprovados segundo a legislação específica e consoante as diretrizes do plano diretor de que trata o § 1º do art. 182 da Constituição Federal.
- Decreto Estadual 11.515/2018, Art. 46: A Reserva Legal averbada em imóveis situados em perímetro urbano ou de área de expansão urbana com presença de cobertura florestal



nativa será transformada em Área Verde Urbana, concomitante ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos, aprovadas segundo a legislação específica e consoante às diretrizes do plano diretor municipal.

Parágrafo único. Para fins de transformação da Reserva Legal em áreas verdes urbanas, deverá atender, independentemente da existência de termo de compromisso:

1. a transformação das Reservas Legais em áreas verdes nas expansões urbanas (incisos II da Lei Federal nº 12.651, de 2012);
 2. o estabelecimento de exigência de áreas verdes nos loteamentos, empreendimentos comerciais e na implantação de infraestrutura (incisos III da Lei Federal nº 12.651, de 2012).
- Instrução Normativa IAT nº 55, 06/2025, Art. 3º, § 1º: A Reserva Legal de imóveis rurais situados em perímetro urbano ou de expansão urbana com remanescente de vegetação nativa será transformada em Área Verde Urbana (AVU). § 2º: Somente após a emissão da Licença de Instalação (LI) ou da Licença Ambiental Simplificada (LAS), será instituído o parcelamento do solo para fins urbanos.
 - Instrução Normativa IAT nº 55, 06/2025, Art. 5º: Será considerada RL para transformação em Área Verde Urbana (AVU) qualquer área de RVN, conforme os artigos 12 e 67 da Lei Federal 12.651/12.

Parágrafo único. Havendo supressão irregular de vegetação nativa no imóvel rural a partir de 22 de julho de 2008, o imóvel deverá ser regularizado conforme as normas vigentes.

- Instrução Normativa IAT nº 55, 06/2025, Art. 4º: Caberá ao poder público municipal transformar em AVU, as RL ou os Remanescentes de Vegetação Nativa (RVN) existentes nos imóveis rurais ou imóveis descharacterizados para urbanos, localizados em área urbana ou de expansão urbana, conforme o Plano Diretor e Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município.

Parágrafo único. A omissão de Legislação Municipal quanto à destinação de RL ou dos RVN, não desobriga o interessado em atender aos dispositivos desta Instrução Normativa.



- Resolução SEDEST 18/2020, Art. 6º: A baixa da averbação dos Termos de Compromisso não se aplica para imóveis urbanos, os quais terão procedimentos definidos em legislação específica.
- Instrução Normativa IAT nº 55, 06/2025, Art. 13. Para o atendimento às disposições desta Instrução Normativa, a vegetação cuja conservação for exigida será averbada em matrícula como AVU ou outro instrumento protetivo adequado.

Sessão I: imóveis com CCIR (Instrução Normativa IAT nº 55, de 30/06/2025):

- Art. 6º A RL ou o RVN dos imóveis rurais, com CCIR, em área urbana ou de expansão urbana, que tenham vegetação nativa, deverão cumprir as mesmas normas dos imóveis rurais inscritos no CAR, conforme a Lei Federal nº 12.651/2012 e demais legislações pertinentes.
- Art. 11. A análise e a deliberação da solicitação da compensação da RL averbada em imóveis rurais, com CCIR, situados em perímetro urbano ou de área de expansão urbana, estarão condicionadas a análise do CAR do imóvel cedente.
Parágrafo único. Quando a área sugerida para compensação estiver em área urbana ou de expansão urbana, o Setor de Licenciamento Florestal fará a análise e deliberação da solicitação.

Sessão II: imóveis sem CCIR (Instrução Normativa IAT nº 55, de 30/06/2025):

- Art. 8º Para os imóveis descaracterizados, sem CCIR, com averbação do mínimo de 20% de RL, mas sem remanescente de vegetação nativa ou insuficiente, será exigida a regularização ambiental da RL, por meio da compensação no mesmo município, em área rural, urbana ou de expansão urbana, ou através da recomposição no próprio imóvel descaracterizado.
- Art. 9º Para os imóveis descaracterizados, sem CCIR, sem averbação da RL, mas com RVN, será exigida sua manutenção em até 20% da área total.
- Art. 10. Para os imóveis descaracterizados sem CCIR, sem averbação da RL e sem RVN, a AVU deverá ser definida pelo município.



Procedimentos e condicionantes para análise dos requerimentos:

- Solicitar o requerimento via e-protocolo;
- Verificar se o imóvel objeto do requerimento possui a baixa do CCIR emitido pelo INCRA, que o caracteriza como rural.
- O CAR não é obrigatório para o imóvel sem CCIR. O requerimento seguirá pelo licenciamento.
- Verificar na matrícula do imóvel objeto do requerimento, se constam gravames de áreas de Reserva Legal cedidas ou recebidas de terceiros. Destaca-se que se exige que todos os envolvidos na compensação estejam cientes, de acordo com o requerimento e assinado por todos.
- Em caso de RVN inferior a 20% de RL, a quantidade residual necessária pode ser regularizada via recomposição ou compensação.
- A substituição do TC conforme este POP, não dispensa o requerente do licenciamento ambiental, devendo ser realizado novo requerimento e atendidos os requisitos previstos em procedimentos e legislações aplicáveis.
- O TC previamente firmado e averbado na matrícula do imóvel, deverá ser substituído pela averbação da conversão da RL em Área Verde Urbana, que deve ser realizada preferencialmente antes da concessão da Licença de Instalação (LI) ou Licença Ambiental Simplificada (LAS).
- A substituição do TC não autoriza utilizar ou retirar a vegetação nativa do imóvel, o que apenas pode ser feito se houver autorização do órgão competente.

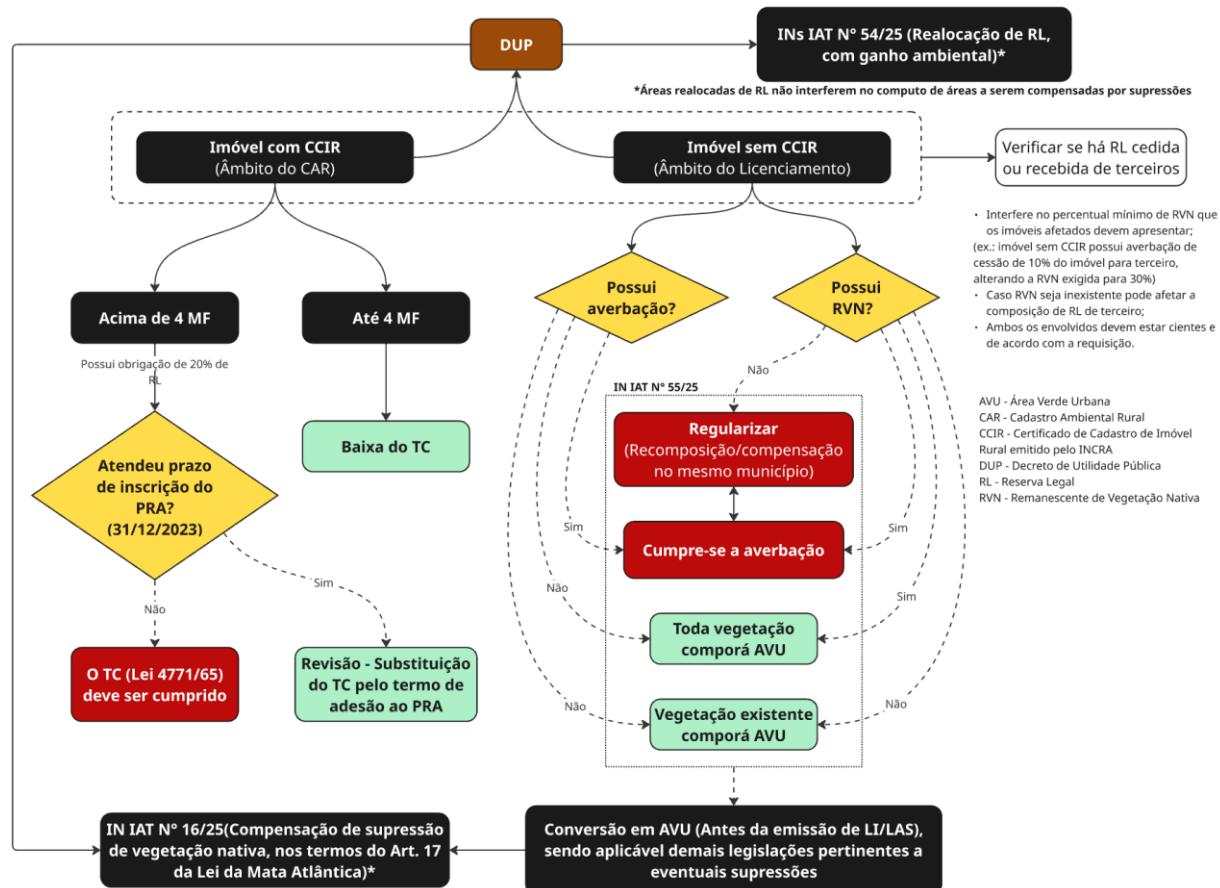
Curitiba, 09 de dezembro de 2025.

Ayrton Luiz Torricillas Machado

Chefe do Cadastro Ambiental Rural



ANEXO I – Fluxograma de Para Imóveis Urbanos





ANEXO II – Modelo de deferimento aos pedidos de análise da RL para áreas urbanas

Cidade, xx de x de xxxx

Protocolo: nº _____

Assunto: Substituição de termo de compromisso de conservação de reserva legal para imóveis em área urbana ou de expansão urbana

Interessado: _____

INFORMAÇÃO

Substituição de termo de compromisso de conservação de reserva legal para imóveis em área urbana ou de expansão urbana

Em atendimento ao protocolo _____, informo sobre o **DEFERIMENTO** da substituição de termo de compromisso de conservação de reserva legal na matrícula _____. Autorizo a **substituição** da averbação nº _____ pela seguinte informação: Firmou-se na data de _____ o termo de compromisso por instrumento particular, conforme protocolo _____, entre o Instituto Água e Terra, e o proprietário desse imóvel, senhor(a) _____, considerando a Lei nº 12.651 de 2012 e demais legislações vigentes. **Por esse termo se transforma a área de _____ hectares como Reserva Legal em área verde urbana (AVU) (Caso tenha RVN no imóvel, ou seja caso de reposição).** Para compor a área mínima exigida de 20%, o proprietário ou representante desse imóvel compromete-se, por si, seus herdeiros e sucessores a (Caso tenha reposição ou composição) **restaurar xx ha de vegetação nativa na forma de AVU até a data de xx/xx/yyyy (Para os casos de reposição);** cumprir os deveres previstos no Decreto 11.515/2018, Art. 36, § 3º, relativo à compensação de xx há de Reserva Legal (Para os casos de compensação), conforme os detalhes do termo firmado, **nos termos da Instrução Normativa IAT nº 55/2025.** Os envolvidos declaram-se cientes das medidas legais cabíveis em caso de descumprimento do termo de compromisso firmado. O cartório poderá realizar a **atualização da averbação** da Reserva Legal na matrícula desde que o requerente **apresente este comprovante de deferimento da solicitação.**

Ao realizar este procedimento, o requerente está ciente das seguintes condições:

1. Essa revisão se propõe apenas a adequar os Termos de Compromisso ou instrumentos similares firmados conforme exigências da Lei Federal nº 4.771/1965 as exigências da Lei Federal 12.651/2012, Lei Estadual nº 18.295/2014, Decreto 11.515/2018 e demais legislações vigentes.
2. É dever do proprietário do imóvel conservar integralmente a vegetação nativa existente no imóvel desde 22 de julho de 2008, conforme a Lei nº 12.651 de 2012;
3. O corte irregular de vegetação nativa após 22 de julho de 2008 obriga o proprietário a recuperar a área afetada;

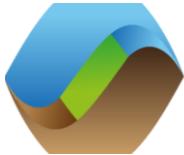


4. A substituição do Termo de Compromisso vincula o proprietário a obrigação de realizar a regularização que se fizer necessária, após a concessão da Licença de Instalação (LI) ou Licença Ambiental Simplificada (LAS);
5. A revisão do Termo de Compromisso não autoriza utilizar ou retirar a vegetação nativa do imóvel, o que apenas pode ser feito se houver autorização do órgão competente.
6. Constatado a qualquer tempo, pelos órgãos competentes, o uso irregular da reserva legal transformada em área verde urbana, o proprietário ou o possuidor responde civil e penalmente, além da obrigatoriedade de reparar o dano e regularizar o imóvel.

Essa informação considera a Lei nº 18.295/14, a Instrução Normativa IAT nº 55/2025, o POP-CAR 02/2025 e demais legislações vigentes.

NOME DO CHEFE DA REGIONAL

Chefe do Escritório Regional



ANEXO III – Modelo de indeferimento aos pedidos de análise da RL para áreas urbanas

Cidade, xx de x de xxxx

Protocolo: nº _____

Assunto: Substituição de termo de compromisso de conservação de reserva legal para imóveis em área urbana ou de expansão urbana

Interessado: _____

INFORMAÇÃO

Substituição de termo de compromisso de conservação de reserva legal para imóveis em área urbana ou de expansão urbana

Em atendimento ao protocolo _____, informo sobre o **INDEFERIMENTO** da substituição de termo de compromisso de conservação de reserva legal na matrícula ___. O presente indeferimento se deu pelos motivos: xxxxxx.

Essa informação considera a Lei nº 18.295/14, a Instrução Normativa IAT nº 55/2025, o POP-CAR 02/2025 e demais legislações vigentes.

NOME DO CHEFE DA REGIONAL
Chefe do Escritório Regional



ANEXO IV – Modelo de extrato para averbação da Reserva Legal cedida ou recebida

Extrato para Averbação de Reserva Legal **CEDIDA** do imóvel com CAR _____, de Matrícula nº _____, do Município de _____, **para o imóvel** de Matrícula nº _____, do Município de _____.

Para atendimento as exigências da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, averba-se a área de _____ hectares para Conservação de Vegetação Florestal Nativa na forma de Reserva Legal, localizados no imóvel objeto da Matrícula _____, do Município de _____, **cedida** como medida de compensação de Reserva Legal, de área de _____ hectares localizada no imóvel objeto da matrícula nº _____, localizada no município de _____.

Extrato para Averbação de Reserva Legal **COMPENSADA** do imóvel de Matrícula nº _____, do Município de _____, **no imóvel** de CAR _____, Matrícula nº _____, do Município de _____.

Para atendimento as exigências da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, a área de _____ hectares para Conservação de Vegetação Florestal Nativa na forma de Reserva Legal referente a este imóvel, averba-se **área cedida** de _____ hectares, na forma de compensação de Reserva Legal do imóvel objeto da matrícula nº _____, localizada no município de _____.