



ANÁLISE INICIAL

Responsável Técnico: Aroldo da Costa Saraiva
CRBio: 089811/01-D

Cliente:	Marcos Rogério Marcondes Correa
Objeto:	Análises ambientais
Local:	Terreno – Zona Rural – Taiaçupeba - APRM
Proprietários	Marcos Rogério Marcondes Correa
Coordenadas:	361247 // 7383041
Bioma:	Mata Atlântica (Floresta Ombrófila Densa)
Matricula:	Não analisada
IPTU:	Não analisado – Área Rural
Legislação aplicável:	• Lei da Mata Atlântica – supressões devem ser compensadas • Código Ambiental – APP de 50 metros (confronto com Represa do Rio Jundiá) • Lei Estadual 15.913/2015 (APRM)
Geoprocessamento:	Analisadas os Ortomosaicos GOOGLE – 2004 – 2008 – 2012, e atual 2025
Observações:	• Área de extrema complexidade para licenciamento ambiental para supressão e implantação por ser área rural e estar inserida em APRM (área de proteção e recuperação dos mananciais) com licenciamento obrigatório pela CETESB. • Por ser área rural, o parcelamento mínimo permitido é de 20.000 m² e o coeficiente de aproveitamento é de 0,15, ou seja, em uma área de 20.000 m², pode-se ocupar somente 3.000 m². • Existe no entorno várias edificações em APP que a qualquer momento podem ser acionadas, multadas e obrigadas à demolição.

SITUAÇÃO EM ANÁLISE

Pretende aproveitamento do terreno com a implantação de “Condomínio” em matrícula única e contrato de fração ideal. Temos dúvidas se existem casos que possam subsidiar.

EMBARGOS AMBIENTAIS

Existem dois Boletins de Ocorrência, datados de 2017, com áreas embargadas e ainda pendentes de regularização (acordo com CFM, Termo de Compromisso e processo deliberação)

Dado à inoperância diante do AIA, a qualquer momento o Ministério Público do Meio Ambiente poderá instalar Inquérito Civil.

EMBARGOS AMBIENTAIS - AIA



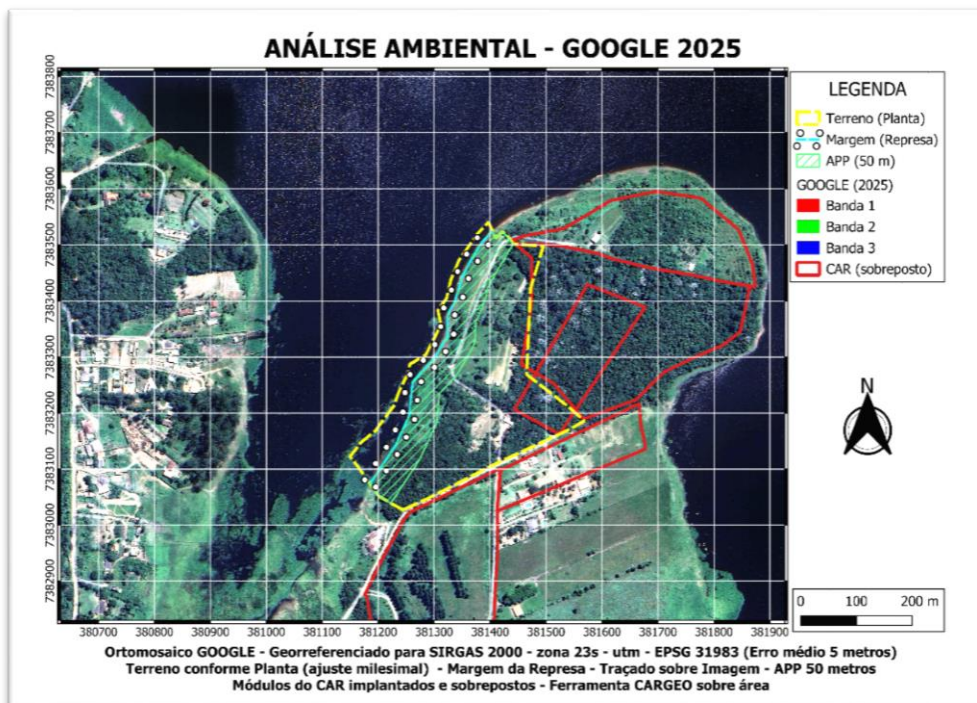
CONFIGURAÇÃO E OBJETO

Para subsidiar estudos de viabilidades analisamos a situação do terreno com base em ortomosaico GOOGLE, 2004, 2008 (Lei da Mata Atlântica), 2012 (Código Ambiental), e situação atual 2025 (todos na vigência de APPs de 50 metros- da margem da Represa).

Não temos informação da cota de desapropriação da represa – para definir exatamente os limites do terreno deve ser consultado o DAEE,

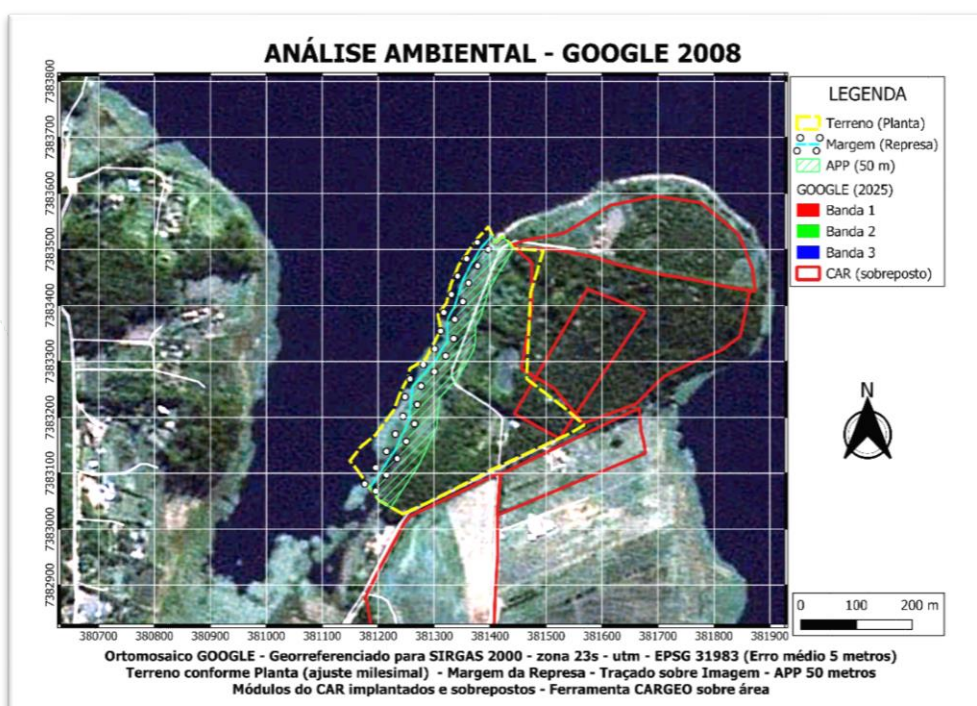
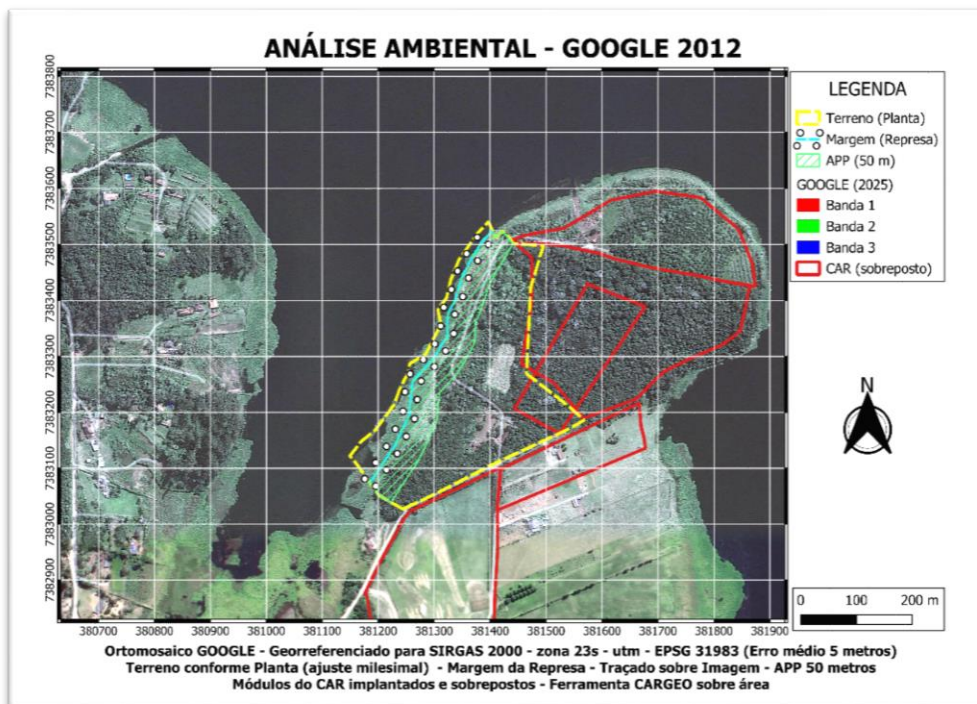
O terreno não tem face para via, com acesso por servidão.

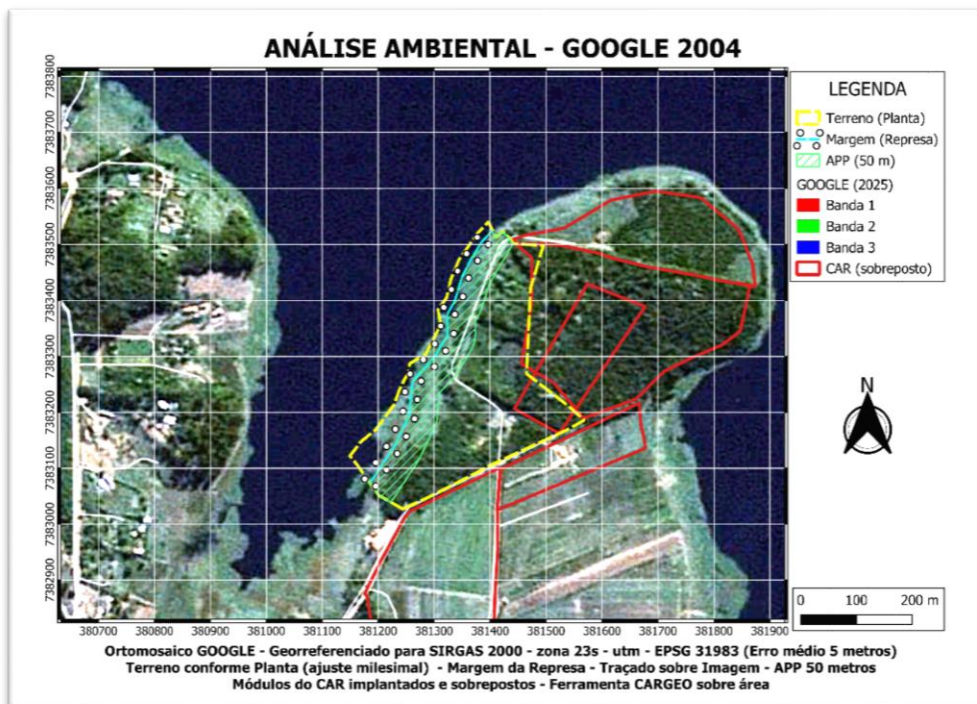
GEOSSENSORIAMENTO – ORTOMOSAICOS GOOGLE



Tomando por base o que se observa no Ortomosaico GOOGLE 2025, que se replica nos anos anteriores, observa-se que:

- Conforme Planta enviada cujos pontos de coordenadas foram transportados para o QGIS (respeitadas somente duas casas decimais após a virgula), **PARTE DO TERRENO ESTÁ DENTRO DA REPRESA;**
- Existem áreas consolidadas com solo removido e algumas construções, datadas de período posterior a 2008 (Código Ambiental);
- Por ser rural o terreno não está cadastrado no CAR (Cadastro Ambiental Rural), obrigatório para qualquer licenciamento ambiental;





Observações:

Do terreno:

Considerando que conforme se observa, o terreno está traçado invadindo a área da represa, para licenciamento ter-se-á que:

- Refazer a Planta Topográfica respeitando os limites da represa (seguir a cota de desapropriação do DAEE);
- Retificar a matrícula em cartório (vai precisar de anuência dos confrontantes e do DAEE)

CAR (Cadastro Ambiental Rural)

O CAR, estabelecido pela Lei Federal 12651/2012, tem obrigatoriedade desde 2015, e conforme constatamos não existe registro para o terreno;

Para o registro no CAR, é obrigatório a apresentação da Matrícula retificada (não analisamos a Matrícula 07 do 2º Cartório de Ofício de Imóveis de Mogi das Cruzes) e não sabemos como os limites estão definidos;

A inscrição no CAR é rápida e auto declaratória, porém, demanda trabalho profissional específico.

OBSERVAÇÃO:

O Cadastro não aceita sobreposição de áreas, e como existem áreas sobrepostas, os lotes lindeiros terão também que retificar o CAR.

Atualmente os Cartórios não aceitam transações em matrículas que não tenham o CAR e o número do CIB (que integra o INCRA à Receita Federal, para efeitos de tributação do ITR (Imposto Territorial Rural))

APP – (Área de Proteção Permanente)

Em se tratando de limite com barragem, a APP é de 50 metros, devendo ser mantida coberta por vegetação;

No caso de se pretender abrir caminho até as margens da represa, deve-se obter licenciamento ambiental para intervenção de baixo impacto;

Observamos duas edificações hexagonais na APP que a qualquer fiscalização pode determinar a demolição;

Reserva Legal

O Código Ambiental, exige a conservação de 20% da vegetação do lote (tem que ser obrigatoriamente coberta por vegetação), com aprovação no CAR e registro em matrícula;

A legislação em alguns casos, permite que as APPs sejam consideradas para efeitos de RESERVA LEGAL, mais as restrições da lei não permitem que no caso do terreno se possa considerar.

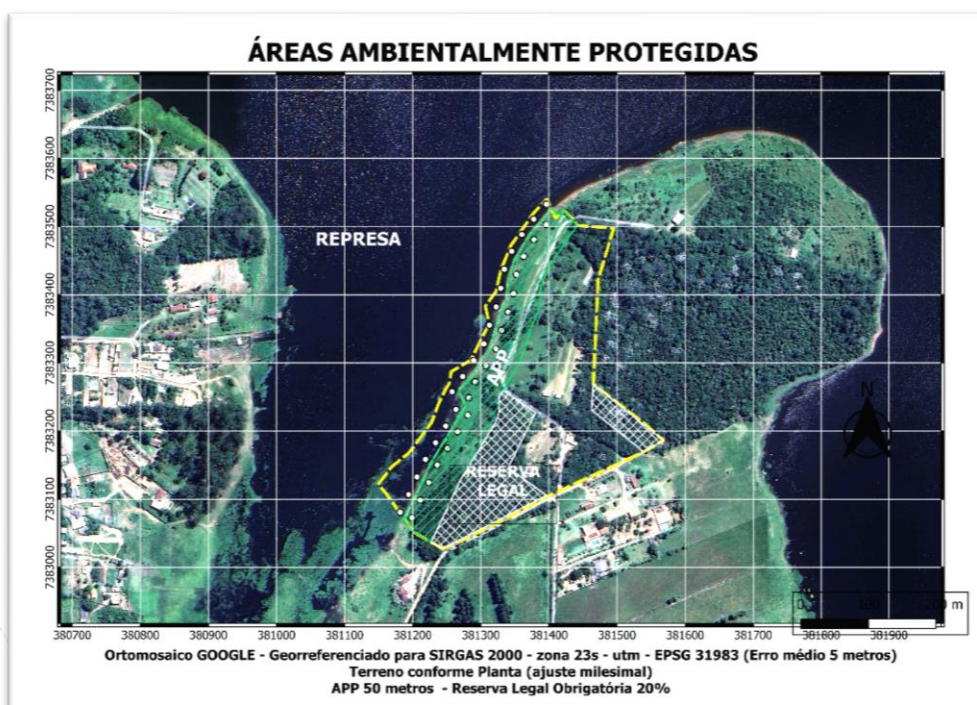
Áreas ambientalmente protegidas

A Lei Federal 12.621/2012 (Código Ambiental) estabelece áreas com obrigatoriedade de preservação como APPs e Reserva Legal.

Para a APP a lei estabelece uma faixa de 50 metros, que medida sobre o traçado a partir da linha apurada como margem da represa, representa aproximadamente 26.200 m².

A Reserva Legal (a princípio traçada em área conveniente) está estimada em 3.700 m². (área total de Reserva Legal deve ser de 19.500 m²).

Da área total do imóvel 97.000 m², descontada a Reserva Legal (19.500 m²) e APP (26.200 m²), temos de área aproveitável do terreno aproximadamente 45.000 m², cujo aproveitamento (se assim entenderem por supressão) demandará compensação externa (sob análise do órgão licenciador).



VEGETAÇÃO:

Não obstante por sensoriamento remoto seja possível estimar o estágio sucessional da vegetação, em função da situação do terreno que demandará uma série de providências registrares (Retificação de matrícula, inscrição no CAR, etc...) não nos detivemos na análise de vegetação, que aparentemente encontra-se em estágio inicial.

CONCLUSÃO:

Nossa análise, são solicitadas normalmente em momentos anteriores à compra de imóveis para mensurar as condições do negócio (conforme analisamos acima), no sentido de estimar a área efetivamente aproveitável, o tempo e eventualmente os gastos preparatórios para ocupação de área remanescente.

A área aproveitável do terreno em tela é de aproximadamente 46%, dependente de licenciamento ambiental.

O tempo estimado para cumprimento dos pré-requisitos dificilmente será menor que 3 anos, para então ser protocolado o processo de supressão que em sendo CETESB não levará menos que 1 ano.

Diante do que observamos, e dos entraves apurados, que envolveram principalmente anuência dos confrontantes, **NÃO ACONSELHARÍAMOS A COMPRA DO IMÓVEL.**

Mogi das Cruzes 17 de outubro 2.025

Aroldo

Esta análise técnica restringe-se a estudos ambientais e não tem valor jurídico para subsidiar transações comerciais.