



ANÁLISE INICIAL

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

Cliente:	Edson
Objeto:	Análises ambientais
Local:	Terreno em Zona Urbana, Ponte Grande, Mogi das Cruzes, esquina da rua Francisco Vieira, e, José Colaço (lado esquerdo).
Proprietários	Matricula não identifica proprietário, com várias penhoras e vários cancelamentos (não analisados embargos judiciais)
Coordenadas:	376907 // 7399101
Bioma:	Mata Atlântica (Floresta Ombrófila Densa)
Matricula:	Em área maior (33.000 m²) sem notícias de desmembramento e com limites inconsistentes, considerando a margem do rio, ponte e vias, sem coordenadas geográficas e azimuth.
IPTU:	Não analisado (há que se saber se houve desmembramento).
Legislação aplicável:	• Lei da Mata Atlântica • Código Ambiental – APP de 50 metros, confrontante com o Rio Tietê • Lei Estadual 15.913/2015 (APRM) • Plano Diretor de Mogi das Cruzes • Lei de Uso e Ocupação do Solo
Geoprocessamento:	Analisadas os Ortomosaicos GOOGLE – 2002 – 2008 – 2012, 2015, 2022, e, atual 2025
Observações:	• O Terreno está totalmente fora da APP (Área de Preservação Permanente) de 50 metros da margem esquerda (M/J); • O Terreno encontra-se inserido na Zona de Cinturão Meândrico (APRM – Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais – Lei Estadual 15.913/2015) que pode conduzir o licenciamento de interferência para a CETESB; • Nas referências do Plano Diretor, a área consta como de Proteção Ambiental, porém, a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal 8.169/2024) a Zona de Uso está classificada como ZPART-1 (Zona de Proteção Ambiental do Rio Tietê 1 – Art. 46 – quadro), com quadro de uso permitido. • O Plano Diretor Municipal, alterou o zoneamento na ZCM e antes de qualquer providência, deve-se ter a efetiva Certidão de Uso e Ocupação do Solo. • Nas análises de Ortomosaicos GOOGLE observa-se que existem áreas edificadas dentro da APRM, instaladas em 2015 (já na vigência da Lei Estadual). • Quando uma área está em APRM, o licenciamento ambiental para intervenção é de competência da CETESB, porém, como existem áreas edificadas e 2022, há que se consultar a Secretaria do Meio Ambiente de

Mogi das Cruzes sobre sua eventual competência para Licenciamento de intervenções

SITUAÇÃO EM ANÁLISE

Questiona sobre a possibilidade de supressão de vegetação nativa.

EMBARGOS AMBIENTAIS

Analísado o SIGAM SIMA PÚBLICO da Secretaria de Estado de Infraestrutura e Meio Ambiente, não se registra sobre o terreno nenhum embargo por BOPamb (Boletim de Ocorrência da Polícia Militar Ambiental), AIA (Auto de Infração Ambiental, ou TCRA (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) que determinem área embargada.

EMBARGOS AMBIENTAIS - FISCALIZAÇÃO

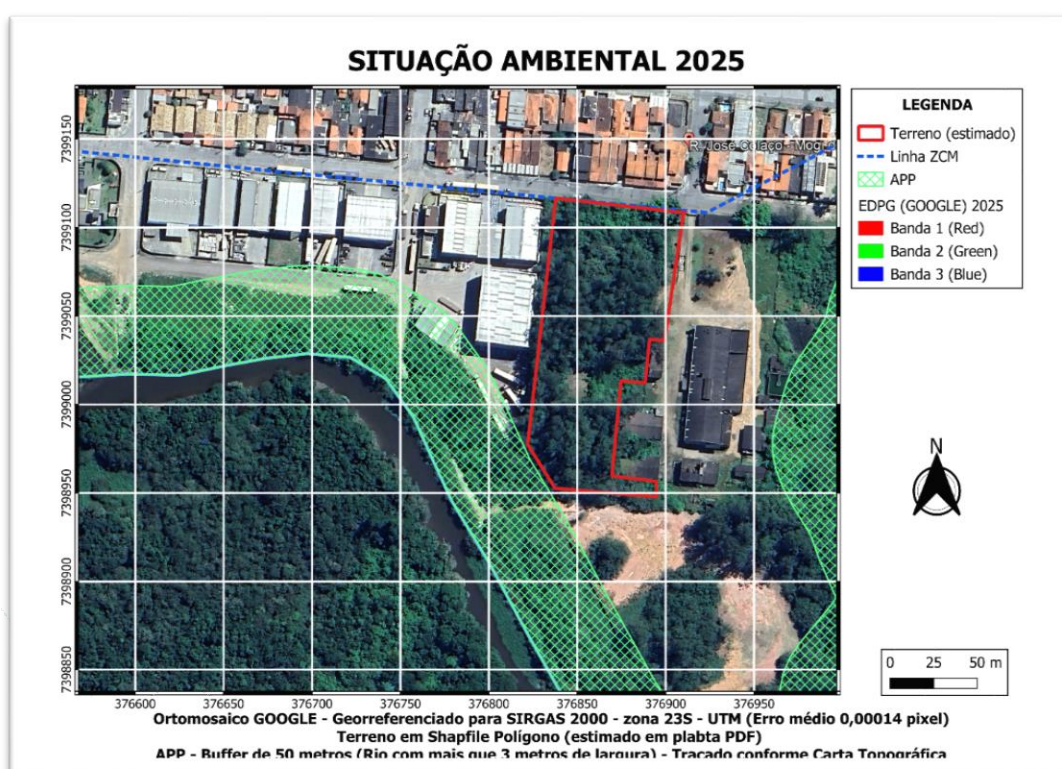


Recorte SIGAM SIMA PÚBLICO - Não Georreferenciado - Simples conferência

CONFIGURAÇÃO E OBJETO

Para subsidiar estudos de viabilidades analisamos a situação do terreno com base em ortomosaico GOOGLE, 2002, 2008 (Lei da Mata Atlântica), 2012 (Código Ambiental), 2015 (Lei Estadual 15.913/2015), 2022, e situação atual 2025 (todos na vigência de APPs de 50 metros- da margem da Margem do Rio Tietê), conforme Artigo 4º, inciso I, alínea “b”¹ da Lei Federal 12.651/2012)

GEOSSENSORIAMENTO – ORTOMOSAICOS GOOGLE



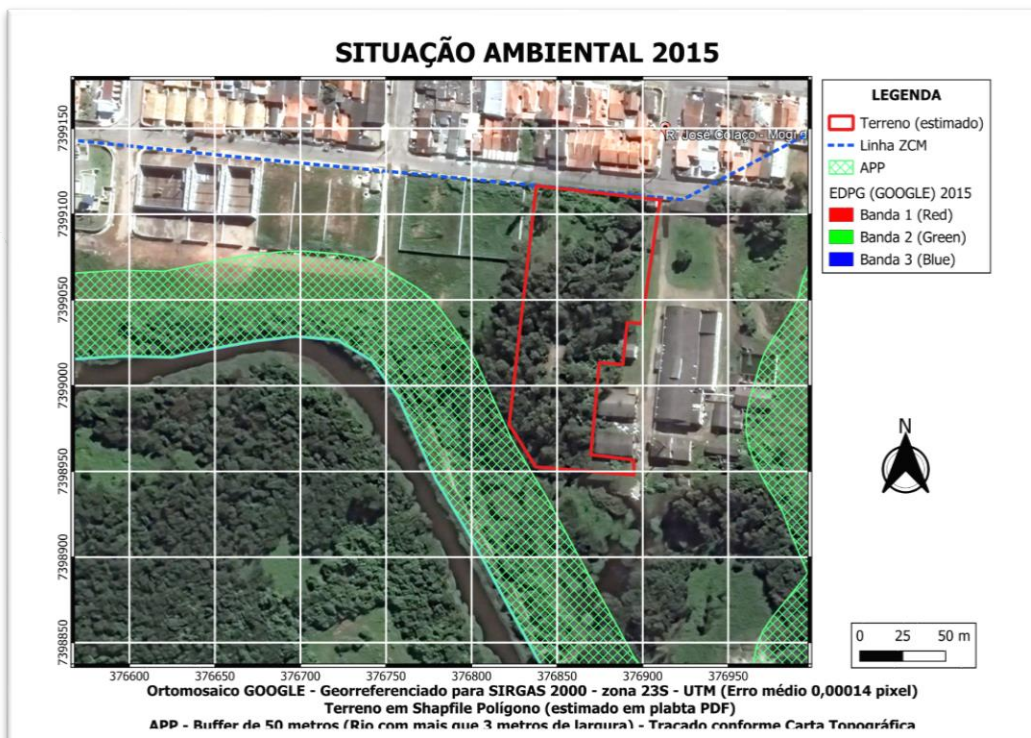
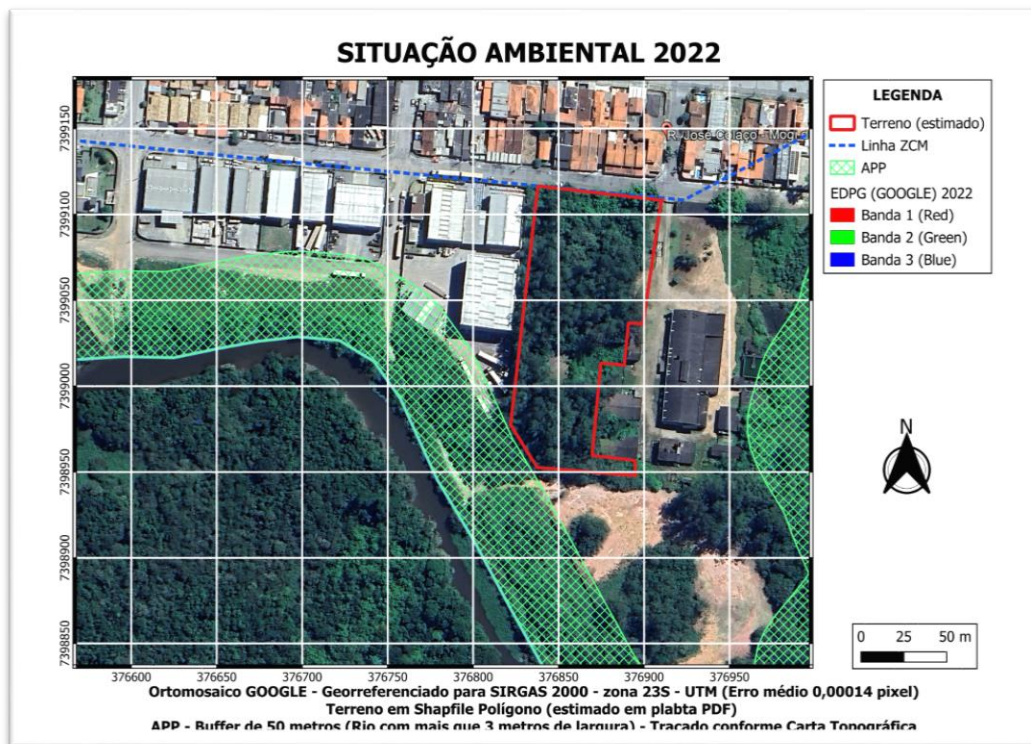
Tomando por base a projeção do terreno conforme Planta (PDF) encaminhada e a situação ambiental, que demonstra que:

¹ Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

- O terreno encontra-se fora da APP (Área de Preservação Permanente) e na Bacia aluvial do Rio Tietê, área considerada com riscos de inundação;
- O Terreno encontra-se dentro dos limites estabelecidos pela Lei Estadual 15.913/2015 (APRM), que alterou a Lei Estadual 1.172/76 (APA-ATC), que impõe restrições ao licenciamento ambiental (aterros, supressão de vegetação);
- Observa-se que houve implantações posteriores a 2.015 dentro da área considerada como APRM em Zona de Cinturão Meândrico do Rio Tietê, incluído via pavimentada pelo Município (Rua Felício Camargo).
- Entre 2015 e 2022 o terreno lindeiro (esquerdo) foi edificado, não obstante estivesse mantido sob roçada e capinação desde 2002;
- O terreno está coberto por vegetação densa (bosque urbano) que veio se instalando a partir de 2.015, cuja supressão demanda licenciamento ambiental, com compensação estabelecida na Lei Federal 11.428/2006, e Decreto Federal 6.660/2008, válida a situação atual a ser apurada em campo;
- Considerado o comparativo entre 2025 (situação atual) e 2002, antes da vigência da Lei da Mata Atlântica, o terreno encontrava-se antropizado, com marcas de ocupação imobiliária, bosque urbano reduzido e grande parte do terreno mantida sob roçada e capinação (situação observada com maiores detalhes nas imagens IKONOS 2002 – SIGAM GEO);
- Ortofotos do Sistema Estadual SIGAM GEO, mostram antropização mais severa nos anos de 2007 (ortofoto IGC) e 2010 (ortofoto EMPLASA – Região Metropolitana de São Paulo) (consultadas e não anexadas).

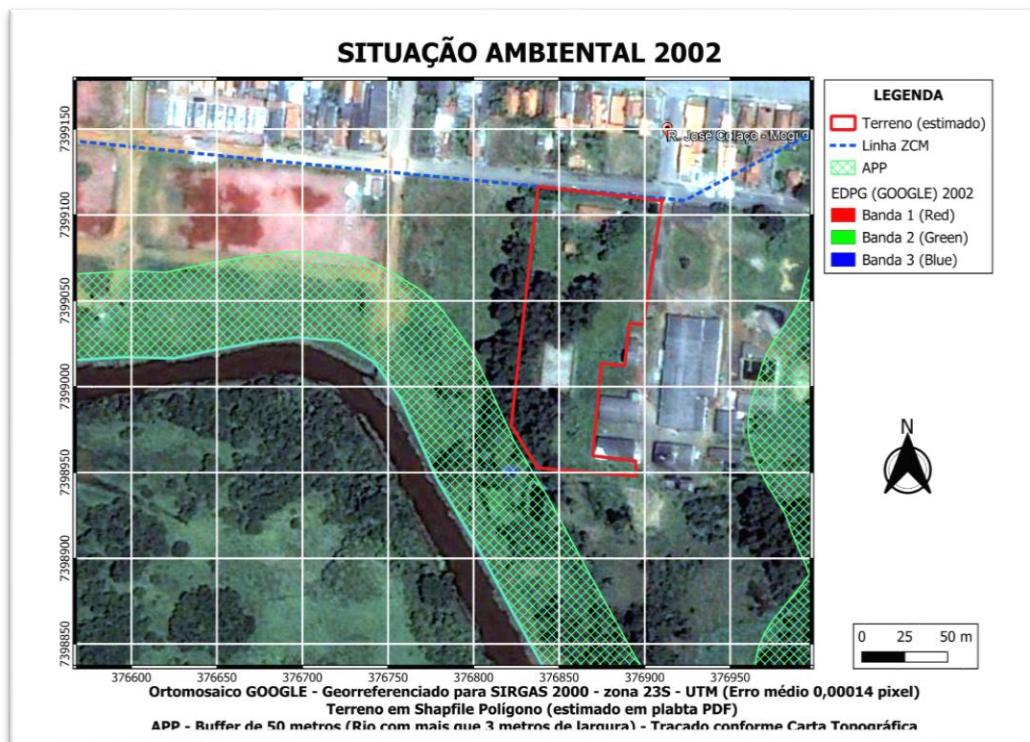


SITUAÇÃO AMBIENTAL 2012



SITUAÇÃO AMBIENTAL 2008





Observações:

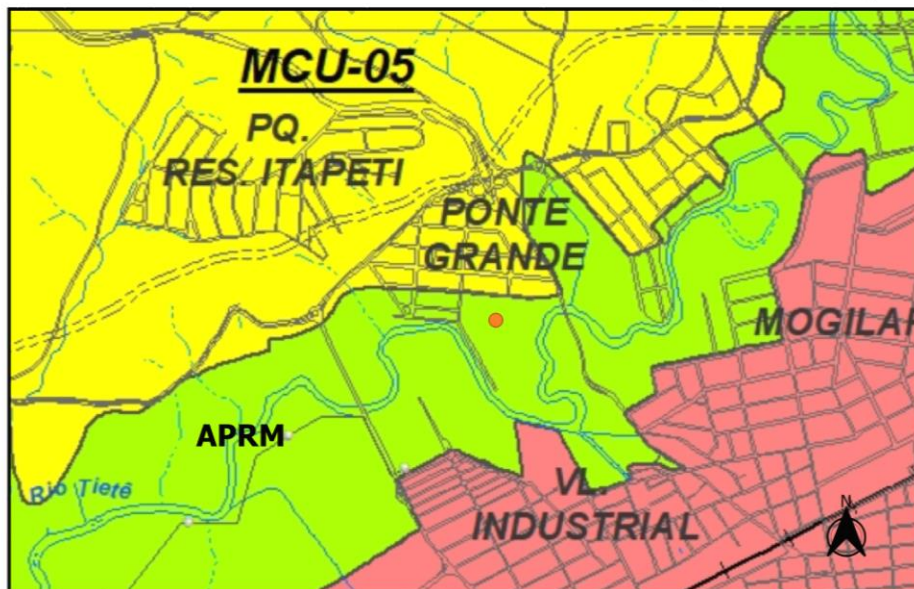
Não obstante se observe que o terreno se encontra na APRM, a análise do entorno mostra que de alguma forma o Município autorizou intervenções dentro da faixa (identificada no GEOMOGI).

O Pano Diretor Municipal (atualizado em 2024) identifica a área como de preservação ambiental);

A Lei de Uso e Ocupação do Solo, classifica a área como ZPART-1 (Zona de Proteção Ambiental do Rio Tietê -1) que permite um conjunto de intervenções imobiliárias na área, como: Uso Uniresidencial, Uso Multiresidencial vertical e horizontal, e, atividades como: comércio atacadista, e atendimento e gestão.

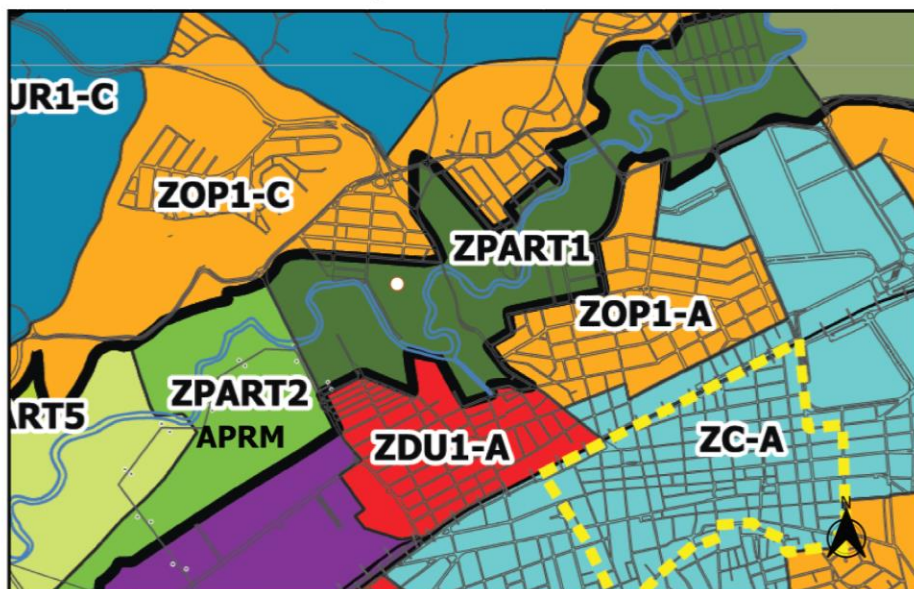
Eventualmente a classificação como ZPART-1 da Lei de Uso e Ocupação do solo tenha sido utilizada para as interferências no local, com base no Plano Diretor, e que, eventualmente possa conduzir o licenciamento para a Secretaria Municipal de Proteção Animal e Meio Ambiente, com anuência da CETESB.

MAPA - PLANO DIRETOR DE MOGI DAS CRUZES (ZCM - APRM)



Recorte - Mapa Anexo do Plano Direto - Não Georreferenciado - Simples conferência

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - MOGI DAS CRUZES



Recorte - Mapa Anexo do Plano Direto - Não Georreferenciado - Simples conferência

PERMISSÃO DE USO - ZONEAMENTO MUNICIPAL e EDUs														
CATEGORIAS DE USOS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS			ZONA ZPART1	EIXOS DE DINAMIZAÇÃO ⁽¹⁾					ZONA ZPART2	EIXOS DE DINAMIZAÇÃO ⁽¹⁾				
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5	ZONA ZPART2	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4	EIXO 5
CATEGORIA DE USO	SUB-CATEGORIA	TIPO DE USO	ZONA ZPART1	EIXO 1	EIXO 2	EIXO 3	EIXO 4							

Conclusões:

- A princípio, analisado o Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e as interferências já autorizadas pelo Município, há possibilidades de supressão de vegetação nativa (árvores isoladas), a serem devidamente compensadas.
- As providências necessárias para o protocolamento do processo junto à Secretaria Municipal de Proteção Animal e Meio Ambiente (se assim entender de sua competência) demandará:

- Matrícula atualizada, nos termos da Resolução IBGE 01/2005 e suas alterações para constar coordenadas, azimuth e distâncias.
 - A atualização da matrícula pode demandar retificação do terreno que eventualmente poderá ser administrativa (direto no Cartório) caso haja anuência dos confrontantes, ou judicial.
 - A matrículas apresenta várias penhoras, que foram sendo suprimidas até que em Hasta Publica o terreno foi arrematado por AVEDIS MARROSSIAN, último proprietário do terreno.
-
- Planta Topográfica com coordenadas, azimuth e distâncias, com Responsabilidade Técnica do profissional executor;
 - Certidão de Uso e Ocupação do Solo, necessária tanto para eventual licenciamento de intervenções (pelo Município se de sua competência) como pela CETESB;
 - Cópia do Espelho do IPTU – com área definida conforme o terreno apresentado (Observa-se que o terreno em matrícula consta em área maior e não temos notícias de desdobro registral que possa permitir o protocolamento)
 - Não há como, a princípio, que se estimar a supressão de vegetação (aparentemente possível conforme análises do entorno, Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo) e dependente de trabalho de campo para levantamento, classificação e dimensionamento de vegetação, pois, é previsto demora relativa até a regularização de documentação, enquanto a vegetação continuará evoluindo.
 - Vencidas todas as etapas documentais, a princípio analisadas as imagens de 2008, quando da vigência do Decreto Federal 6.660/2008, existe a possibilidade de solicitação de intervenção baseada no tempo da Lei (tempus legit actum – CC. Artigo 14), o que poderá garantir o direito de uso e ocupação, porém, a supressão de vegetação deverá considerar o “status quo” atual, para efeitos de compensação.

19/10/2025 – Aroldo
(cortesia – Nilton Valery)