



ANÁLISE INICIAL

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

Cliente:	Adenilson da Costa Silva
Objeto:	Análises ambientais
Local:	Terreno Eco Parque Lagos – Quadra 24 – Lote 15 – Rua dos Jequitibás.
Proprietários	Análise para investimento
Coordenadas:	370220 // 7404269
Bioma:	Mata Atlântica (Floresta Ombrófila Densa)
Matricula:	Não analisada
IPTU:	Não analisado
Legislação aplicável:	• Lei da Mata Atlântica – supressões devem ser compensadas • Código Ambiental – APP de 30 metros nas laterais dos cursos d' água- Conforme Carta Topográfica 1980/81 • Parecer CETESB – APP 15 metros // Estágio sucessional de vegetação “inicial garantido”. • Decreto Municipal 20919/2022
Geoprocessamento:	Foram analisados os Ortomosaicos GOOGLE 2002, 2008, 2015, 2020 e 2025, para análise de cobertura vegetal e possibilidade de licenciamento para a supressão de vegetação nativa.
Observações:	Terreno estimado conforme informações

SITUAÇÃO EM ANÁLISE

Análise de viabilidade de supressão de vegetação nativa em terreno localizado em Condomínio de acesso controlado, implantado e registrado, conforme autorização do GRAPHROAB.

EMBARGOS AMBIENTAIS

Secretaria de infraestrutura e Meio Ambiente do Estado de São Paulo.

Não registramos embargos ambientais (multas ou infrações) até a data desta análise.

Acionada a camada hidrografia do sistema Estadual, observa-se que sobre o terreno está nas proximidades de dois cursos d'água, cujas APPS não são incidentes.

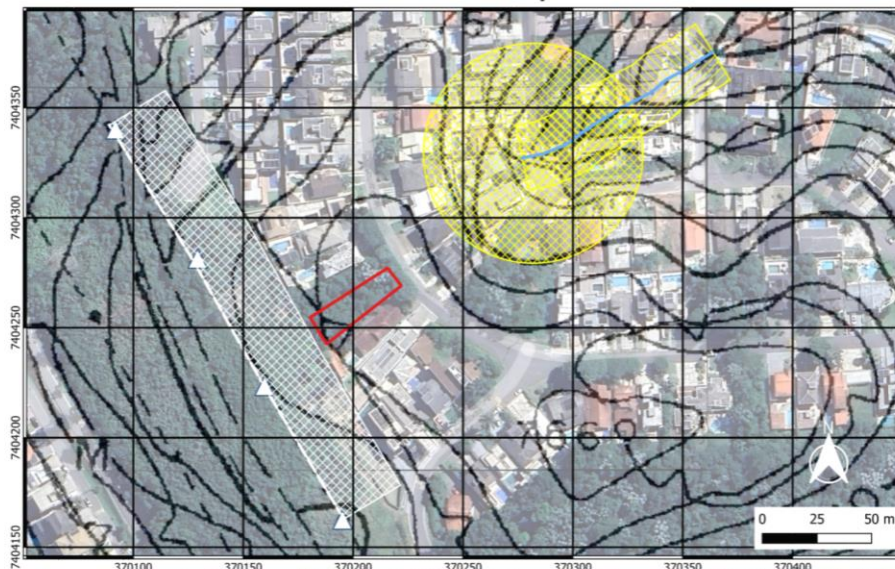
EMBARGOS DE FISCALIZAÇÃO



Recorte - SIGAM SIMA PÚBLICO - Não Georreferenciado - Para Simples conferência

CARTA TOPOGRÁFICA OFICIAL (1980/81)

CARTA TOPOGRÁFICA 1980/81 - ENTORNO



Terreno estimado sobre Carta Topográfica - Sobre GOOGLE 2025 - Georreferenciadas para SIRGAS 2000 - zona 23S - UTM
APP antropizada conforme licenciamento (não incide)
Linha de Transmissão de Energia FURNAS - BUFFER 30 metros - não incide

Conforme Carta Topográfica Oficial 1980/81, não incide sobre o terreno restrição ambiental por APP (Área de Preservação Permanente).

Conforme Carta Topográfica o terreno faz fundos para Servidão Administrativa de passagem de Energia (FURNAS) e respeitada a faixa de 30 metros, também não incide sobre o terreno.

CONFIGURAÇÃO E OBJETO

Para subsidiar estudos de viabilidades analisamos a situação do terreno com base em ortomosaico GOOGLE, 2000, 2008 (Lei da Mata Atlântica), 2012 (Código Ambiental), 2015, 2020 e situação atual 2025.

GEOSENSORIAMENTO – ORTOMOSAICOS GOOGLE



SITUAÇÃO - GOOGLE 2020



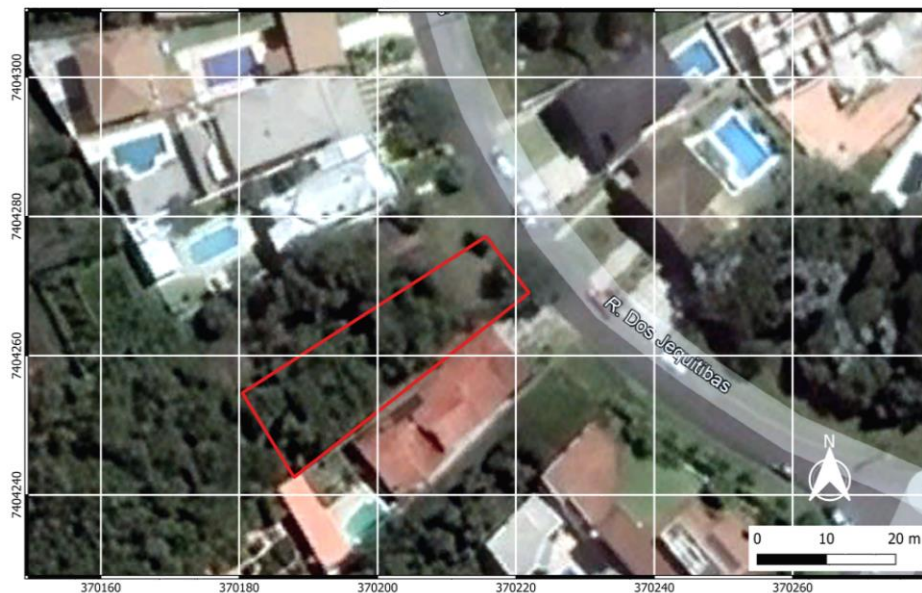
Ortomosaico GOOGLE Georreferenciado para SIRGAS 2000 - zona 23S - UTM - (erro médio menor que 0,00014 pixel) 20cm
Terreno estimado conforme planta condominial

SITUAÇÃO - GOOGLE 2015



Ortomosaico GOOGLE Georreferenciado para SIRGAS 2000 - zona 23S - UTM - (erro médio menor que 0,00014 pixel) 20cm
Terreno estimado conforme planta condominial

SITUAÇÃO - GOOGLE 2012



Ortomosaico GOOGLE Georreferenciado para SIRGAS 2000 - zona 23S - UTM - (erro médio menor que 0,00014 pixel) 20cm
Terreno estimado conforme planta condominial

SITUAÇÃO - GOOGLE 2008



Ortomosaico GOOGLE Georreferenciado para SIRGAS 2000 - zona 23S - UTM - (erro médio menor que 0,00014 pixel) 20cm
Terreno estimado conforme planta condominial



Análises:

- Não existem embargos infracionais sobre o terreno, conforme Sistema da Secretaria Estadual de Infraestrutura e Meio Ambiente;
- Os limites do terreno estão mantidos fora da área de Servidão Administrativa Confrontante;
- O terreno está distante de Áreas de Preservação Permanente;
- Vegetação:
 - O terreno está coberto por maciço florestal (árvores nativas isoladas – acima de 10), que se mantem desde 2008, sem mostras de marcas de supressão indevida, conforme previsto no Decreto Municipal 20919/2022;
 - A supressão de vegetação está vinculada ao estágio sucessório a ser apurado em campo (que em alguns casos no Eco Parque Lagos) os órgãos licenciadores concluíam indevidamente por estágio médio que obrigava a deixar 30% da vegetação do lote.
 - Dispomos em nossos arquivos parecer da Procuradoria Jurídica da CETESB, que considerando as características do Licenciamento GRAPROHAB, independente da classificação de campo, deve ser considerado o estágio inicial, que garante 100% de supressão da vegetação do lote.

- A supressão da vegetação nativa, está condicionada à Compensação Ambiental, conforme disposto na Legislação vigente, em dobro da área impactada, na mesma bacia hidrográfica (Rio Paraíba do SUL),
- Temos área de compensação por Mata em pé, a forma mais ágil e econômica para os licenciamentos ambientais;

Conclusões:

O terreno é passível de aproveitamento total, respeitadas as condições estabelecidas na legislação vigente.

Para efeitos de investimentos, deve-se considerar os custos com licenciamento, documentos e compensação ambiental.

Observações importantes:

Para a protocolização do processo junto ao órgão ambiental Municipal, deve-se apresentar:

- Matrícula atualizada com no mínimo 180 dias de prazo;
- Planta topográfica do terreno;
- Cópia do Espelho do IPTU;
- Certidão Municipal de Uso e Ocupação do Solo;
- Documentos pessoais do proprietário;
 - No caso de contrato de compra e venda, desde que devidamente registrado, é possível já dar andamento no processo de licenciamento, enquanto se aguarda a transferência registral (matrícula em cartório)
 - Como as análises ambientais precedem as análises de aprovação de Alvará de Construção junto ao Município, temos tido êxito em justificar a não apresentação de Alvará.

Estimativa de gastos:

- Consultoria, elaboração de Memoriais de vegetação, protocolo e acompanhamento do processo até o licenciamento para a supressão – R\$ 5.000,00 (em duas parcelas – 50% no ato do contrato e 50% na conclusão do processo);
- Planta Topográfica (caso não tenha e que será aproveitada quando do Alvará de Construção) R\$ 1.500,00, (temos profissional parceiro);
- Certidão de Uso e Ocupação do Solo – R\$ 145,00;
- Matrícula atualizada – R\$ 138,00
- Compensação ambiental (mata em pé)
 - Área do terreno – 510 m²
 - Compensação em dobro da área (respeitada fração mínima) 1100 m²;

- Custo do m² = R\$ 15,00 = Total = R\$ 16.500 – Pagos em 2 parcelas sendo 50% quando o Município liberar o TCRA (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) e 50% quando forem liberados os documentos para a averbação da Servidão na matrícula do Sítio de Compensação.

Tramitação:

- Elaboração de Laudo de Vegetação (30 dias)
- Não obstante a Legislação Municipal (Decreto 20919/2022) estabeleça o prazo de 30 dias, os processos têm levado de 3 a 4 meses para a tramitação, até a liberação do licenciamento (quem faz a lei não cumpre).

19/10/2025 - Aroldo