



ANÁLISE INICIAL

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

Cliente:	Hozana Cedraz
Objeto:	Análises ambientais
Local:	Terreno Guarulhos – indicação aproximada (Pontos de referência – área 35.000 m² - área edificada – “Chacará dos Cerqueiras – traçado de estrada
Proprietários	Indefinido
Coordenadas:	354894 // 7419272
Bioma:	Mata Atlântica (Floresta Ombrófila Densa)
Matricula:	Não analisada – De área maior, não georreferenciada com marcos geográficos e madeira de lei.
IPTU:	Não analisado – A área não consta como inscrita no CAR (Cadastro Ambiental Rural) (CARGIS)
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 • Lei Estadual 15.913/2015 (APRM)
Geoprocessamento:	O eixo de inclinação do Satélite é irregular inviabilizando análise de ortomosaicos 2006 e 2008, importantes para os estudos de aplicação da Lei Federal 11.428/2006 (Lei da Mata Atlântica.
Observações:	Consta que os serviços seriam para subsidiar reforma de edificação, aparentemente implantada entre 2001 e 2008. Consta que parte da área é explorada com “agricultura de subsistência”. Conforme análises de ortomosaicos GOOGLE, considerada a imprecisão do terreno, grande parte do terreno, ocupada por mata nativa em 2001, foi substituída por vegetação distinta, aparentemente “silvicultura de eucalipto”. Conforme imagem (recorte) encaminhado o terreno encontra-se nas proximidades do Rio Jaguari, porém, na Carta Topográfica registra-se o Córrego do Thomé e Ribeirão Barbosa (afluentes do Rio Jaguari da Bacia hidrográfica do Rio Paraíba do Sul, sendo que a parte norte do terreno (estimado) registra pequena interferência de APP. Informações da Cliente de que o terreno estaria em APP, com restrições ambientais a qualquer intervenção. A estrada de face do terreno não consta na Carta Topográfica, havendo registro de tratar-se de estrada de servidão.

SITUAÇÃO EM ANÁLISE

Análise de configuração do terreno em 2025 (situação atual), 2020, 2015, 2012, 2001 (foram dispensadas por inconsistência os ortomosaicos 2006 e 2008)

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.

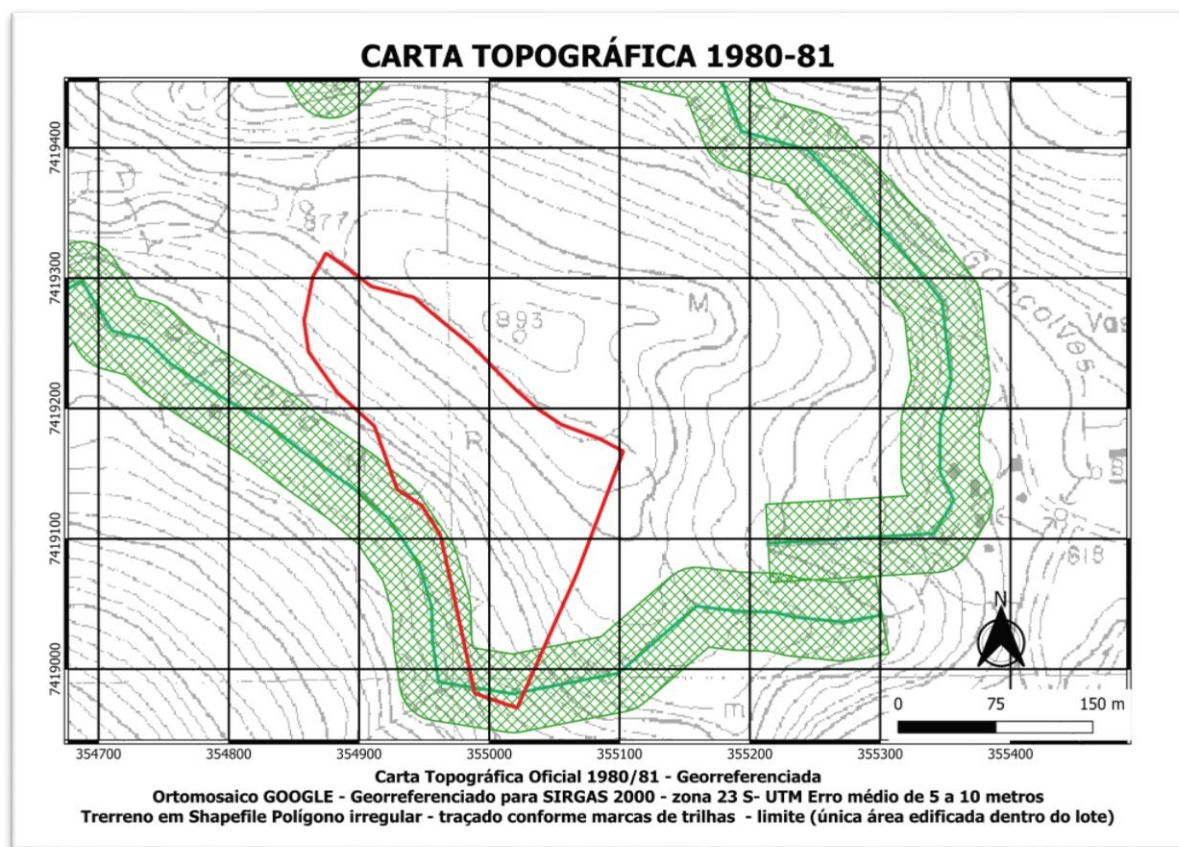


CARTA TOPOGRÁFICA OFICIAL (1980/81)

Considerada a análise do Sistema Sigam Sima (a princípio terminativa) houve necessidade de análise do terreno sobre a carta topográfica, instrumento para a determinação de cursos d'água nos processos de licenciamento ambiental.

Não obstante nas referências SIGAM não se registre a realidade da Carta topográfica, a ser considerada na possibilidade de qualquer licenciamento ambiental, o afluente (córrego do Barbosa) se aproxima da área analisada, impondo mesmo que de a incidência de APP, mas que não interfere no maior percentual do terreno para efeitos de ocupação.

Analizamos também a eventual inserção da área nos limites da APRM.

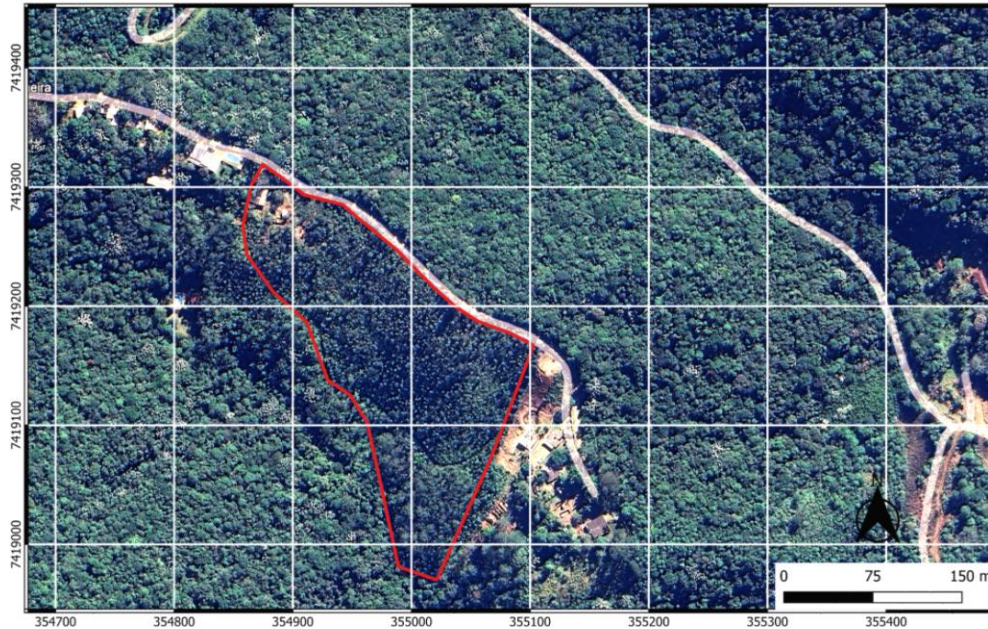


CONFIGURAÇÃO E OBJETO

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 (todos na vigência de APPs de 30 metros).

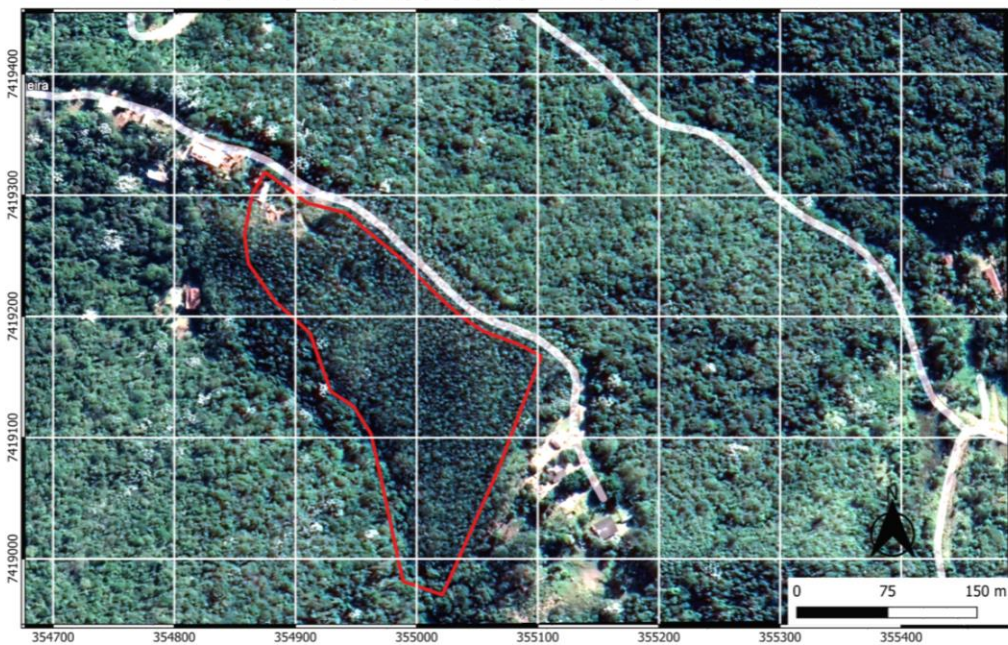
GEOSSENSORIAMENTO – ORTOMOSAICOS GOOGLE

ORTOMOSAICO GOOGLE 2025 - INSTÁVEL

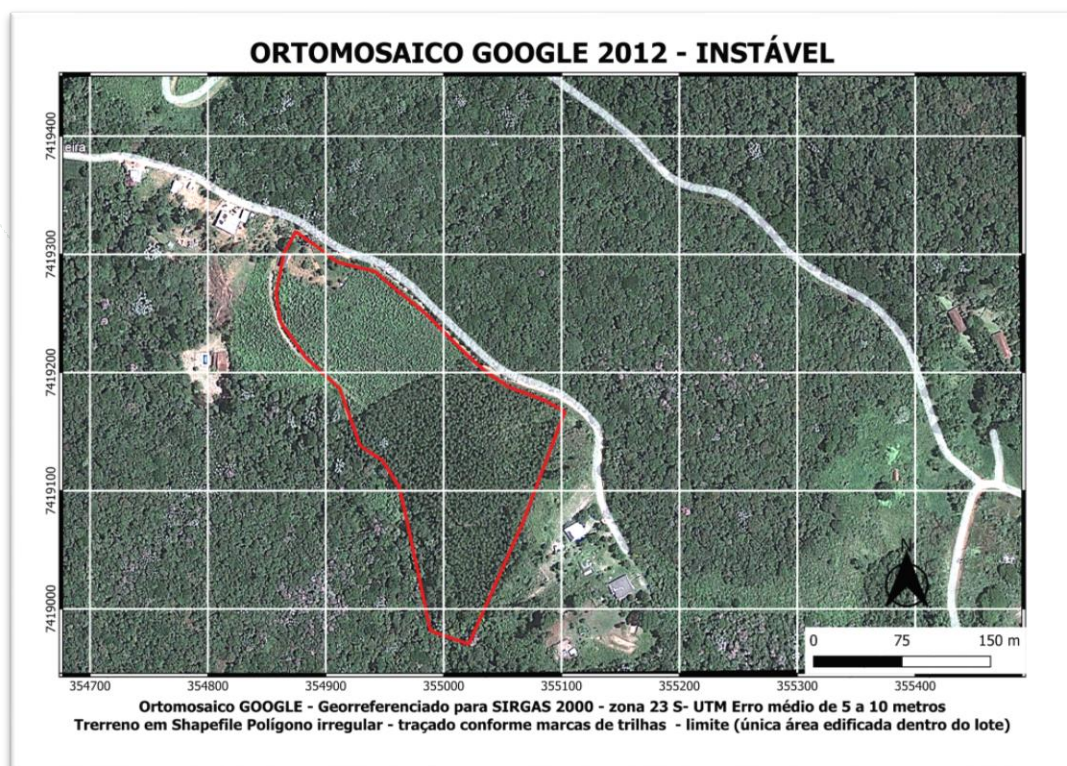
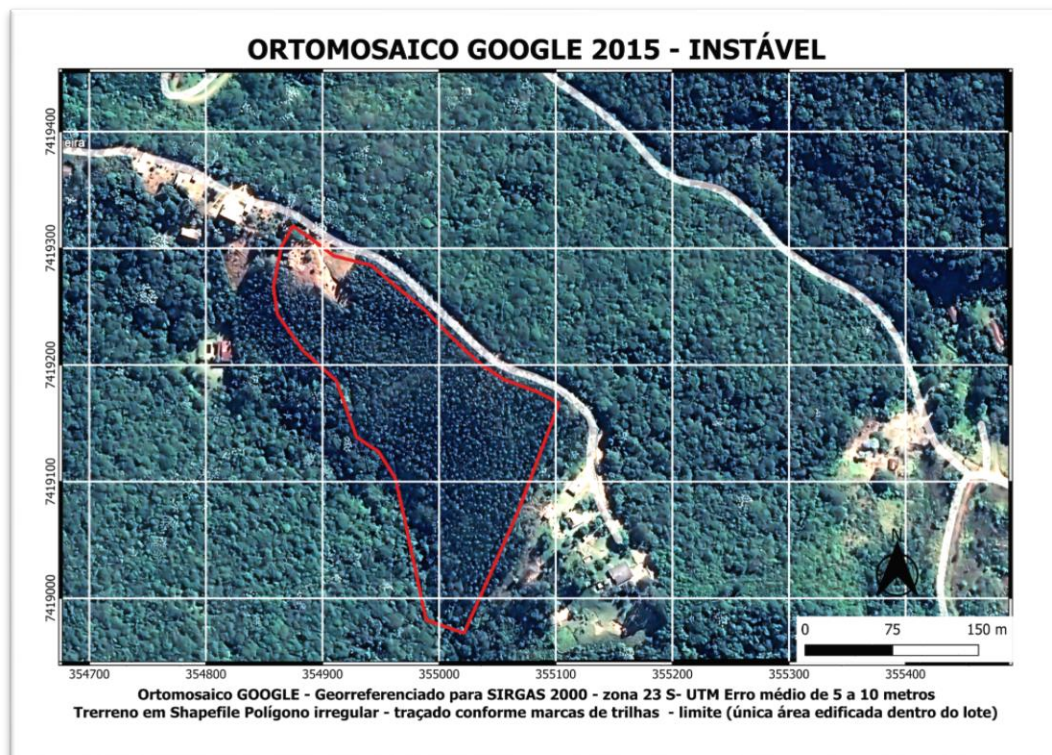


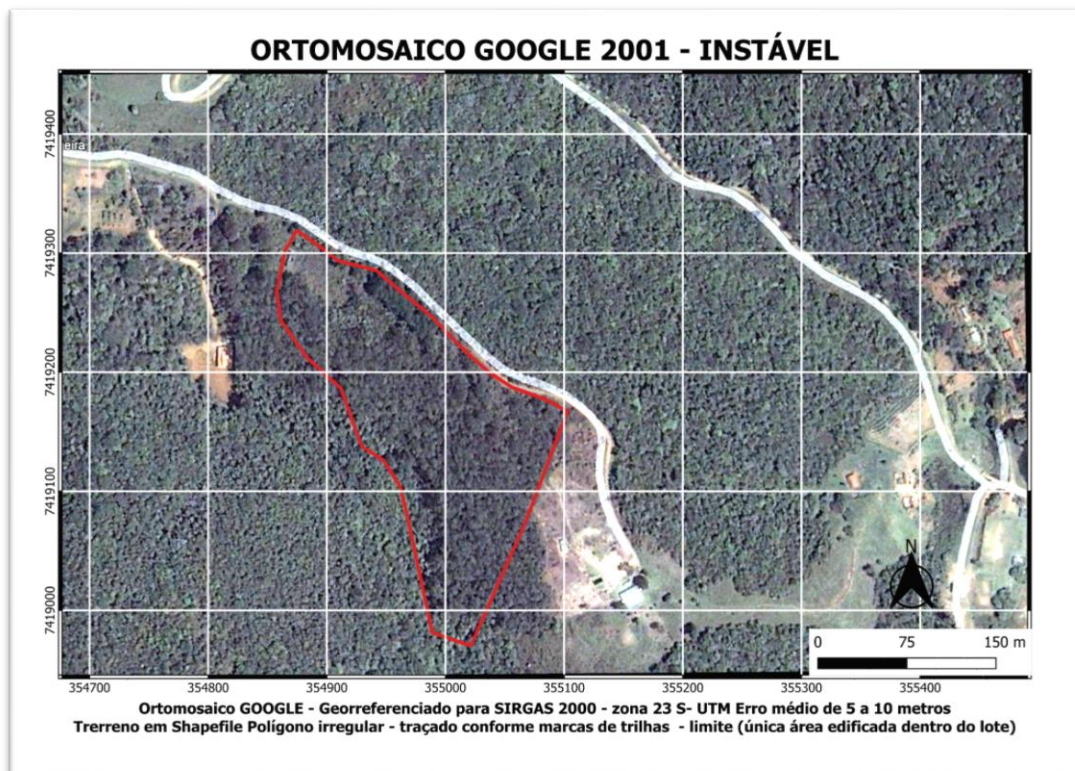
Ortomosaico GOOGLE - Georreferenciado para SIRGAS 2000 - zona 23 S- UTM Erro médio de 5 a 10 metros
Terreno em Shapefile Polígono irregular - traçado conforme marcas de trilhas - limite (única área edificada dentro do lote)

ORTOMOSAICO GOOGLE 2020 - INSTÁVEL



Ortomosaico GOOGLE - Georreferenciado para SIRGAS 2000 - zona 23 S- UTM Erro médio de 5 a 10 metros
Terreno em Shapefile Polígono irregular - traçado conforme marcas de trilhas - limite (única área edificada dentro do lote)





Conclusões:

Quanto à solicitação de parecer sobre a possibilidade de reforma de habitação no local e informações de embargos de utilização da área por APP, há que se analisar um conjunto de situações distintas, pois, qualquer licenciamento de intervenção em vegetação nativa demanda pré-requisitos legais.

- Será obrigatória a apresentação da matrícula do imóvel e ao que consta, o imóvel é fração de matrícula maior, não parcelada.
 - Na situação que se observa, com aparente posse por mais que 5 anos, será possível o desmembramento por usucapião, que eventualmente poderá ser feito de ofício diretamente no cartório (se assim entender o Oficial) com base na Lei Federal 6.015/1973 (Lei de registro de imóveis) desde que se tenha anuência dos confrontantes.
 - Para o eventual usucapião, ter-se-á que providenciar planta topográfica e planialtimétrica, respeitando todos os limites dos confrontantes (que deverão concordar com as divisas).
 - A nova planta deverá atender ao disposto na Resolução IBGE 01/2015 – Ser georreferenciada em SIRGAS 2000 – UTM.
- A Planta topográfica e Planialtimétrica também é documento exigido no licenciamento.

- Não conseguimos definir se a área é urbana ou rural.
 - Se área rural, o imóvel depois da matrícula deverá ser cadastrado no CAR (Cadastro Ambiental Rural), para o recolhimento do ITR (Imposto Territorial Rural) e geração do CIB da Receita Federal;
 - Caso haja necessidade de cadastro no CAR, a partir de 25 de novembro de 2025, será obrigatória a apresentação do SIGEF (Sistema Integrado de Georreferenciamento) que envolve planta georreferenciada e implantação de marcos físicos.
 - Se urbana (vai depender do Plano Diretor Municipal) deverá ser lançado o IPTU da área (documento também necessário para o licenciamento)
- A princípio não é verdadeira a notícia de que nada se pode interferir na área (por estar em APP).
 - Conforme análise, embora incida sobre o terreno uma pequena faixa de APP do Córrego do Barbosa, grande parte do terreno (95%) está fora de APP;
 - Da área que está fora de APP, seria possível entender que há possibilidade de supressão de vegetação nativa em 70% do terreno, desde que compensada fora do local;
- Nas análises dos ORTOMOSAICOS GOOGLE, não se registra uso agrícola, mas aparentemente ocupação pelo plantio de vegetação exótica (Eucaliptus spp) cuja supressão deve ser licenciada, mesmo sendo a espécie exótica;
- Vencidas todas as etapas registrais e topográficas, então se poderá solicitar licenciamento, que aparentemente pode ser conduzido junto ao Município, pois, conforme se constatou o imóvel está fora de APRM (Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais) que exigiria licenciamento pela CETESB;
- No caso de eventual compra e/ou venda da área, as providências acima devem considerar os gastos para a regularização cadastral e registral do imóvel, além do tempo a ser considerado até a regularização.

Observações importantes:

- A princípio não temos condições de fundamentar dados para o que se solicita (licenciamento para aproveitamento de edificação);
- Temos em nossa equipe Topógrafos capaz de produzir Plantas necessárias;
- Temos em nossa equipe profissional credenciado pelo INCRA para a elaboração do SIGEF;
- Temos em nossa equipe Engenheiros Ambientais e Biólogo capazes de instruir processos de licenciamento para regularização de edificação, bem como eventual licenciamento para supressões, porém, depender-se-á dos requisitos registrais e cadastrais estarem feitos;
- Uma resposta um pouco mais completa demandaria visita ao local, com informações de divisas e levantamento de coordenadas.

Aroldo – 11/10/2025