



## PARECER TÉCNICO

N°: 0006

Versão: 01

Data: 17/03/2025

### IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE

Nome **Associação Cultural e Desportiva Nipo Brasileira de Jacareí** CNPJ **45.213.451/0001-45**

Logradouro **Avenida Malek Assad**

Número <b>1509</b>	Complemento <b>Setor 02</b>	Bairro <b>Meia Lua</b>	CEP <b>12328-080</b>	Município <b>JACAREÍ</b>
--------------------	-----------------------------	------------------------	----------------------	--------------------------

### CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Atividade Principal

Descrição  
**Bar com música ao vivo CNAE 5611-2/05**

Bacia Hidrográfica  
**61 - PARAÍBA** UGRHI  
**2 - PARAÍBA DO SUL**

Interessado

**Associação Cultural e Desportiva Nipo Brasileira de Jacareí**

Assunto

**Avaliação da regularidade da ocupação de um imóvel urbano inserido na Área de Preservação Permanente do Rio Paraíba do Sul devido a sua temporalidade frente a legislação ambiental.**

### 1. INTRODUÇÃO

Trata-se de solicitação de Parecer Técnico para comprovar a regularidade da ocupação do imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 44.113.34.32.0001.00000, localizado na Avenida Malek Assad, 1509 – Setor 02 – Meia Lua, o qual está inserido em sua totalidade na Área de Preservação Permanente do Rio Paraíba do Sul, conforme definido pelo artigo 4º, da Lei Federal nº 12.651/2012.

### 2. INFORMAÇÕES

A propriedade que anteriormente abrigava a sede da Associação Cultural e Desportiva Nipo Brasileira de Jacareí, atualmente destina-se à atividade de bar com música ao vivo.

A Lei Federal nº 12.651/2012, que dispõe sobre proteção da vegetação nativa, considera em seu artigo 4º, inciso I, alínea "c", como Área de Preservação Permanente (APP) as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene ou intermitente, excluídos os efêmeros. Essas faixas possuem uma largura mínima de 100 (cem) metros para os cursos d'água com largura de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros, o que se aplica ao Rio Paraíba do Sul. Contudo, foi apresentado pelo interessado no processo um histórico de uso e ocupação do imóvel, comprovando a ocupação anterior à Lei Federal nº 4.771/1965, a qual estabeleceu a Área de Preservação Permanente.

No pedido de Certidão nº 341.815, expedido pelo Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí, consta a transcrição nº 7.247, de 18/06/1951, da escritura de compra e venda de 07 de junho de 1951, lavrada no Cartório do 1º Tabelião de Notas da Comarca de Jacareí, no Livro 145, fls. 09, referente à aquisição do imóvel pelo BASE BALL CLUB DE JACAREÍ. Na coluna destinada às averbações, encontra-se o registro de que foi edificado um prédio para as instalações sociais do clube no ano de 1952.

No livro "Caminhos da Imigração Japonesa em Jacareí" de Julia Naomi Kanazawa, Editora Gráfica Topan- Press LTDA, 2004. Constam fotos da Sede da Associação, inaugurada em 1951.

Na Carta 085/116 do IGC datada de 1977/78, é demarcada a edificação do imóvel à margem do Rio Paraíba do Sul.

Nas imagens disponibilizadas pelo Aplicativo Google Earth, desde 2006, observa-se que não houve alterações substanciais no



## PARECER TÉCNICO

Nº: 0006

Versão: 01

Data: 17/03/2025

imóvel.

A ocupação do imóvel é comprovada pela Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí, datada de 1952. Sendo a ocupação do imóvel anterior à Lei Federal nº 4771/1965 que estabeleceu a APP, não se aplicam ao imóvel as restrições impostas pela legislação ambiental atual em relação à APP, nem há necessidade de compensação ambiental por intervenção em APP, pois trata-se de ocupação regular amparada pela temporalidade. Mesmo que ocorram reformas e alteração no uso da área ocupada, essas modificações, ainda que posteriores a 1986, não afetam o direito à ocupação, que permanece protegido pela temporalidade, conforme a legislação ambiental.

### 3. CONCLUSÃO

Está comprovado que a ocupação do imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 44.113.34.32.0001.00000 é anterior à legislação ambiental que estabeleceu Área de Preservação Permanente (APP) de cursos d'água. Portanto, o imóvel está amparado pela temporalidade em relação à legislação ambiental vigente, não se aplicando a ele as restrições impostas pela Lei Federal nº 12.651/2012 no que diz respeito às APPs. Além disso, não há necessidade de compensação ambiental por intervenção em APP. Mesmo que ocorram reformas ou alterações no uso da área ocupada, o direito de ocupação do imóvel permanece, desde que respeitadas as diretrizes de uso e ocupação do solo estabelecidas pelo Município.

---

GLAUCIA MARIA DOS SANTOS AZUMA  
Engenheira Sanitarista e Ambiental

---

SANDRA RAQUEL VERRISSIMO  
Diretora de Meio Ambiente