



## PARECER TÉCNICO

Nº: 0009

Versão: 01

Data: 16/07/2025

### IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE

Razão Social	CPF
ESPÓLIO DE MANOEL CUBAS DE MORAIS	
Logradouro	
RUA CHIQUINHA SHURIG	
Número	Complemento
326	Insc. Imobiliária: 44131.61.21.0123.00.000
	Transcrição nº 24.802
	Bairro
	JARDIM
	MARISTER
	CEP
	12.321-800
	Município
	Jacareí

### CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

#### Atividade Principal

Descrição  
Imóvel residencial

Bacia Hidrográfica  
UGRHI  
61 - PARAÍBA  
2 - PARAÍBA DO SUL

#### Interessado

ESPÓLIO DE MANOEL CUBAS DE MORAIS

#### Assunto

Manifestação quanto às funções ambientais da margem do corpo hídrico conhecido como Rio Paraíba do Sul no imóvel objeto de Transcrição nº 24.802 e Insc Imobiliária: 44131.61.21.0123.00.000

### 1. INTRODUÇÃO

Este parecer técnico tem por objetivo analisar a solicitação referente às funções ambientais das margens do corpo hídrico conhecido como Rio Paraíba do Sul, situado na divisa dos fundos do imóvel localizado na Rua Chiquinha Shurig, nº 326, Inscrição Imobiliária: 44131.61.21.0123.00.000.

### ANÁLISE

Conforme os documentos apresentados verifica-se que o imóvel está inserido em área urbana consolidada possui Inscrição Imobiliária registrada e atualmente se encontra com uso residencial. Ressalta-se que a faixa correspondente à Área de Preservação Permanente (APP), localizadas em ambos os lados do trecho do Rio Paraíba do Sul, está ocupada por infraestrutura urbana preexistente, incluindo calçamento para pedestres, postes de iluminação pública, sistemas de drenagem, via pavimentada e ponto de ônibus.

Conforme informado e comprovado por documentação apresentada o local "Foi adquirido em 1973 como terreno urbano com finalidade de construção da residência da família. A ocupação residencial neste terreno ocorre desde 1976, quando se deu início a construção com projeto aprovado em 30 de março de 1976 pelo Diretor de Obras e Viação da Prefeitura Municipal de Jacareí, Alvará nº 1031 – Projeto nº 05903 – de 30 de março de 1973. A construção foi finalizada em novembro de 1979, época em que passou a ser moradia da família do interessado até a presente data."

Conforme informado na folha 09,10 e 11 do laudo apresentado pelo interessado:

"Para efeitos do presente laudo adotou-se a definição de "Montante da Área de Interesse - MAI" como sendo a área de 1.000 metros a montante do empreendimento. A Área de Preservação Permanente – APP identificada a montante da área de interesse é uma APP hídrica, definida no inciso I do artigo 4º da Lei Federal 12.651/2012. Não existe a montante e nem a jusante da área de interesse objeto deste laudo as APP's de altitude, topo de morro, declividade, borda de tabuleiro, etc. A topografia é plana e o curso d'água gerador da APP é o Rio Paraíba do Sul, que tem seu curso em paralelo com a rua Chiquinha Shurig, estando a própria rua dentro de seus limites.



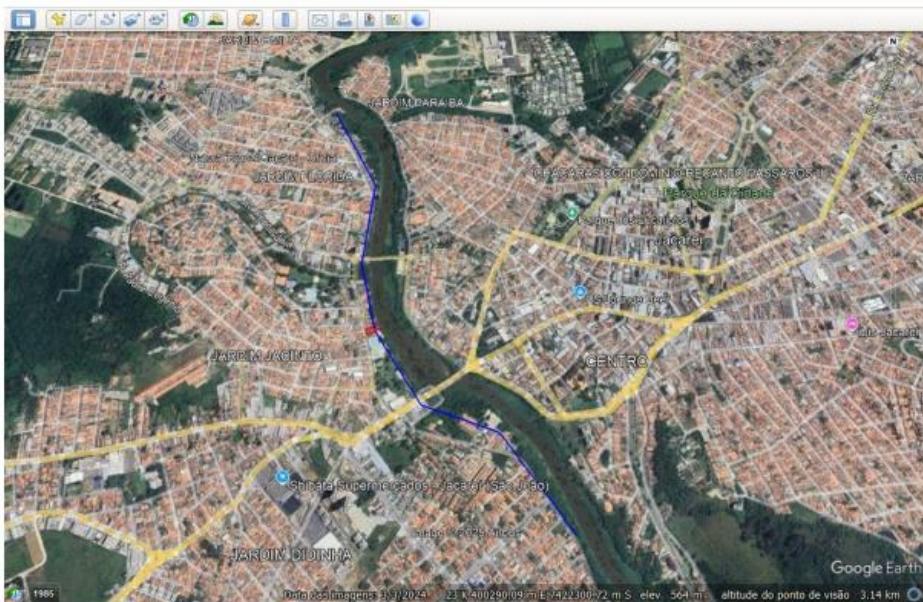
## PARECER TÉCNICO

Nº: 0009

Versão: 01

Data: 16/07/2025

O limite de 1000 metros a montante e a jusante da área de interesse estão indicados nas linhas em azul da imagem de satélite a seguir:



**Figura nº 04:** A imagem de satélite obtida junto a plataforma Google Earth. O polígono vermelho indica a localização do terreno. As linhas em azul indicam os trechos de 1000 metros a montante e 1000 metros a jusante da área de interesse.

A região compreendida pela MAI tem ocupação mais antiga que a da área de interesse. É compreendida por:

- Faixa de terreno com rede de água pluvial, com lançamento no rio Paraíba do Sul, de propriedade do Município de Jacareí.
- equipamento público denominado EDUCAMAIS SÃO JOÃO, imóvel adquirido pelo Município de Jacareí e antes ocupado pelo ESPORTE CLUBE ELVIRA.
- Chácara onde hoje funciona a casa de eventos CASA BRANCA. Imóvel com ocupação anteriormente ao Código Florestal de 1965.
- Sistema viário de acesso a ponte do São João, Avenida São João.

Para efeitos do presente laudo adotou-se a definição de “jusante da área de interesse” como sendo a área de 1.000 metros a jusante do empreendimento. Não existem APP's de altitude, topo de morro, declividade, borda de tabuleiro, etc., a jusante da área de interesse objeto deste laudo. A topografia é plana e a APP a Jusante da Área de Interesse está margem do Rio Paraíba do Sul.”

De posse das informações do Laudo Técnico apresentado pelo interessado de autoria da Engenheira Agrônoma DENISE CUBAS DE MORAIS PRADO, CREA 0682298025-SP com sua respectiva ART nº 2620251133915, pode-se efetuar a análise conforme os indicadores apresentados no Artigo 3º inciso II da Lei Federal 12651 de 2012 onde são apresentadas as funções ambientais da APP.

“II - Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;”

O Corpo d'água se encontra com sua APP densamente ocupada com edificações e sistema viário.

A área é plana não sendo visualizável nenhuma erosão ou colapso das edificações.

Não há conectividade e proximidade com outras áreas protegidas.



## PARECER TÉCNICO

Nº: 0009

Versão: 01

Data: 16/07/2025

Não possui a existência de corredor ecológico ou continuidade com áreas de interesse ambiental.

Quanto ao bem estar da população humana: Não há histórico recente de inundações na área de Interesse, não sendo classificada como área de risco.

A área de interesse conta com abastecimento de água potável, rede coletora de esgoto, coleta de resíduos sólidos, iluminação pública, transporte público, calçadas e aruamento estabelecidos e equipamentos públicos e privados de esporte, lazer, saúde e educação.

### 2. CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando os documentos e informações apresentadas pelo interessado e as informações de posse do poder público municipal, quanto às funções ambientais, conforme o artigo 3º, inciso II, da Lei Federal nº 12.651/2012, o parecer técnico pontua-se que:

I - Não exerce mais a função de preservação de recursos hídricos: A área está ocupada por infraestrutura urbana, incluindo calçadas, postes de iluminação pública, sistema de drenagem, avenida asfaltada e ponto de ônibus.

II - Sua ocupação não compromete a estabilidade geológica: Não havendo riscos geológicos identificáveis.

III - Não desempenha papel significativo na preservação da biodiversidade: A urbanização consolidada resultou na ausência de vegetação relevante, impedindo qualquer contribuição para a biodiversidade local.

IV - Não é relevante para facilitar o fluxo gênico de fauna e flora: Devido à ausência de vegetação significativa na região e à intensa urbanização, não há formação de corredores ecológicos para a fauna e flora.

V - Sua preservação não é determinante para a proteção do solo ou para o bem-estar das populações humanas: A área encontra-se completamente ocupada e estabilizada pela urbanização.

É sabido que o lote em questão encontra-se inserido em área densamente urbanizada. A faixa marginal do Rio Paraíba do Sul, encontra-se ocupada por diferentes equipamentos urbanos (sistema viário; sistema de drenagem de águas pluviais), além de construções diversas (residências, comércios e serviços).

Conclui-se que a Área de Preservação Permanente (APP) do imóvel não mantém suas funções ambientais devido à urbanização consolidada e à impermeabilização do solo. As ocupações existentes, tanto a 1.000 metros a montante e 1.000 metros a jusante inviabilizam que a desocupação e florestamento da APP incidente no imóvel reestabeleçam suas funções ambientais nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012, uma vez que não são suficientes para proteger os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, de facilitar o fluxo gênico, de proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas, em razão da sua proporção em relação ao entorno urbanizado, antropizado, degradado e alterado.

Uma vez descaracterizadas as funções ambientais da APP no imóvel, não se aplicam as restrições ambientais impostas pela Lei Federal 12651 de 2012, relativas a APP, na área objeto deste parecer.

De posse das informações acima é emitido este parecer. Ressalta-se, porém, que este parecer não aprova nenhuma obra e não dispensa nem substitui quaisquer Alvarás ou Certidões de qualquer natureza, exigidos pela legislação federal, estadual ou municipal.

SANDRA RAQUEL VERRISSIMO  
Diretora de Meio Ambiente