



## PARECER TÉCNICO

Nº: 0013

Versão: 01

Data: 21/10/2025

### IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE

Nome	CPF			
<b>Monica Ahmed</b>	<b>102.966.728-40</b>			
Logradouro				
<b>Rua Albano Máximo, esquina com Avenida Major Acácio Ferreira</b>				
Número	Complemento	Bairro	CEP	Município
<b>98</b>	<b>Insc. Imobiliária</b>	<b>Centro</b>	<b>12327-050</b>	<b>JACAREÍ</b>
<b>(Setor 01</b>				
<b>Parte G)</b>				
<b>44131.62.00.0316</b>				
<b>Matrícula: 64.883</b>				

### CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

#### Atividade Principal

Descrição

**Bar e restaurante**

Bacia Hidrográfica

UGRHI

**61 - PARAÍBA**

**2 - PARAÍBA DO SUL**

#### Interessado

**Monica Ahmed**

#### 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 à legislação ambiental.**

## 1. INTRODUÇÃO

Trata-se de solicitação de Parecer Técnico para comprovar que a regularidade da ocupação do imóvel, inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 44131.62.00.0316.00000, e seu enquadramento no Artigo 40 da Lei Estadual nº 15.684/2015, em razão do seu registro anterior à Lei Federal nº 4.771/1965, a qual instituiu as Áreas de Preservação Permanente.

O imóvel em questão, localizado na Rua Albano Máximo, esquina com Avenida Major Acácio Ferreira, 98 – Setor 01, Parte G – Centro, encontra-se integralmente inserido na Área de Preservação Permanente (APP) do Rio Paraíba do Sul, conforme os parâmetros estabelecidos na Lei Federal nº 12.651/2012.

## 2. INFORMAÇÕES

A propriedade possui uma construção que, atualmente, está em processo de adequação junto ao município para funcionamento como bar e restaurante.

A Lei Federal nº 12.651/2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, estabelece 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 devem possuir largura mínima de 100 (cem) metros para cursos d’água com largura entre 50 (cinquenta) e 200 (duzentos) metros, o que se aplica ao Rio Paraíba do Sul.

Contudo, o interessado apresentou, no processo, histórico de uso e ocupação do imóvel, comprovando que a ocupação é anterior à vigência da Lei Federal nº 4.771/1965, a qual instituiu as Áreas de Preservação Permanente.

Para comprovar essa anterioridade, foi apresentada a Certidão nº 358.429, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí, que certifica a Transcrição nº 9.063, realizada em 21 de março de 1955, descrevendo a referida área como contendo um posto de combustíveis em construção à época do registro. Tal informação é corroborada pela imagem 1, extraída da certidão apresentada, onde consta a Transcrição nº 9.063, vinculada à matrícula nº 64.883, juntada ao processo.



## PARECER TÉCNICO

Nº: 0013

Versão: 01

Data: 21/10/2025



Imagen 1 – Trecho da Transcrição 9.063 que comprova ocupação do imóvel em 1955.

### 3. CONCLUSÃO

Diante da Certidão nº 358.429, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí, que comprova a ocupação do imóvel anterior à vigência da Lei Federal nº 4.771/1965 — marco legal que instituiu as Áreas de Preservação Permanente (APP) — conclui-se que a edificação localizada na Rua Albano Máximo, esquina com a Avenida Major Acácio Ferreira, nº 98 – Setor 01, Parte G – Centro, encontra-se em situação de regularidade quanto à sua ocupação, estando amparada pelo Artigo 40 da Lei Estadual nº 15.684/2015.

Dessa forma, não se configura a necessidade de compensação ambiental. Ademais, mesmo que sejam realizadas reformas ou alterações no uso da área ocupada, permanece assegurado o direito de ocupação do imóvel, desde que sejam observadas as diretrizes de uso e ocupação do solo estabelecidas pela legislação municipal vigente. Ressalta-se que este parecer não implica em aprovação de obras, tampouco substitui os alvarás, licenças ou certidões exigidos pela legislação federal, estadual ou municipal vigente.

SANDRA RAQUEL VERRISSIMO  
Diretora de Meio Ambiente