



PARECER TÉCNICO

N°: 0021

Versão: 01

Data: 12/03/2026

IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE

Nome	CPF			
MARCOS SILVA ANTONIO	421.425.678-60			
Logradouro				
Avenida Joel de Souza				
Número	Complemento	Bairro	CEP	Município
187	Loteamento Portal Alvorada	São Benedito do Fógio	12332-080	Jacareí
	Insc. Imobiliária:			
	33241.32.38.0296			

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Atividade Principal

Descrição

Construção

Bacia Hidrográfica

61 - PARAÍBA

UGRHI

2 - PARAÍBA DO SUL

Interessado

Marcos Silva Antonio

Assunto

Avaliação para redução da largura da faixa de APP de lote inserido parcialmente na Área de Preservação Permanente devido a sua temporalidade frente a legislação ambiental.

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de solicitação de Parecer Técnico com o objetivo de analisar a possibilidade de redução da faixa de Área de Preservação Permanente (APP) incidente sobre o lote inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 33241.32.38.0296, localizado na Avenida Joel de Souza, 187 (Quadra 01, Lote 06D) – Loteamento Portal Alvorada – Bairro São Benedito do Fógio. O referido lote encontra-se parcialmente inserido em APP de curso d'água natural existente no local, conforme definição estabelecida no artigo 4º da Lei Federal nº 12.651/2012. Há, por parte do interessado, a intenção de regularizar uma construção residencial existente.

2. INFORMAÇÕES

A Lei Federal nº 12.651/2012, estabelece em seu artigo 4º, inciso I, alínea "a", que são consideradas Áreas de Preservação Permanente (APP) as faixas marginais de qualquer curso d'água natural, perene ou intermitente — excluídos os efêmeros —, com largura mínima de 30 (trinta) metros a partir da borda da calha do leito regular, para cursos d'água com largura inferior a 10 (dez) metros, como é o caso do curso d'água em questão.

Entretanto, o interessado apresentou, no âmbito do processo, a matrícula do imóvel sob nº 16102, na qual se localiza o Loteamento Portal Alvorada, aprovado pelo Município de Jacareí, bem como a respectiva aprovação pela CETESB, ambas datadas de 1982. (Imagem 1).

Diante dessas informações, e conforme demonstrado na tabela de alterações da largura de APP ao longo das legislações vigentes à época (Tabela 1), verifica-se que, no período de aprovação do loteamento, a faixa de APP exigida correspondia a 5 (cinco) metros de largura.



PARECER TÉCNICO

N°: 0021

Versão: 01

Data: 12/03/2026

R-2-16.102 - Data: 02 de agosto de 1982.
REGISTRO DE LOTEAMENTO. " PROJETO ALVORADA " Conforme requeri-
mento protocolizado sob número 28.040, em data de 06 de julho
de 1982, subscrito pelas proprietárias APRACS - REPRESENTAÇÃO,
PARTICIPAÇÃO, EMPREENDIMENTOS, INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA., e LO
PES FILHO ENGENHARIA LTDA., retro identificadas, na forma de -/
suas representações, instruído com o memorial, plantas e demais
documentos, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, que
possui a área de 277.873,00 m2., foi loteada, passando a consti-
tuir o loteamento denominado " PROJETO ALVORADA ", na forma da
Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sendo que o loteamento
foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Jacareí em 10 de de-
zembro de 1981, aprovação revalidada em 06 de julho de 1982, al-
vará número 035, pela Companhia de Tecnologia de Saneamento Am-
biental - CETESB, em 01 de julho de 1982, licença de instalação
de loteamento nº 002420, pelo Departamento de Saneamento (Divi-
são de Engenharia de Saúde Pública), da Secretaria da Saúde do
Estado, em 13 de junho de 1980, processo nº 4031/80, e recebeu/
a prévia audiência do INCRA - Instituto Nacional de Colonização
(continua na ficha nº 3)

CONTINUA NA FICHA N.º 3

Imagem 1 - Trecho da Matrícula nº 16.102 referente às aprovações pelos órgãos competentes à época.

Largura do Curso d'Água (metros)	LARGURA DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (metros)			
	Entre 15/09/1965* e 08/07/1986** (a contar da faixa marginal do curso d'água)	Entre 08/07/1986** e 20/07/1989*** (a contar da faixa marginal do curso d'água)	Entre 20/07/1989*** e 24/05/2012**** (a contar do nível mais alto do curso d'água)	A partir de 25/05/2012**** (a contar da borda da calha do leito regular)
Até 10	5	30	30	30
Entre 10 e 50	Metade da largura do curso d'água	50	50	50
Entre 50 e 100	Metade da largura do curso d'água	100	100	100
Entre 100 e 150	Metade da largura do curso d'água	150		
Entre 150 e 200		150		
Entre 200 e 600	Metade da largura do curso d'água	Igual à largura do curso d'água	200	200
Superior a 600	100		500	500

*Data da publicação da Lei Federal nº 4771/1965

** Data da publicação da Lei Federal nº 7511/1986

*** Data da publicação da Lei Federal nº 7803/1989

**** Data da publicação da Lei Federal nº 12651/2012

Tabela 1 – Largura da Área de Preservação Permanente



PARECER TÉCNICO

N°: 0021

Versão: 01

Data: 12/03/2026

A manutenção da faixa de APP conforme a exigência vigente à época da aprovação do parcelamento do solo é amparada pelo artigo 40 da Lei Estadual nº 15.684/2015, o qual assegura o direito de construir em lotes oriundos de parcelamento do solo urbano devidamente registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente, desde que respeitadas as Áreas de Preservação Permanente previstas pela legislação vigente na data do registro. Não havendo necessidade de compensação ambiental adicional em razão da intervenção em APP.

3. CONCLUSÃO

Verifica-se que o lote inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal nº 33241.32.38.0296, localizado na Avenida Joel de Souza, 187 (Quadra 01, Lote 06D) – Loteamento Portal Alvorada – Bairro São Benedito do Fógio, encontra-se parcialmente inserido em Área de Preservação Permanente (APP) de curso d'água natural. Contudo, considerando a documentação apresentada — matrícula datada de 1982, contendo o registro de aprovação do Loteamento Portal Alvorada —, entende-se que a solicitação se enquadra no artigo 40 da Lei Estadual nº 15.684/2015, que garante o direito de edificar em lotes oriundos de parcelamento do solo urbano devidamente registrado, desde que observadas as exigências legais vigentes à época de seu registro.

Dessa forma, considera-se que a faixa de APP incidente sobre o lote corresponde a 5 (cinco) metros, não sendo necessária compensação ambiental adicional.

Este parecer não implica aprovação de obras nem substitui quaisquer alvarás, licenças ou certidões exigidas pela legislação federal, estadual ou municipal aplicável.

VINICIUS PASTORELLI AMORIM

Diretor de Meio Ambiente