



PARECER TÉCNICO

N°: 0024

Versão: 01

Data: 16/06/2026

IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE

NOME EMPRESARIAL	CNPJ
55.225.527 MARIA SILVIA KOZLOVSKI ROISSMANN	55.225.527/0001-06

Logradouro

Rua Leopoldo Leite

Número	Complemento	Bairro	CEP	Município
628		Campo Grande	12319-441	JACAREÍ

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Bacia Hidrográfica	UGRHI
Rio Paraíba do Sul	2 - PARAÍBA DO SUL

Interessado

Maria Silvia Kozlovski Roissman

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.



PARECER TÉCNICO

N°: 0024

Versão: 01

Data: 16/06/2026

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de solicitação de Parecer Técnico para comprovar a regularidade da ocupação do imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 44133-32-98-0585-00- 000, localizado na Rua Leopoldo Leite, nº 628 – Campo Grande, Jacareí/SP, o qual se encontra, quanto à sua localização territorial, inserido em Área de Preservação Permanente (APP) do Rio Paraíba do Sul, conforme definido no artigo 4º da Lei Federal nº 12.651/2012.

2. INFORMAÇÕES

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 cursos d'água efêmeros. Para cursos d'água com largura entre 50 (cinquenta) e 200 (duzentos) metros, a APP corresponde à faixa mínima de 100 (cem) metros, condição aplicável ao Rio Paraíba do Sul. No âmbito do processo, foram apresentadas transcrições de registros cartorários do imóvel, em especial a Certidão nº 352.218, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí, nas quais consta que ***“UM TERRENO com frente para o leito da Estrada de Ferro Central do Brasil, no Bairro do Campo Grande, onde mede trinta e dois metros, da frente aos fundos, de quem do leito da Estrada de Ferro Central do Brasil olha para o imóvel mede pelo lado direito cinquenta metros, dividindo com o quinhão pertencente ao espólio de Julieta Pigozzi Soalheiro, pelo lado esquerdo mede quarenta metros dividindo com o quinhão do espólio de Julieta Pigozzi Soalheiro e nos fundos mede trinta e dois metros dividindo com o Rio Paraíba; existindo construída no mesmo uma casa coberta de telhas sem número; havido pela transcrição nº 9.456”***.

Conforme informado no laudo, é apresentada a fotografia aérea de nº 49522, datada de 2 de julho de 1965 e produzida no âmbito do Projeto AF-63-32 (escala 1:60.000, mapa índice 2769-3), disponibilizada pelo Serviço Geológico do Brasil (CPRM), permite identificar, por meio da resposta espectral das superfícies antrópicas, a existência de estruturas edificadas no interior do imóvel.

Figura 7 – Fotografia aérea de nº 49522 CPRM DE 1965. Área construída em amarelo d aproximadamente 238 m². Fonte: CPRM, 1965. Elaborado pela autora





PARECER TÉCNICO

N°: 0024

Versão: 01

Data: 16/06/2026

Dessa forma, verifica-se que há construção e ocupação no local e nas imediações em período anterior à vigência da Lei Federal nº 4.771 de 15 de setembro de 1965, diploma legal que instituiu o regime jurídico das Áreas de Preservação Permanente no ordenamento jurídico brasileiro.

3. CONCLUSÃO

Está comprovado que a ocupação do imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 44133-32-98-0585-00-000 é anterior à legislação ambiental que estabeleceu Área de Preservação Permanente (APP) de cursos d'água, ou seja, a Lei Federal nº 4.771 de 15 de setembro de 1965. 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

Vinicius Pastorelli Amorim

Diretor de Meio Ambiente