



PARECER TÉCNICO

Nº: **0022**

Versão: **01**

Data: **24/04/2026**

IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE

Nome	CPF			
Sonia Maria de Oliveira	081.263.798-47			
Logradouro				
Rua Leopoldo Leite				
Número	Complemento	Bairro	CEP	Município
1020	Insc. Imobiliária	Campo Grande	13330-010	JACAREÍ
	44133.32.98.0960.00000			

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Atividade Principal

Descrição

Imóvel residencial

Bacia Hidrográfica

61 - PARAÍBA

UGRHI

2 - PARAÍBA DO SUL

Interessado

Sonia Maria de Oliveira

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 com a finalidade de avaliar a regularidade da ocupação da construção existente no imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 44133.32.98.0960.00000, localizado na Rua Leopoldo Leite, nº 1020 – 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 367.001, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí, nas quais consta que o imóvel integrava originalmente uma gleba maior, registrando-se, já no ano de 1945, a existência de uma edificação descrita como “casa coberta de telhas”.

Dessa forma, verifica-se que a construção objeto da presente análise foi implantada em período anterior à vigência da Lei Federal nº 4.771/1965, diploma legal que instituiu o regime jurídico das Áreas de Preservação Permanente no ordenamento jurídico brasileiro.



PARECER TÉCNICO

Nº: 0022

Versão: 01

Data: 24/04/2026

PEDIDO DE CERTIDÃO Nº 367.001 PROTOCOLO ARISP Nº S26030710758D

EDSON DE OLIVEIRA ANDRADE - Oficial Delegatário do Cartório de Registro de Imóveis da única circunscrição imobiliária desta Comarca de Jacareí, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

CERTIFICA, a pedido de pessoa interessada, que revendo neste Registro Imobiliário o **Livro 3-E** de Transcrição das Transmissões, dele, às **fls. 23**, verificou constar a **transcrição número 4.408**, feita em data de 03 de janeiro de 1945, da **certidão de partilha** extraída em 29 de dezembro de 1944, pelo Escrivão do 2º Ofício desta Comarca, pela qual o ESPÓLIO do finado FRANCISCO AUGUSTO DE CAMPOS, **transmitiu** a **Dª MARIA DO CARMO CAMPOS, viúva meeira; JOSEPHINA DE CAMPOS casada com SEBASTIÃO GOMES; ADOLPHO DE CAMPOS**, pela quantia de Cr\$ 5.000,00 (cinco mil cruzeiros), - **UMA pequena parte da Chácara dos Ramos, no bairro do Campo Grande, deste município, com a área de um quarto de alqueire, mais ou menos, com as seguintes divisas e confrontações: começa em um pau grande de angico que está na beira do Rio Parahyba, segue direito por uma carreira de cragoatá e cerca de arame com Manoel Soalheiro até chegar em um moirão da cerca da Estrada de Ferro Central do Brasil, segue pela cerca até o boeiro, desce divisando com Joaquim Azevedo de Andrade por um valo d'água daí até o rio Parahyba, descendo até onde teve o seu começo, contendo uma casa coberta de telhas. Imóvel este havido pelo inventariado conforme a transcrição nº 338, fls. 148 do Livro 3-A, sendo partilhada na seguinte base: a viúva meeira parte do valor de Cr\$ 3.250,00; a herdeira Josephina de Campos**

Figura 1 – Trecho da Certidão nº 367.001, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí, que atesta a existência da edificação.

Em razão da anterioridade da ocupação, constata-se que não se aplicam à construção preexistente as restrições impostas pela legislação ambiental superveniente relativas às Áreas de Preservação Permanente, tampouco se verifica a obrigatoriedade de compensação ambiental por intervenção relacionada exclusivamente à edificação já implantada, uma vez caracterizada ocupação regular consolidada, amparada pelo princípio da temporalidade.

Registra-se, ainda, que eventuais reformas, adequações ou alterações de uso na área já ocupada, ainda que realizadas em período posterior, não descaracterizam a ocupação preexistente nem afastam o direito adquirido, desde que tais intervenções se restrinjam exclusivamente à área originalmente construída, permanecendo vedadas novas expansões, ampliações ou alterações da paisagem natural nas demais áreas do imóvel sem a devida autorização do órgão ambiental competente.



PARECER TÉCNICO

Nº: 0022

Versão: 01

Data: 24/04/2026

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, constata-se que a construção existente, objeto da presente análise, localizada no imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 44133.32.98.0960.00000, por estar comprovadamente implantada em período anterior à edição da Lei Federal nº 4.771/1965, configura ocupação consolidada e regularmente constituída, razão pela qual não se submete às restrições impostas pela legislação ambiental superveniente relativas às Áreas de Preservação Permanente, exclusivamente no que se refere à edificação já implantada, tampouco à exigência de compensação ambiental por essa ocupação específica.

Registra-se, contudo, que tal condição não se estende às demais áreas do imóvel, permanecendo integralmente aplicáveis as disposições legais de proteção ambiental, sendo vedadas novas ocupações, ampliações ou intervenções fora da área originalmente construída sem a prévia autorização do órgão ambiental competente.



Figura 2 – Mapa de caracterização ambiental com a demarcação da propriedade e da edificação analisada, considerando a temporalidade da ocupação.

Vinicius Pastorelli Amorim
Diretor de Meio Ambiente