



ATENÇÃO: Combate aos Loteamentos Irregulares em Embu-Guaçu

A Prefeitura de Embu-Guaçu, por meio da Secretaria de Meio Ambiente, alerta a população sobre os riscos e as ilegalidades de adquirir lotes em áreas não autorizadas.

Nossa cidade está inserida em uma região vital para o abastecimento de água da Grande São Paulo. Por isso, o parcelamento do solo aqui é regido por leis rigorosas que visam proteger nossas nascentes e garantir um crescimento urbano digno.

Estudo de Caso: Fiscalização no Jardim das Samambaias

Utilizando tecnologia de ponta e o sistema **SIPAEGeo Mananciais**, a fiscalização municipal identificou intervenções irregulares recentes. A imagem abaixo demonstra como o monitoramento por satélite detecta divisões de terra feitas sem aprovação.





Legenda Técnica:

- **Local:** Rodovia José Simões Louro Júnior, KM 53,5 – Jardim das Samambaias.
- **Coordenadas:** -23.898510, -46.839448.
- **Situação:** As marcações em vermelho sinalizam o parcelamento irregular e a abertura de acessos sem licenciamento ambiental, o que configura crime contra o ordenamento urbano.

A Base Legal: Por que o loteamento é irregular?

Muitas vezes, o vendedor afirma que "está tudo certo", mas o lote descumpre regras estaduais fundamentais. Entenda as principais leis que protegem nossa região:

1. **Lei Estadual 12.233/2006 e Decreto 51.686/07:** São as "Leis do Guarapiranga". Elas definem que em Embu-Guaçu não se pode lotar terrenos de qualquer tamanho. Existe um **lote mínimo** e uma **taxa de preservação** obrigatória para garantir que a água da chuva penetre no solo.
2. **Lei Estadual 17.800/2023:** Esta lei recente modernizou a fiscalização e o licenciamento em São Paulo. Ela permite que o Estado e o Município ajam com mais rapidez para embargar obras que coloquem em risco o meio ambiente.
3. **Resolução SIMA 39/2020:** Estabelece os critérios para o licenciamento ambiental. Qualquer intervenção, por menor que seja, precisa passar pelo crivo dos órgãos ambientais para garantir que não haverá dano à fauna e flora locais.

Os Riscos para o Comprador





Quem compra um lote irregular está adquirindo um **problema jurídico e financeiro**:

- **Sem Escritura:** Você não consegue registrar o imóvel em seu nome no Cartório.
- **Sem Serviços:** A Prefeitura fica impedida por lei de levar asfalto, iluminação e rede de esgoto para locais clandestinos.
- **Risco de Demolição:** Construções em áreas de preservação ou sem alvará podem ser demolidas pela fiscalização.
- **Multas Pesadas:** O proprietário pode responder por crime ambiental.

 **O que fazer antes de comprar?**

1. **Vá à Prefeitura:** Verifique na Secretaria de Planejamento se o loteamento possui diretrizes aprovadas.
2. **Consulte o Cartório:** Peça a matrícula atualizada do imóvel.
3. **Peça a Licença da CETESB:** Em nossa região, a autorização ambiental é obrigatória.

 **Denuncie!**

Não deixe que destruam o patrimônio ambiental de Embu-Guaçu. Se você ver placas de venda de lotes suspeitas ou movimentação de máquinas em áreas de mata, denuncie à Ouvidoria Municipal ou diretamente à Secretaria de Meio Ambiente.

Prefeitura de Embu-Guaçu *Trabalhando pela transparência e preservação do nosso solo.*

