



## **Informativo: Combate aos Loteamentos Irregulares em Embu-Guaçu**

A Prefeitura de Embu-Guaçu, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, reforça o compromisso com o ordenamento urbano e a preservação ambiental. A ocupação irregular do solo é crime e traz prejuízos irreparáveis aos compradores, ao erário público e ao ecossistema da nossa região.

### **Estudo de Caso: Fiscalização via Satélite**

Através do monitoramento constante realizado por sistemas de geoprocessamento, identificamos áreas com indícios de parcelamento irregular do solo. O uso de tecnologia permite a detecção rápida de desmatamentos e aberturas de vias não autorizadas.

#### **Área Monitorada – Chácara Gerassi**

A imagem abaixo detalha a delimitação de perímetros em desacordo com a legislação vigente na região da Estrada Abias da Silva.





#### Legenda da Imagem:

- **Localização:** Estrada Abias da Silva, 180 x Estrada da Vargem Grande, Chácara Gerassi.
- **Coordenadas Geográficas:** -23.802867, -46.865867.
- **Descrição:** As linhas indicam o parcelamento do solo sem aprovação técnica, evidenciando a fragmentação da área de vegetação nativa.
- **Fonte:** Google Earth / Fiscalização Ambiental de Embu-Guaçu.

#### **A Base Legal: Por que o loteamento é irregular?**

1. **Lei Estadual nº 12.233/2006 e Decreto nº 51.686/2007:** Definem os limites da APRM-G (Área de Proteção e Recuperação de Mananciais). Estabelecem índices como o lote mínimo e a taxa de permeabilidade, tornando ilegal qualquer parcelamento que não respeite esses critérios técnicos.





2. **Lei Estadual nº 17.800/2023:** Atualiza normas sobre o licenciamento ambiental e a análise de processos, endurecendo a fiscalização contra quem ocupa áreas de preservação sem autorização prévia.
3. **Resolução SIMA nº 39/2020:** Estabelece procedimentos para o licenciamento ambiental de atividades de baixo impacto ou utilidade pública, garantindo que intervenções só ocorram com critérios de preservação.

---

## O que você precisa saber antes de comprar um lote

Muitos loteamentos clandestinos são comercializados com promessas de "contratos de gaveta" e preços abaixo do mercado. Fique atento aos riscos:

1. **Impossibilidade de Escritura:** Sem a aprovação da Prefeitura e o registro no Cartório de Imóveis, você nunca terá a propriedade definitiva do lote.
2. **Crime Ambiental:** Embu-Guaçu possui áreas de proteção de mananciais. Construir em locais proibidos pode resultar em multas pesadas e demolição da estrutura.
3. **Falta de Infraestrutura:** Loteamentos irregulares não possuem rede de esgoto oficial, iluminação pública adequada ou pavimentação aprovada.
4. **Responsabilidade Criminal:** Tanto quem vende quanto quem fraciona o solo ilegalmente responde criminalmente conforme a Lei Federal nº 6.766/79.

## Como consultar a regularidade de um terreno?

Antes de assinar qualquer documento ou realizar pagamentos, o cidadão deve:

- **Solicitar a Certidão de Diretrizes:** Verificar na Secretaria de Planejamento se o loteamento possui projeto aprovado.
- **Consultar o Cartório de Registro de Imóveis:** Verificar se a área possui matrícula individualizada.

Rua Inácio Pires de Moraes, nº191, Centro, Embu-Guaçu, SP, CEP: 06900-070.  
meioambiente@eg.sp.gov.br





- **Checar Licenciamento Ambiental:** Verificar se há autorização da CETESB para a intervenção na área.

---

## Denuncie!

A ajuda da população é fundamental para proteger nossa cidade. Se você notar movimentações de terra, desmatamento ou venda de lotes suspeitos, entre em contato

**Prefeitura de Embu-Guaçu – Preservando o futuro, ordenando o presente.**

