



## **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 pelo sistema SIPAEGeo Mananciais, identificamos áreas com indícios de parcelamento irregular do solo. O uso de tecnologia de geoprocessamento permite a detecção rápida de desmatamentos e aberturas de vias não autorizadas.

### **Área Monitorada – Mombaça**

A imagem abaixo detalha a delimitação de perímetros em desacordo com a legislação vigente na região da Estrada Municipal do Guarita.





#### Legenda da Imagem:

- Localização: Estrada Municipal do Guarita x Estrada Municipal do Vergueiro, Mombaça.
- Coordenadas Geográficas: -23.773486, -46.817043.
- Descrição: As linhas em vermelho indicam o parcelamento do solo sem aprovação técnica, evidenciando a fragmentação da área de vegetação nativa.
- Fonte: SIPAEGeo Mananciais / 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.
  - 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.

