

COORDENADORIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA

ANEXO 10

PRODUTO 9

ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL

Elaborado nos termos dos artigos 64 da Lei Federal nº12.651/2012, sendo parte da regularização fundiária do núcleo urbano informal denominado **Vila São Felipe**, objeto do processo administrativo nº 1980-0.011.282-5, localizado na região administrativa da Subprefeitura Cidade Ademar, com acesso pela Rua Romualdo Mauro.

São Paulo, 13 de novembro de 2025

Sumário

1. INTRODUÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO.....	3
2. OBJETIVO	7
3. METODOLOGIA.....	7
4. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	8
5. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO FÍSICO -AMBIENTAL DA ÁREA A SER REGULARIZADA E AVALIAÇÃO DOS RISCOS AMBIENTAIS.....	11
5.1. Geomorfologia e Risco Geológico	11
5.2. Hidrologia e Incidência de Áreas de Preservação Permanente	12
5.3. Vegetação.....	15
5.4. Sistemas de Saneamento Básico e Infraestrutura Urbana.....	18
6. ÁREAS CONTAMINADAS.....	21
7. RECUPERAÇÃO DE ÁREAS DEGRADADAS E DAQUELAS NÃO PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO, CONSIDERADOS O USO ADEQUADO DOS RECURSOS HÍDRICOS, A NÃO OCUPAÇÃO DAS ÁREAS DE RISCO E A PROTEÇÃO DAS UNIDADES DE CONSERVAÇÃO.....	22
8. MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE SUSTENTABILIDADE URBANO-AMBIENTAL	23
9. COMPROVAÇÃO DA MELHORIA DA HABITABILIDADE DOS MORADORES.....	24
10. GARANTIA DE ACESSO PÚBLICO ÀS PRAIAS E AOS CORPOS D'ÁGUA	25
11. CONCLUSÃO – ANÁLISE E PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO	25
Anexo 1 - Croqui de visada das fotos	27
Anexo 2 - Atestado de Existência de Redes da Sabesp	28
Anexo 3 – Consulta site Ecourbis	31
Anexo 4 - Atestado de Responsabilidade Técnica.....	32

1. INTRODUÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

A urbanização crescente, acompanhada pela irregularidade da ocupação do solo urbano, é uma realidade que acaba ocasionando um desequilíbrio entre desenvolvimento e preservação ambiental.

A pressão sobre o meio ambiente é ainda maior em áreas onde ocorrem a expansão dos assentamentos habitacionais e loteamentos irregulares, geralmente em regiões de infraestrutura inadequada e de restrições ambientais, como, por exemplo, áreas de mananciais.

Esses fatores, além de agravarem a degradação ambiental, levam ao quadro de moradias precárias e insalubridade, provocados por loteamentos ilegais e ocupações sobre áreas protegidas e de solos frágeis, gerando conflitos entre a aplicação das legislações urbanísticas e ambientais nos processos de implantação da política urbana e de regularização fundiária.

É notável associar o valor da terra aos assentamentos precários também, normalmente a população de baixa renda vai morar nas áreas de desinteresse mercadológico. Essas não podem ser aproveitadas pelos compradores formais, justamente pelas restrições da legislação, que limitam a ocupação em áreas de preservação ou de risco.

Não é possível dissociar o Direito Ambiental do Direito Urbanístico na realidade do uso e ocupação do solo urbano, assim como da regularização fundiária, quando da intervenção em áreas ambientais protegidas.

Assentamentos irregulares em áreas de proteção e conservação, principalmente em Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais (APRM), exibem um conflito entre a questão ambiental e urbana, manifestada pelo antagonismo dos temas de proteção e recuperação do meio ambiente, e a garantia do direito social à moradia.

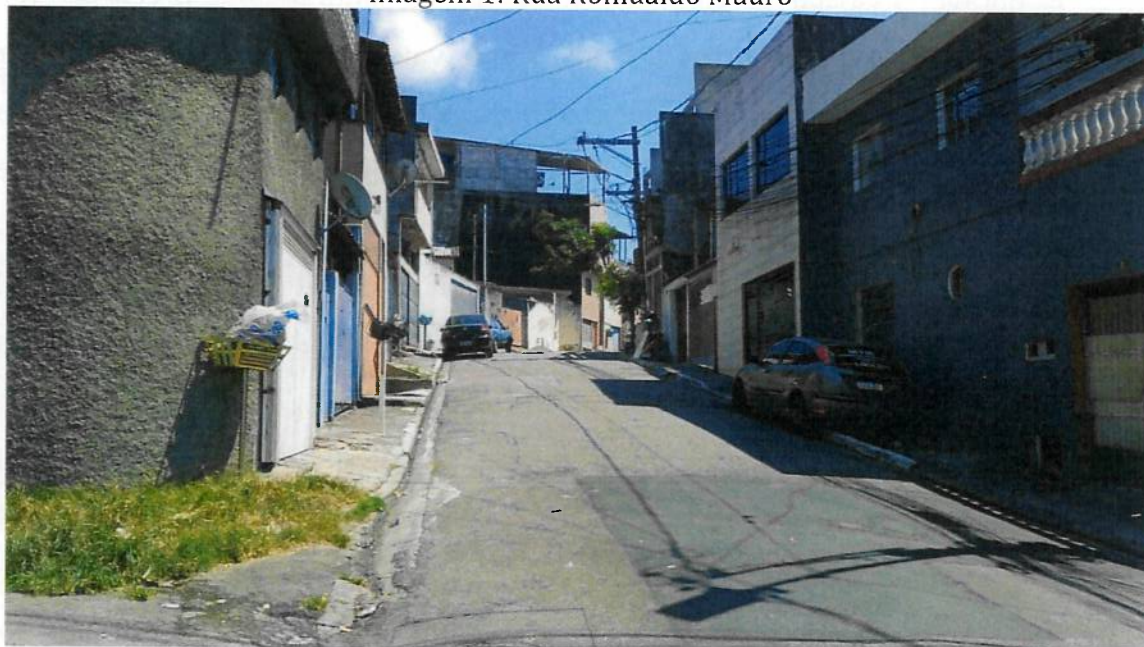
Este produto consiste em um Estudo Técnico Ambiental do núcleo denominado “Vila São Felipe”, atendendo ao contrato de prestação de serviços técnicos e especializados entre o Consórcio Reurb SP e a Secretaria de Habitação do município de São Paulo (Sehab), necessários para a regularização fundiária do núcleo, objetivando diagnosticar e avaliar suas características ambientais.

A área objeto do estudo (figura 1), está inserida no Distrito Pedreira, Subprefeitura Cidade Ademar, na região do Extremo Sul.

De acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, essa área é classificada como um núcleo urbano informal consolidado, pois é de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de serviços públicos, além de contar com toda a infraestrutura essencial.

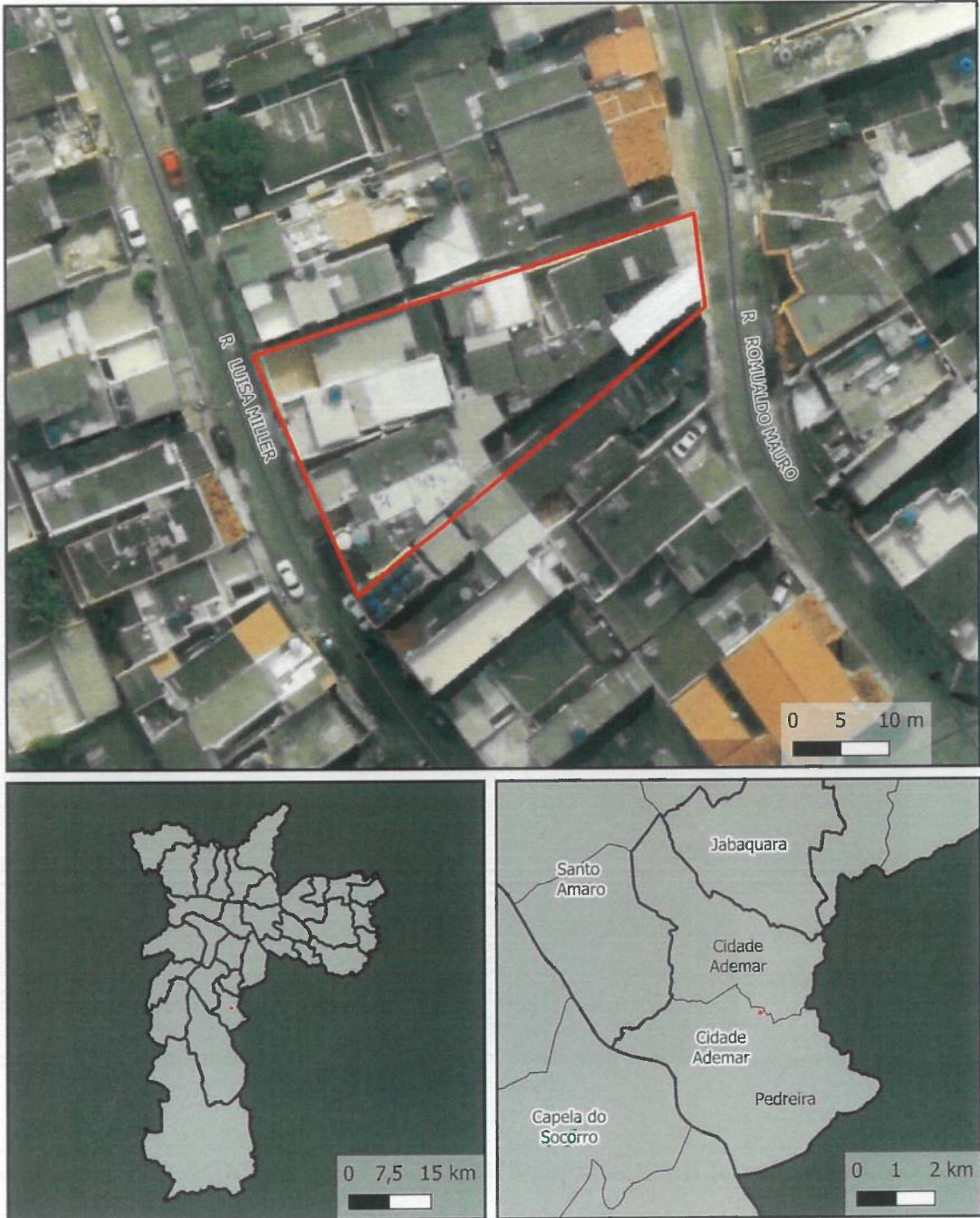
O núcleo é acessado pela Rua Romualdo Mauro (imagem 1).

Imagem 1: Rua Romualdo Mauro



Fonte: Autor (vistoria março/2025)

Figura 1 - Área de Estudo



LEGENDA

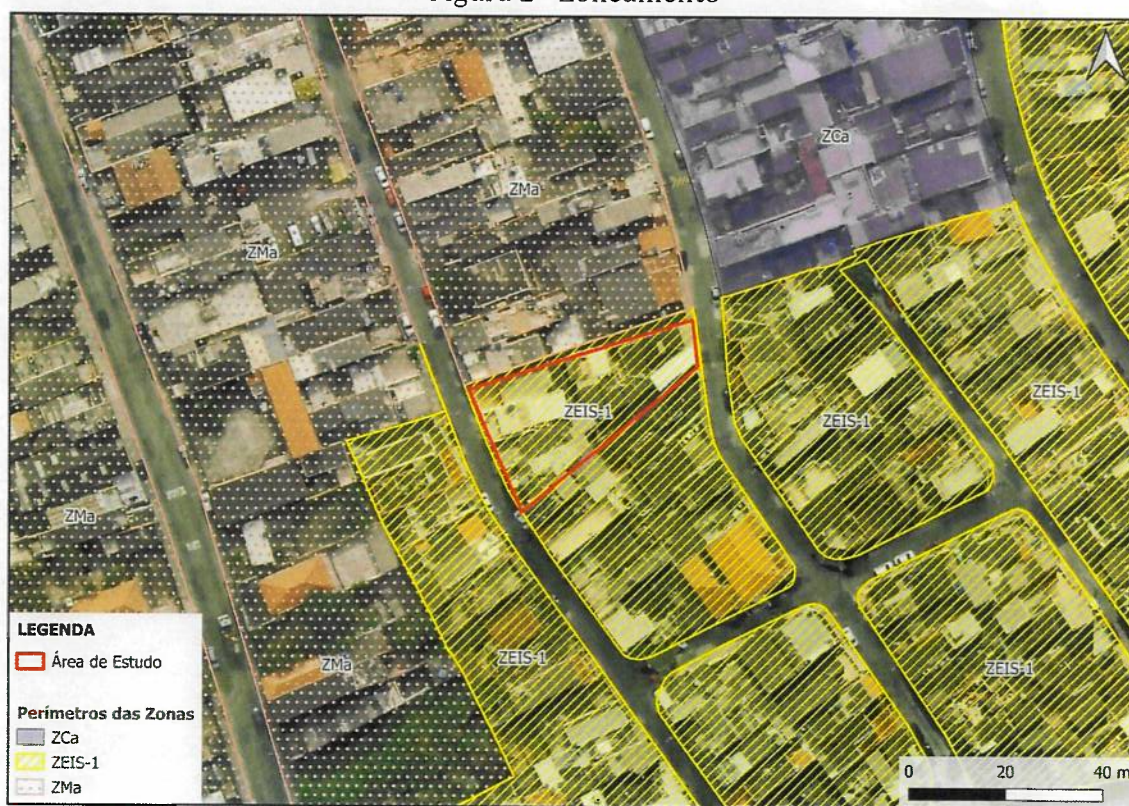
-  Área de Estudo  Logradouro  Subprefeitura  Distrito



Fonte: Portal GeoSampa/PMSP

A área está classificada como ZEIS-1 (figura 2), conforme a Lei Municipal nº 16.402/16, ou seja, espaço que tem como principal característica a presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos de habitação de interesse social, onde o poder público prioriza manter a população e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de habitação de interesse social.

Figura 2 - Zoneamento



Fonte: Portal GeoSampa/PMSP

Conforme Portal HabitaSampa/PMSP (acesso novembro/2025), o assentamento ocupa uma área de 12.797,60 m², possuindo um total de 35 lotes. De acordo com o Processo Administrativo, a ocupação iniciou-se em 1980, através do loteamento irregular de área pública do loteamento **Vila São Felipe**.

2. OBJETIVO

O presente Estudo Técnico Ambiental (ETA) foi elaborado para subsidiar a regularização fundiária do núcleo urbano informal denominado “Vila São Felipe”. Tem por finalidade fazer um diagnóstico da área, avaliando suas características ambientais e analisando os impactos gerados na região pelas ocupações humanas, identificando e propondo melhorias que busquem a redução, correção ou eliminação dos potenciais impactos negativos causados ao meio ambiente.

3. METODOLOGIA

O ETA da área está fundamentado na pesquisa, coleta e análise de dados primários e secundários, junto às entidades e órgãos envolvidos.

As informações foram levantadas a partir das seguintes plataformas digitais de consulta de dados e mapas: GeoSampa, HabitaSampa, SinBiota (Sistema de Informação Ambiental – Fapesp), DataGeo, SIACR - Sistema Integrado de Áreas Contaminadas e Reabilitadas (Departamento de Áreas Contaminadas – Cetesb), CPRM (Serviço Geológico do Brasil), Emplasa (Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano) e IGC-SP (Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo), sendo confirmadas e refinadas em vistoria no local, onde foram coletados dados de caracterização físico ambiental do perímetro a ser regularizado.

Foi verificado sobre a existência de áreas protegidas (e sua condição atual), riscos (geotécnico, inundação e contaminação) e infraestrutura urbana (esgotamento sanitário, abastecimento de água, drenagem, energia, iluminação pública e acessos aos corpos d’água).



Também foi constatado e levantado (através de fotos) a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, e da comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores.

4. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O Estudo Técnico Ambiental atende ao disposto no artigo 64 da Lei Federal 12.651, de 25 de maio de 2012 (Novo Código Florestal Brasileiro), também previsto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, que institui normas e procedimentos do processo de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), possibilitando que o Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização de núcleos urbanos inseridos em Áreas de Preservação Permanente (APP), em Unidades de Conservação (UC) ou em Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais (APRM).

Em consonância com as leis federais acima citadas, em 11 de janeiro de 2022, foi publicada a Lei Municipal nº 17.734 que regulamenta, no âmbito do Município de São Paulo, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária e a obrigatoriedade da elaboração de Estudo Técnico Ambiental com incidência ambiental.

A Lei Federal nº 13.465/17 em seu Art. 11, §2º prescreve que, constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651/12, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em

relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

No Estudo Técnico Ambiental mencionado na Lei, deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I. caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II. especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III. proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV. recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V. comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI. comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;
- VII. garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.

As principais legislações e normas federais, estaduais e municipais consultadas para a elaboração do presente estudo estão sintetizadas abaixo:

Tabela 1- Legislação Federal

Esfera	Legislação	Escopo
Federal	Lei nº 11.428/2006	Lei da Mata Atlântica
	Lei nº 12.651/2012	Novo Código Florestal Brasileiro
	Lei nº 13.465/2017	Regularização fundiária rural e urbana
	Decreto nº 9.310/2018	Regularização fundiária urbana
	Decreto nº 9.597/2018	Regularização fundiária urbana
	Resolução CONAMA nº 369/2006	Casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em APP
	Resolução CONAMA nº 429/2011	Dispõe sobre a metodologia de recuperação de APPs
	Lei nº 14.285/2021	Dispõe sobre as áreas de preservação permanente no entorno de cursos d'água em áreas urbanas consolidadas

Tabela 2– Legislação Estadual

Estadual	Decreto Nº 51.686/2007	Lei Específica Guarapiranga, que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga - APRM-G
	Lei nº 9.866/1997	Diretrizes e normas para a proteção e recuperação das bacias hidrográficas dos mananciais de interesse regional
	Resolução CONSEMA 03/2018	Reconhece como atividade de baixo impacto ambiental a implementação ou a regularização de edificações em imóveis urbanos cujas APPs tenham perdido suas funções ambientais
	Lei 13.579/2009	Define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B

Tabela 3– Legislação Municipal

Municipal	Lei nº 16.050/2014	Política de desenvolvimento urbano e Plano Diretor Estratégico
	Lei nº 16.402/2016	Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo
	Lei nº 16.803/2018	Regularização fundiária dos empreendimentos habitacionais promovidos pelo poder público
	Lei nº 17.734/2022	Regulamenta os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária

5. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO FÍSICO -AMBIENTAL DA ÁREA A SER REGULARIZADA E AVALIAÇÃO DOS RISCOS AMBIENTAIS

5.1. Geomorfologia e Risco Geológico

Segundo a Carta Geotécnica (2024), a área de estudo é caracterizada (figura 3), com presença de Granitos e Granitoides, que são rochas ígneas intrusivas com alta resistência mecânica, baixa porosidade e boa capacidade de suporte.

Em relação as características pedológicas da região, com base em informações da Embrapa, o solo correspondente ao núcleo é argissolos vermelhos-amarelos distróficos. Os argissolos dependendo da sua composição textural podem apresentar uma maior suscetibilidade a processos erosivos. Embora sejam características naturais da região, são características que podem trazer impactos para a estabilidade do solo.

Figura 3– Características Geomorfológicas



Fonte: Portal GeoSampa/PMSP

Como restrição geológica, o CPRM aponta que, caso os solos correspondentes sejam solos com composição predominante de argilominerais expansivos (como é o caso da área de estudo), é possível uma desestabilidade do terreno, uma vez que esses solos, quando expostos, mostram um potencial natural para movimentos de massa. Em vistoria, não foram encontrados fragmentos de solo ou rocha expostos.

Com base nas informações fornecidas pelo IPT, que realiza mapeamento e monitoramento de áreas com risco geotécnico na cidade de São Paulo, e pela Coordenação Municipal de Defesa Civil (Comdec), responsável pela gestão das ações de defesa civil no município, verificou-se que não há evidências de riscos geotécnicos na área de estudo em questão. Tais instituições utilizam metodologias avançadas e ferramentas tecnológicas para avaliar as condições geológicas e geotécnicas do terreno, considerando fatores como a natureza dos solos, a topografia, a ocorrência de eventos climáticos extremos, entre outros aspectos.

5.2. Hidrologia e Incidência de Áreas de Preservação Permanente

O núcleo “Vila São Felipe” está inserido na Área de Proteção e Recuperação de Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings (APRM-B), Microbacia do Córrego Apucas, na Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos Alto Tietê (UGRHI-6), uma das 22 UGRHIs do Estado de São Paulo (figura 4).

Figura 4 – Hidrologia da Área



Fonte: Portal GeoSampa/PMSP

De acordo com levantamento do histórico da área, baseado em dados da Carta Planialtimétrica da Região Metropolitana de São Paulo – EMPLASA 1980/81, período anterior a ocupação, não havia nenhum corpo d'água no perímetro da área do estudo (figura 5).

Figura 6 – Corpo d'água mais próximo



Fonte: GeoSampa/PMSP

5.3. Vegetação

A área de estudo está inserida no domínio do bioma da Mata Atlântica, que é caracterizada por ser uma floresta ombrófila densa com presença de árvores de grande porte que formam um microclima na mata, produzindo sombra e umidade. Além disso, o bioma apresenta uma grande característica de biodiversidade com a presença de diversas espécies animais e vegetais.

De acordo com o Sistema de Informação Ambiental do programa Biota da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (SinBiota da Fapesp), a vegetação original da região era caracterizada por floresta ombrófila densa (figura 7), com árvores de folhas largas e sempre-verdes. A vegetação era

adaptada para resistir tanto a períodos de calor extremo quanto para evitar umedecimento excessivo.

Figura 7 - Vegetação Original do Município de São Paulo

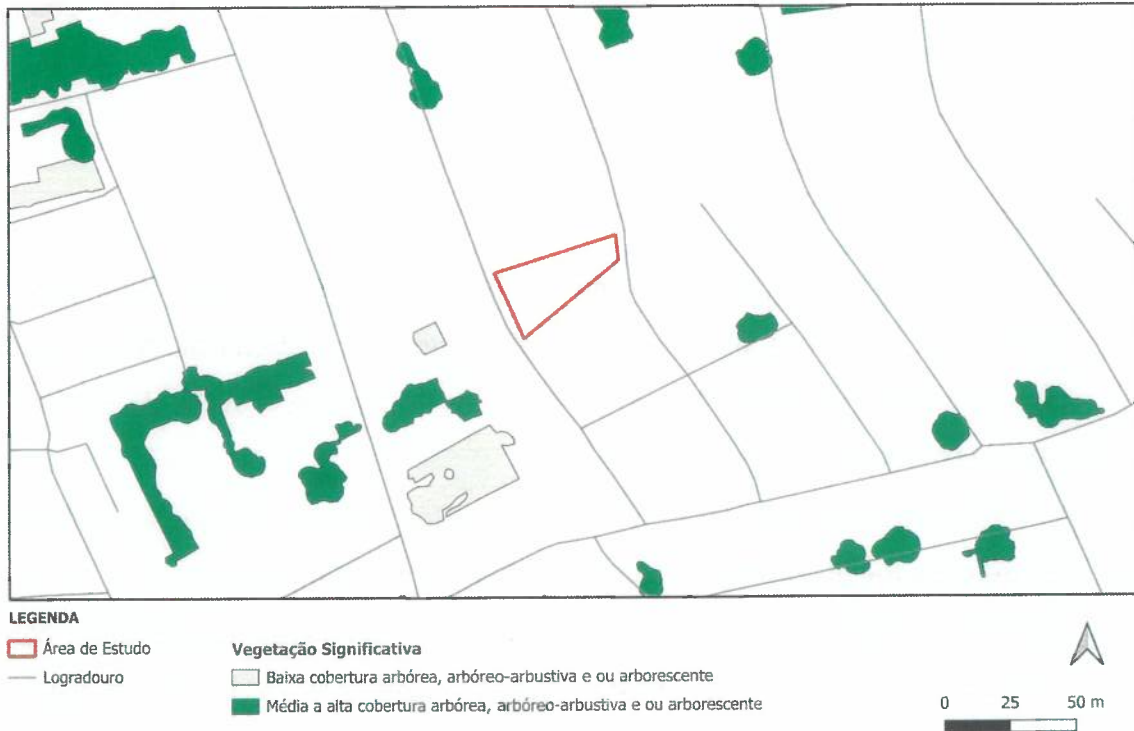


Fonte: SinBiota - Sistema de Informação Ambiental – FAPESP

A vegetação é fundamental para a qualidade de vida, pois desempenha diversos papéis importantes na manutenção do equilíbrio ambiental. Ela contribui para a purificação do ar, através da absorção de poluentes e liberação de oxigênio, o que beneficia a saúde respiratória da população. Além disso, a presença de áreas verdes, como parques e praças, em ambientes urbanos contribui para o controle da temperatura, proporcionando um clima mais agradável e reduzindo o efeito de ilhas de calor. A vegetação também ajuda a evitar erosões, protegendo o solo e os recursos hídricos.

No entanto, apesar da urbanização no núcleo, é importante ressaltar que no seu entorno, há grandes fragmentos remanescentes de vegetação, que exercem uma importante função ambiental (figura 8).

Figura 8 – Cobertura Vegetal Atual



Fonte: Portal GeoSampa/PMSP

A proximidade de áreas verdes pode influenciar positivamente no bem-estar psicológico e emocional das pessoas, proporcionando maior sensação de tranquilidade.

5.4. Sistemas de Saneamento Básico e Infraestrutura Urbana

Segundo a Lei Municipal do Município de São Paulo nº 17.734 de 11 de janeiro de 2022, é considerada infraestrutura essencial os seguintes itens:

- I. sistema de abastecimento de água potável;
- II. sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III. rede de energia elétrica domiciliar;
- IV. limpeza urbana e coleta de resíduos sólidos;
- V. soluções de drenagem, quando necessário;
- VI. pavimentação.

Conforme atestado (anexo 2) emitido em 01 de abril de 2025 pela SABESP, CT, OSO nº 219/2025 a área se encontra provida por sistema de abastecimento de água potável (imagem 2), cujo atendimento é feito pelo setor de abastecimento Americanópolis.

A coleta, afastamento e tratamento de esgoto (imagem 3), a rede é interligada ao interceptador IPI-6, sendo encaminhada para a ETE Barueri.

Apesar de todo o perímetro de estudo estar devidamente atendido, consta no atestado que o sistema de abastecimento de água e/ou o sistema de esgotamento sanitário, que necessite de expansão de rede serão incluídos no planejamento, considerando a universalização do atendimento, para 2029.

Imagem 2- Hidrômetro



Fonte: Autor (vistoria março/2025)

Imagem 3 - PV de esgoto da SABESP



Fonte: Autor (vistoria março/2025)

De acordo com a vistoria realizada para elaboração desse estudo, em março de 2025, a área é servida de rede elétrica nos domicílios (imagem 4), limpeza urbana, coleta regular de resíduos sólidos domésticos (anexo 3), pavimentação asfáltica e com estrutura de drenagem de água pluvial por gravidade orientados por guias e sarjetas (imagem 5).

Imagem 4 – Relógios de energia individuais



Fonte: Autor (vistoria março/2025)

Imagem 5 – Sistema de drenagem por gravidade



Fonte: Autor (vistoria março/2025)

Também foi confirmado a existências de rede elétrica oficial de iluminação pública, em consonância com os dados do Portal GeoSampa/PMSP (figura 9).

Figura 9 - Iluminação Pública



Fonte: Portal GeoSampa/PMSP

6. ÁREAS CONTAMINADAS

De acordo com Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), órgão vinculado à Secretaria Estadual do Meio Ambiente, uma área contaminada é definida como local com concentração de poluentes, substâncias ou resíduos que venham causar danos ou riscos aos bens a proteger, como a qualidade das águas (superficiais e subterrâneas), do solo e a saúde da população humana ou animal. A Cetesb apresenta, em forma de inventário, uma lista com as áreas contaminadas, informando os setores que mais tem contribuído para contaminação do solo e do lençol freático. Segundo esse relatório, a principal

atividade responsável pelas áreas contaminadas no Estado, são os postos de combustíveis, com 3.825 registros (74%), ficando bem à frente das demais atividades como: indústrias (17%), comerciais (5%), instalações para destinação de resíduos (3%) e casos de acidentes, agricultura e fonte de contaminação de origem desconhecida (1%).

O gerenciamento de áreas contaminadas visa minimizar os riscos que a população e o meio ambiente estão sujeitos, por meio de um conjunto de medidas que assegurem o conhecimento das características dessas áreas, e dos impactos causados pelos contaminantes, proporcionando os instrumentos necessários à tomada de decisão quanto às formas de intervenção mais adequadas.

Conforme pesquisa realizada, em novembro de 2025, no Portal GeoSampa/PMSP e o Relatório de Áreas Contaminadas do Estado de São Paulo, do Departamento de Áreas Contaminadas da Cetesb, disponibilizado através do Sistema Integrado de Áreas Contaminadas e Reabilitadas (SIACR), não há contaminação na área do núcleo.

7. RECUPERAÇÃO DE ÁREAS DEGRADADAS E DAQUELAS NÃO PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO, CONSIDERADOS O USO ADEQUADO DOS RECURSOS HÍDRICOS, A NÃO OCUPAÇÃO DAS ÁREAS DE RISCO E A PROTEÇÃO DAS UNIDADES DE CONSERVAÇÃO

A degradação ambiental é uma das grandes preocupações ambientais na atualidade. A área degradada é aquela que sofreu impactos significativos e que não é capaz de retornar ao seu estado original sem intervenções humanas. A restauração dessas áreas é um processo complexo e muitas vezes caro, principalmente quando se trata de áreas urbanas. No caso do “Vila São Felipe”, área objeto de regularização, é constituída apenas por moradias de uma população de baixa renda e em um núcleo urbano informal. Mesmo situado em

Área de Proteção e Recuperação de Mananciais, a legislação atual referente à regularização fundiária de interesse social permite a sua regularização. É essencial garantir a preservação dos recursos hídricos, não ocupar áreas de risco e a melhoria da qualidade de vida da população.

Não há áreas degradadas, ou não passíveis de regularização, identificadas no interior do núcleo.

8. MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE SUSTENTABILIDADE URBANO-AMBIENTAL

A sustentabilidade urbano-ambiental é um conceito que abrange um conjunto de práticas que visam promover o desenvolvimento urbano, a melhoria da qualidade de vida da população e a preservação do meio ambiente. Quando falamos em sustentabilidade urbano-ambiental, estamos nos referindo a um modelo de desenvolvimento que busca equilibrar as necessidades humanas com a conservação dos recursos naturais e a redução dos impactos ambientais.

No contexto da regularização fundiária de núcleos habitacionais informais, é possível promover melhorias significativas nas condições de sustentabilidade. Isso porque, com a regularização, é possível ampliar as obras de infraestrutura.

As obras até o momento, promoveram acesso aos serviços públicos e infraestrutura essencial, que evitaram o descarte inadequado de efluentes e resíduos sólidos, prevenindo a proliferação de vetores de doenças e processos erosivos. Medidas que promovem ganho na qualidade de vida da população, uma vez que contribuem para a melhoria da saúde pública e para a preservação do meio ambiente.

A adoção de práticas, voltadas para a sustentabilidade urbano-ambiental, são essenciais para garantir um desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável,

capaz de atender às necessidades da população, sem comprometer a qualidade de vida das gerações futuras.

9. COMPROVAÇÃO DA MELHORIA DA HABITABILIDADE DOS MORADORES

O núcleo de encontra totalmente consolidado, com a melhoria da habitabilidade dos moradores foi alcançada com o tempo, devido ao pleno acesso de infraestruturas essenciais que foram sendo implantadas no núcleo e equipamentos públicos de atendimento à população se tornaram mais próximos e de fácil acessibilidade, garantindo o direito social à moradia digna, condições de vida adequadas, ampliação das condições físicas, acessibilidade/transporte e efetivação da função social da propriedade (imagem 6).

Imagem 6 – Visão do núcleo através da Rua Luisa Miller



Fonte: Autor (vistoria março/2025)

10. GARANTIA DE ACESSO PÚBLICO ÀS PRAIAS E AOS CORPOS D'ÁGUA

O núcleo urbano Informal denominado “Vila São Felipe” não possui, e não interfere no acesso aos corpos d’água presentes na região.

11. CONCLUSÃO – ANÁLISE E PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO

Conforme demonstrado no estudo, o núcleo se encontra com urbanização consolidada e não foi identificada nenhuma Área de Preservação Permanente nos seus limites.

A área de estudo está classificada como Zona Especial de Interesse Social – 1 (ZEIS-1), sendo tal classificação confere a característica de interesse social, possibilitando seu enquadramento nos procedimentos da Reurb.

O local possui todos os serviços de infraestrutura essencial, como já citado anteriormente (item 5.4).

Não foram identificadas áreas com processo erosivo, propícias a inundação e nenhum outro risco geológico.

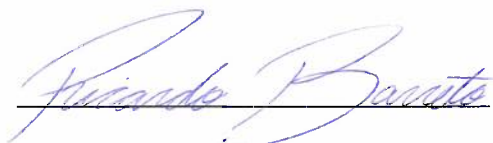
Segundo dados oficiais (item 6), não consta contaminação na área.

A área do estudo está inserida em uma Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais Billings (APRM-B).

Sugere-se medidas de educação ambiental, que amplie os conhecimentos de questões ambientais, que possibilitem aprendizado e conscientização sobre sustentabilidade e preservação do meio ambiente. Ações que tenham como objetivo aumentar a permeabilidade do solo quanto as águas pluviais, tais como: pavimentação das calçadas com piso intertravado e implantação de jardins de chuva. O incremento na arborização na região, também seria benéfico.

A regularização fundiária propicia uma série de benefícios: a regularização da numeração dos imóveis, oficialização dos logradouros, instituição de Código de Endereçamento Postal (CEP), obtenção de financiamentos para as melhorias habitacionais, e das condições gerais de habitabilidade.

Diante do exposto neste estudo, considera-se que os requisitos mínimos referente às questões ambientais para a promoção da regularização fundiária no núcleo, foram cumpridos.



Ricardo Augusto Diaz Barreto

Engenheiro Ambiental



Flávio Hadlich

Representante Legal (Procurador)

São Paulo, 13 de novembro de 2025

ANEXOS

Anexo 1 - Croqui de visada das fotos



Anexo 2 - Atestado de Existência de Redes da Sabesp



São Paulo, 1 de abril de 2025.

CT.OSO Nº 219/2025
Nº Empimob: 16473461294496

À
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - Secretaria de Habitação - SEHAB
Coordenadoria de Regularização Fundiária
Rua São Bento, 405 - Sala 94 - Edif. Martinelli 9º Andar - Centro - São Paulo - SP

Ofício nº 279/SEHAB/CRF/DALIC/2025
Referente: Processo nº 1980-0.011.282-5 - núcleo urbano denominado "Vila São Felipe".
Endereço: Rua Romualdo Mauro - Subprefeitura Cidade Ademar- São Paulo

Prezado (a) Senhor (a),

Em atenção à sua solicitação, informamos:

Em referência ao ofício em epígrafe, solicitando informações sobre a situação atual dos sistemas de abastecimento de água, coleta, transporte e tratamento de esgotos, informamos que a área em questão é dotada de sistema de abastecimento de água, cujo atendimento é feito pelo setor de abastecimento Americanópolis.

Quanto ao sistema de coleta, afastamento e tratamento de esgotos, existem redes de esgoto que estão interligadas ao IPI-6, e encaminham os esgotos para tratamento para a E.T.E. Barueri.

O sistema de abastecimento de água que necessite de expansão de rede de distribuição e/ou o sistema de esgotamento sanitário que necessite de expansão de redes coletoras, serão incluídos no planejamento de investimentos, considerando a antecipação da universalização do atendimento de 2033 (conforme estabelecido no Marco Legal do Saneamento) para 2029.

"Obs.: A existência ou não de rede não caracteriza a viabilidade no atendimento do imóvel ou empreendimento com o abastecimento por ligação de água e ou ligação de esgoto. Em caso de novos empreendimentos e mudança de categoria de uso do imóvel que caracterize o estudo ou a necessidade de projetos e implantação de infraestrutura de saneamento, deverá ser solicitada Carta de Diretrizes junto à SABESP."

Elaborada pelo Eng. Marcel Kawassaki, Divisão de Serviços Técnicos Sul - OSOT.

Atenciosamente,

Leonardo Oliveira da Silveira
Divisão de Serviços Técnicos Sul - OSOT

Andrea Regina Venancio da Silva
Gerente de Departamento de Operação Sul- OSO

Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp
Departamento de Operação Sul - OSO - Superintendência - OS
Rua Graham Bell, 647 - Alto da Boa Vista - CEP 04737-030 - São Paulo - SP
Tel. (11) 5682-2745 / (11) 5682-9828 www.sabesp.com.br

CT. OSO Nº 219/2025 Pág. 1/3

Assinado por 2 pessoas: LEONARDO OLIVEIRA DA SILVEIRA e ANDREA REGINA VENANCIO DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://assinaturasabesp.1doc.com.br/verificacao/59561E0A-5D05-300E>



Anexo 3 – Consulta site Ecourbis

Logradouro: Rua Luísa Miller Subprefeitura: CIDADE ADEMAR CEP: 04430-360		
Ver Horários		
Dia	Domiciliar	Seletiva
Período	DIURNO	DIURNO
Segunda	12:45	-
Terça	-	-
Quarta	10:50	-
Quinta	-	10:00
Sexta	11:45	-
Sábado	-	-
Observações		
<p>Domiciliar: Atenção: Os horários, quando informados, estão sujeitos à defasagem em virtude dos seguintes fatores: aumento de resíduos disponibilizados no setor, principalmente às segundas e terças-feiras, trânsito, desvios, interdição de vias, e/ou quaisquer outros alheios à operação.</p> <p>Seletiva: Atenção: Com o objetivo de adequar a execução dos serviços prestados pela EcoUrbis Ambiental S.A. à realidade da cidade de São Paulo, e ainda, garantir a melhoria contínua desses serviços para a população, desde o dia 16/06/2025 o serviço de coleta nesta rua foi alterado. Sendo assim, temporariamente, a informação de horário estará indisponível.</p>		

Logradouro: Rua Romualdo Mauro Subprefeitura: CIDADE ADEMAR CEP: 04430-380		
Ver Horários		
Dia	Domiciliar	Seletiva
Período	DIURNO	DIURNO
Segunda	13:00	-
Terça	-	-
Quarta	11:00	-
Quinta	-	10:05
Sexta	12:00	-
Sábado	-	-
Observações		
<p>Domiciliar: Atenção: Os horários, quando informados, estão sujeitos à defasagem em virtude dos seguintes fatores: aumento de resíduos disponibilizados no setor, principalmente às segundas e terças-feiras, trânsito, desvios, interdição de vias, e/ou quaisquer outros alheios à operação.</p> <p>Seletiva: Atenção: Com o objetivo de adequar a execução dos serviços prestados pela EcoUrbis Ambiental S.A. à realidade da cidade de São Paulo, e ainda, garantir a melhoria contínua desses serviços para a população, desde o dia 16/06/2025 o serviço de coleta nesta rua foi alterado. Sendo assim, temporariamente, a informação de horário estará indisponível.</p>		

Anexo 4 - Atestado de Responsabilidade Técnica

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/3



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620251487574

1. Responsável Técnico

RICARDO AUGUSTO DIAZ BARRETO

Título Profissional: Engenheiro Sanitarista e Ambiental, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2620153840

Registro: 5070876054-SP

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: Consórcio Reurb SP

CPF/CNPJ: 50.053.310/0001-42

Endereço: Rua Rua Líbero Badaró, 377

N°:

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 01009-906

Contrato:

Celebrado em: 07/07/2025

Vinculada a Art.n°:

Valor: R\$ 176000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida Carlos Barboza Santos

N°:

Complemento:

Bairro: Jardim das Pedras(Zona Sul)

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04856-600

Data de Início: 04/08/2025

Previsão de Término: 24/10/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Ambiental

Codigo:

Endereço: Rua Carlos Jorge Schmidt

N°:

Complemento:

Bairro: Recanto Campo Belo

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04880-040

Data de Início: 04/08/2025

Previsão de Término: 24/10/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Ambiental

Codigo:

Endereço: Rua Charles Ragus

N°:

Complemento:

Bairro: Jardim Vera Cruz(Zona Sul)

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04365-040

Data de Início: 04/08/2025

Previsão de Término: 24/10/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Ambiental

Codigo:

Endereço: Rua Otteron

N°:

Complemento:

Bairro: Jardim Capela

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04360-430

Data de Início: 04/08/2025

Previsão de Término: 24/10/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Ambiental

Codigo:

Endereço: Estrada do Jararau	N°:
Complemento:	Bairro: Chácara Nani
Cidade: São Paulo	UF: SP CEP: 04343-120
Data de Início: 04/08/2025	
Previsão de Término: 24/10/2025	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Ambiental	Código:

Endereço: Avenida dos Funcionários Públicos	N°:
Complemento:	Bairro: Jardim Vera Cruz(Zona Sul)
Cidade: São Paulo	UF: SP CEP: 04965-148
Data de Início: 04/08/2025	
Previsão de Término: 24/10/2025	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Ambiental	Código:

Endereço: Rua José Joaquim de Araújo	N°:
Complemento:	Bairro: Parque das Carajéiras
Cidade: São Paulo	UF: SP CEP: 04366-130
Data de Início: 04/08/2025	
Previsão de Término: 24/10/2025	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Ambiental	Código:

Endereço: Rua Romualdo Mauro	N°:
Complemento:	Bairro: Vila Missionária
Cidade: São Paulo	UF: SP CEP: 04430-380
Data de Início: 04/08/2025	
Previsão de Término: 24/10/2025	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Ambiental	Código:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Consultoria					
1	Estudo	de diagnóstico e caracterização ambiental	diagnóstico ambiental	761310,56000	metro quadrado
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

5. Observações

Realização de Estudo Técnico Ambiental dos núcleos: Condomínio Resende Campo Belo 2, Jararati II, Parque Cavalos Brancos, Arizona, Parque das Carajéiras, Acesso Estrada Barro Branco, Jardim Capela/Santa Bárbara e Vila São Felipe.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinatura

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local de data


RICARDO AUGUSTO DIAZ BARRETO - CPF: 313.798.378-96

Consórcio Reurb SP - CPF/CNPJ: 50.053.310/0001-42

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nímero.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sp.org.br ou www.conta.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.crea-sp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@faleconosco.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 271,47 Registrada em: 28/08/2025 Valor Pago R\$ 271,47 Nímero Número: 2620251487574 Versão do sistema
Impressão em: 28/08/2025 06:04:45



Autenticação de ART
2620251487574