

Baixe o App do CRECISP

Disponível no  
Google PlayDisponível na  
App Store

## OIDA - OPERAÇÃO INTEGRADA DE DEFESA DAS ÁGUAS REFORÇA O PAPEL DO CORRETOR DE IMÓVEIS NA PROTEÇÃO DOS MANANCIAIS E NA SEGURANÇA JURÍDICA DAS TRANSAÇÕES

Uma operação integrada de fiscalização ambiental, realizada em 26 de setembro, no bairro Jardim Mar Lune, zona sul da capital paulista, revelou um cenário preocupante de ocupações irregulares e tentativas de comercialização de imóveis em área de proteção de mananciais. A ação, coordenada pela Secretaria Executiva de Mudanças Climáticas (SECLIMA), contou com o apoio de diversos órgãos públicos — entre eles o CRECISP, o CREA-SP, a Polícia Militar Ambiental, a Guarda Civil Metropolitana (GCM) e a Subprefeitura de Capela do Socorro.

As equipes constataram a existência de construções irregulares, muros levantados sem autorização e famílias residindo em área ambientalmente protegida. O local integra a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais (APRM), fundamental para o abastecimento de água da Região Metropolitana de São Paulo. Além dos impactos ambientais diretos, como impermeabilização do solo e risco de contaminação hídrica, a ocupação irregular também representa risco social, uma vez que os moradores podem ser vítimas de falsas promessas de venda de terrenos sem registro ou regularização.

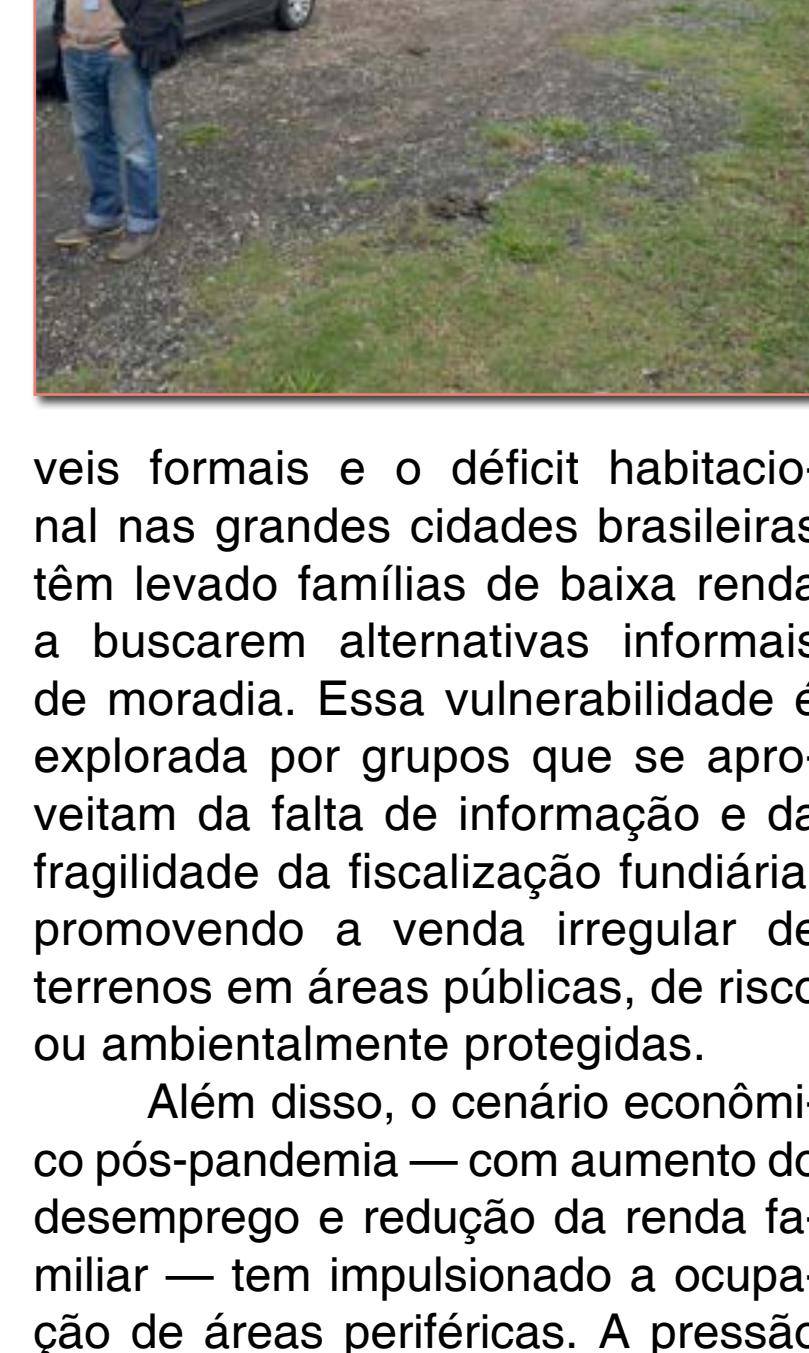
Durante a operação, foi identificada uma placa de “vende-se” com o nome de Imobiliária, resultando na lavratura de Auto de Infração. Nenhum corretor ou representante foi encontrado no local, o que reforça a hipótese de comercialização indevida de áreas públicas e ambientalmente protegidas.

Foram realizadas demolições de muros e construções ilegais, além da lavratura de autos de constatação e infração para apuração de responsabilidades. A Polícia Ambiental e a Subprefeitura de Capela do Socorro mantêm o monitoramento da região, buscando coibir novas invasões.

Os analistas de conformidade do CRECISP desempenharam papel essencial na orientação dos moradores, alertando sobre os riscos de adquirir imóveis em áreas protegidas; a importância de negociar apenas com corretores devidamente registrados; e a necessidade de consultar os órgãos públicos antes de qualquer transação imobiliária.

O aumento de ocupações irregulares nas bordas da cidade reflete um fenômeno social complexo.

A elevação dos preços dos imó-



veis formais e o déficit habitacional nas grandes cidades brasileiras têm levado famílias de baixa renda a buscarem alternativas informais de moradia. Essa vulnerabilidade é explorada por grupos que se aproveitam da falta de informação e da fragilidade da fiscalização fundiária, promovendo a venda irregular de terrenos em áreas públicas, de risco ou ambientalmente protegidas.

Além disso, o cenário econômico pós-pandemia — com aumento do desemprego e redução da renda familiar — tem impulsionado a ocupação de áreas periféricas. A pressão urbana sobre regiões de mananciais, como a zona sul de São Paulo, compromete não apenas o meio ambiente, mas também a segurança das famílias e a sustentabilidade da cidade.

O episódio reforça a necessidade da atuação de corretores de imóveis habilitados como garantia de segurança jurídica nas transações imobiliárias. O profissional devidamente registrado no CRECISP é o responsável por verificar a procedência da documentação, certidões ambientais e registros em cartório, evitando que compradores sejam enganados por falsos anúncios ou promessas de regularização inexistentes.

A operação ambiental no Jardim Mar Lune é mais do que uma ação de fiscalização — é um alerta à sociedade sobre a urgência de conciliar o direito à moradia com a proteção ambiental e o respeito às leis urbanísticas. Comprar um imóvel sem a assessoria de um corretor registrado é assumir riscos elevados, que podem resultar em perda financeira, demolição de construções e responsabilização civil ou criminal.

A recomendação das autoridades é clara:

1. Consultar previamente os órgãos públicos sobre a situação do terreno;

2. Exigir sempre a presença de um corretor de imóveis com registro ativo no CRECI-SP;

3. E jamais negociar em áreas de preservação, sob pena de responder por crime ambiental.

Com ações como essa, o CRECISP reafirma seu compromisso com a defesa da sociedade, do meio ambiente e da ética profissional, atuando lado a lado com o poder público para um mercado imobiliário mais seguro, responsável e sustentável.

# TRANQUILIDADE SÓ COM CORRETOR DE IMÓVEIS

Fonte: Agência Brasil / Foto: Divulgação

Este boletim é destinado a profissionais da área imobiliária. Seu conteúdo não substitui a legislação vigente. Consulte sempre um advogado especializado em direito imobiliário para questões jurídicas.

Este boletim é destinado a profissionais da área imobiliária. Seu conteúdo não substitui a legislação vigente. Consulte sempre um advogado especializado em direito imobiliário para questões jurídicas.