

FISCALIZAÇÃO AMBIENTAL DESMONTA ESTRUTURAS ILEGAIS EM ÁREA DE MANANCIAIS NA ZONA SUL DE SÃO PAULO



Mais uma Operação Integrada em Defesa das Águas – OIDA foi realizada em 12 de novembro de 2025, na Estrada Itaquaquetuba, no Jardim Santa Tereza, zona Sul da capital paulista, e expôs, novamente, os efeitos sociais e econômicos da ocupação irregular em áreas ambientalmente sensíveis. A ação integrada, coordenada pela Secretaria Executiva de Mudanças Climáticas (SECLIMA) e apoiada por diversos órgãos municipais e estaduais, incluindo CRECISP, Polícia Militar Ambiental, Subprefeitura de Capela do Socorro e SABESP, resultou no desfazimento de 12 construções clandestinas e na identificação de indícios de comercialização irregular de imóveis na região.

O avanço das ocupações em áreas de mananciais, especialmente nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais (APRM), é um fenômeno que se intensifica em momentos de maior pressão urbana e de déficit habitacional. A combinação entre aumento populacional, especulação de baixa escala e ausência de infraestrutura adequada gera um cenário propício à proliferação de loteamentos clandestinos, que prejudicam o meio ambiente e colocam famílias em risco. Nessas regiões, onde a legislação é mais restritiva e a presença de serviços urbanos é limitada, moradores acabam sendo atraídos por ofertas aparentemente acessíveis, muitas vezes sem compreender as implicações legais ou ambientais.

Na fiscalização, equipes constataram construções irregulares e a presença de placas e faixas sugerindo possível comercialização de imóveis. Em uma delas, uma placa com os dizeres “vende” foi identificada, resultando na lavratura do Auto de Infração em desfavor da pessoa identificada. Em outro ponto, uma faixa anunciava “Vende-se – 2 chácaras”, sem identificação do anunciante. Apesar das evidências, nenhum corretor ou representante imobiliário foi flagrado durante a operação.

A ação também ilustra como fatores econômicos amplos influenciam diretamente o comportamento das famílias. Em períodos de encarecimen-

to dos imóveis formais, aumento de juros ou retração do crédito imobiliário, cresce a procura por alternativas mais baratas, ainda que irregulares. Paralelamente, a desigualdade social e a dificuldade de acesso à moradia adequada empurram parte da população para áreas vulneráveis, ampliando o conflito entre proteção ambiental e demandas habitacionais.

Diante desse quadro, o papel do corretor de imóveis devidamente registrado ganha ainda mais relevância. Durante a operação, analistas do CRECISP orientaram moradores sobre os riscos ambientais, jurídicos e financeiros associados à compra de imóveis em áreas protegidas, reforçando a necessidade de consultar profissionais habilitados. Corretoras e corretores experientes são essenciais não apenas para verificar a documentação e a regularidade do imóvel, mas também para orientar compradores e locatários sobre restrições legais, zoneamento, potenciais passivos ambientais e garantias de segurança na transação.

A presença de um profissional regulamentado na intermediação evita fraudes, reduz prejuízos e assegura que os consumidores não sejam induzidos ao erro ao adquirir imóveis em regiões onde a legislação restringe ocupações ou onde existe risco iminente de demolição. Em um mercado imobiliário cada vez mais complexo, especialmente em áreas periféricas e de proteção ambiental, a orientação técnica é um elemento fundamental para a construção de cidades sustentáveis e para a preservação de recursos naturais essenciais à qualidade de vida dos paulistanos.

As autoridades locais permanecem monitorando a região para coibir novas irregularidades, enquanto CRECISP e demais órgãos envolvidos seguem reforçando ações educativas e preventivas. A operação revela, mais uma vez, que a solução para o conflito entre habitação e preservação passa por planejamento urbano, políticas públicas efetivas e, sobretudo, orientação qualificada para que a população não seja vítima de falsas oportunidades imobiliárias.



TRANQUILIDADE SÓ COM CORRETOR DE IMÓVEIS