



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
GABINETE DO PREFEITO
OFÍCIO AO LEGISLATIVO

Ofício ATL SEI nº 166924920

Ref.: Ofício SGP-12 nº 473/2026.

Senhor Presidente,

Reportando-me ao Ofício acima referenciado, em atenção ao Requerimento nº 15/2026, de autoria do Vereador Dheison Silva, aprovado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, restituo-lhe o presente instruído com as informações prestadas pela Procuradoria Geral do Município (PGM) e pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), a respeito do processo de desapropriação da área denominada “Fazenda Castanheiras”, localizada no distrito do Grajaú, Subprefeitura Capela do Socorro.

Na oportunidade, renovo meus protestos de apreço e consideração.

ELAINE CRISTINA ALVES RAMOS

Chefe de Gabinete

Casa Civil

(Documento assinado e datado eletronicamente)

Ao

Excelentíssimo Senhor

RICARDO TEIXEIRA

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



Elaine Cristina Alves da Silva
Chefe de Gabinete

Em 23/10/2026, às 14:13.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **166924920** e o código CRC **5A1794C8**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DEPARTAMENTO DE DESAPROPRIAÇÕES

Viaduto do Chá, 15 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone:

PROCESSO 6021.2026/0056520-3

Encaminhamento PGM/DESAP-G Nº 164417468

São Paulo, 03 de setembro de 2026.

Assunto: Informações sobre a desapropriação amigável de imóvel necessário para a implantação do Parque Natural Floresta Municipal Fazenda Castanheiras

Interessado: Gabinete do Vereador Dheison Silva

Informação nº 162/2026 DESAP-G

PGM/G

Sr. Procurador Geral Adjunto

Com relação ao pedido de informações contido em 163871487, temos a esclarecer:

a) qual a justificativa técnica e jurídica adotada pelo Poder Executivo para o pagamento aproximado de R\$ 26,3 milhões pela área denominada “Fazenda Castanheiras”

A desapropriação foi tratada no SEI 6027.2024.0028873-0, tendo seguido estritamente todas as normas jurídicas aplicáveis à matéria (Decreto Lei 3.365/41 e Decreto Municipal 53.799/13). Aproveitamos o ensejo para abrir o referido SEI no ponto de PGM/GAB para que possa ser consultado.

O laudo de avaliação (164029137) foi elaborado pela empresa Núcleo, contratada por SVMA. A responsabilidade técnica pelo material é da arquiteta Catia Helena Soares Figueiredo, que recolheu a devida RRT.

A avaliação foi feita de acordo com as normas da CAJUFA (Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda Pública), utilizadas em qualquer processo judicial de desapropriação. Seguiu o **método involutivo**, que é o método mais adequado para avaliação de imóveis de grandes proporções. Nesse método, simula-se a implantação de um loteamento, **com os descontos das áreas verdes, institucionais e de**

arruamento, que seriam devidas caso o imóvel fosse loteado em chácaras, apurando-se o valor do restante, de acordo com o valor do metro quadrado de imóveis à venda existentes no entorno. Esse método é o mais adequado para a avaliação porque não foi localizado, na região, imóveis da mesma dimensão para aplicação do método comparativo direto, e também porque a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo (Lei 16.402/16) prevê, em seus artigos 44 e 45, a obrigatoriedade de parcelamento do solo com reservas de áreas públicas para imóveis acima de 20 mil metros quadrados.

A área do imóvel é aproximadamente 1 milhão e 379 mil metros quadrados. O valor do metro quadrado de terreno foi apurado em R\$ 17,00. O imóvel tinha inúmeras benfeitorias, que também foram avaliadas, totalizando R\$ 26.320.133,50.

A justificativa técnica, portanto, para o pagamento realizado foi o laudo de avaliação elaborado pelo profissional competente, contratado por SVMA. A justificativa jurídica para a desapropriação em questão encontra-se na Constituição Federal, que prevê o instrumento de desapropriação para o atendimento do interesse público, bem como prevê a competência concorrente entre União, Estado e Municípios para preservação do Meio Ambiente.

b) se houve divergência entre avaliações técnicas produzidas pela Municipalidade ao longo do processo administrativo, indicando-se os respectivos valores apurados e os fundamentos utilizados em cada avaliação;

Embora a responsabilidade técnica pela elaboração do laudo seja totalmente da empresa contratada e do profissional que o subscreveu, ao recebermos o material, que inicialmente apontava o valor de R\$ 38.561.702,16, nosso setor de engenharia percebeu que havia a necessidade de correção nos seguintes aspectos: sobreposição de áreas na planta expropriatória entre as áreas de reserva legal e área de preservação permanente e adoção de área padrão de lote de 10.000 m², ao passo que o alvará de licença metropolitana da CETESB para a área indicava lote mínimo de 5.000 m².

Tais sugestões de correção foram comunicadas à SVMA, que solicitou junto à empresa contratada a revisão do material. O material foi revisto de acordo com as orientações da engenharia de DESAP, o que resultou na **diminuição** da valor da indenização de R\$ 38.561.702,16 para R\$ 26.320.133,50.

c) encaminhamento de cópia integral do processo administrativo de desapropriação, incluindo laudos técnicos, pareceres jurídicos, avaliações imobiliárias, estudos ambientais, manifestações internas, notas de empenho e comprovantes de pagamento;

O SEI que tratou da desapropriação em questão foi o 6027.2024.0028873-0, e encontra-se aberto em PGM/G/OF para encaminhamento integral ao Gabinete do Vereador.

d) quais critérios técnicos fundamentaram a utilização da metodologia denominada “empreendimento hipotético” na avaliação do imóvel;

A metodologia de avaliação em questão - **método involutivo** - conforme

esclarecemos anteriormente prestados é a mais adequada para avaliação de imóveis de grandes proporções, porque: 1) Não foram localizados imóveis das mesmas dimensões na região que permitam a aplicação do método comparativo direto e 2) a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo (Lei 16.402/16) prevê, em seus artigos 44 e 45, a obrigatoriedade de parcelamento do solo com reservas de áreas públicas para imóveis acima de 20 mil metros quadrados.

Note-se que tal metodologia não implica em qualquer valorização indevida pois não considera viável o loteamento. Pelo contrário, implica em **desvalorização**, pois desconsidera para efeito de pagamento as áreas públicas que seriam devidas caso o imóvel fosse loteado.

Maiores esclarecimentos quanto ao que consiste o método involutivo e a sua adequação à avaliação do imóvel em questão constam na manifestação de DESAP-7 em 164366870.

e) de que forma foram consideradas, na composição do valor indenizatório, as restrições ambientais e urbanísticas decorrentes da legislação de proteção aos mananciais incidente sobre a área;

Conforme esclarecimentos contidos em 164366870, as restrições ambientais e urbanísticas resultaram na aplicação do percentual de 90% de redução no valor da avaliação, além do desconto das áreas de reserva legal e de preservação permanente.

f) encaminhamento da identificação nominal das empresas contratadas, peritos ou consultorias que participaram da elaboração, análise, validação ou aprovação dos laudos e pareceres relacionados à desapropriação;

A empresa responsável pela elaboração do laudo, conforme Registro de Responsabilidade Técnica - RRT é a NUCLEO ENGENHARIA CONSULTIVA S.A.

A profissional que elaborou o laudo é CATIA HELENA SOARES FIGUEIREDO CAU nº A25700-1 Arquiteta.

g) se houve manifestação da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, da CETESB ou de qualquer outro órgão ambiental acerca da viabilidade urbanística e ambiental considerada no laudo de avaliação;

Não houve, uma vez que os profissionais de SVMA não têm formação e expertise em laudos de avaliação de acordo com as normas da CAJUFA.

Houve análise do material apresentado pelos engenheiros de PGM/DESAP, que resultou na correção de alguns equívocos e diminuição do valor da indenização.

É importante ressaltar que a análise por parte dos engenheiros de DESAP foi feita a título colaborativo, e **não transfere a responsabilidade técnica pela elaboração do material, que permanece sendo da empresa contratada.**

h) se a Municipalidade realizou estudo comparativo de valor de mercado de imóveis semelhantes localizados na mesma região, encaminhando-se eventual documentação existente;

Sim, consta no laudo estudo comparativo de valor de mercado feito com base em

pesquisas na região. Maiores esclarecimentos a respeito de como esses valores foram apurados e utilizados na avaliação podem ser conferidos na manifestação de DESAP-7 constante em 164366870.

i) qual o estágio atual de implementação do projeto denominado “Fazenda Castanheiras”, especificando cronograma, previsão orçamentária, fontes de recursos e objetivos ambientais e urbanísticos pretendidos.

A respeito disso, sugerimos que SVMA seja consultada.

Em suma: nos que tange ao trabalho Departamento de Desapropriações, podemos assegurar sem sombra de dúvida que o procedimento de desapropriação foi correto e pautado em documento idôneo de avaliação.

Permanecemos à disposição para qualquer dúvida a respeito da desapropriação em questão.

Ludmila A. V. Santos
Procuradora do Município
Diretora de DESAP



Ludmila Angela Acquati Velloso dos Santos
Procurador(a) do Município
Em 03/09/2026, às 16:10.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **164417468** e o código CRC **8D69F035**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DIVISÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÕES

Viaduto do Chá, 15 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone:

PROCESSO 6021.2026/0056520-3

Informação PGM/DESAP-7 Nº 164366870

São Paulo, 02 de setembro de 2026.

DESAP G - Dra. Ludmila

Em atendimento ao que foi solicitado por V.Sa., segue a nossa análise:

1) Esclarecer no que consiste o método involutivo, e porque este é o método mais adequado para avaliação de imóveis de grandes proporções.

De acordo com o item 3 da Norma CAJUFA 2019, a avaliação de imóveis deve ser efetuada preferencialmente pelo Método Comparativo Direto, por meio de pesquisa efetuada no mercado imobiliário de imóveis à venda, cujas características devem ser semelhantes às do imóvel avaliado.

São considerados semelhantes imóveis localizados no mesmo zoneamento e que possuam áreas de dimensões semelhantes, entre outros fatores.

A pesquisa de valores efetuada pela empresa Núcleo Engenharia Consultiva S/A é composta de elementos comparativos de ofertas de imóveis à venda, localizados na mesma região geoeconômica e em mesmo zoneamento (ZPDSr) que o imóvel avaliado, entretanto, como foi justificado no laudo avaliatório, não foram encontrados elementos de ofertas de vendas com áreas de dimensões comparáveis com a área do imóvel avaliado, que possui 1.379.258,80m².

A Norma CAJUFA 2019 recomenda em seu item 7.2.2 que na impossibilidade da utilização do “Método Comparativo Direto”, a área de maior porte, denominada “Área Especial”, deve ser avaliada pelo “Método Involutivo”, baseando-se no aproveitamento eficiente da área conforme foi observado por meio da pesquisa de valores efetuada, que definiu o valor unitário básico de terreno a ser adotado na avaliação.

Na avaliação pelo “Método Involutivo” são descontadas da área total da gleba todas as áreas a serem obrigatoriamente reservadas com destinação pública em caso de parcelamento, tais como: Arruamento, Áreas Verdes, Uso Institucional e Áreas Sem Destinação Prévia, que totalizam 40% da área total da gleba original.

O valor unitário básico de terreno apurado na pesquisa de valores unitários incide apenas sobre a área loteável do empreendimento, resultando o Valor Realizável.

Do Valor Realizável são também descontados:

- Margem de lucro do empreendedor;
- Despesas administrativas;
- Despesas de comercialização;
- Despesas de Urbanização.

Todo o fluxo financeiro do empreendimento é trazido a valor presente por meio de índices financeiros disponíveis.

As áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal excedentes das áreas reservadas, que são doadas, tem seu valor depreciado em 90% (noventa por cento).

É importante ressaltar que a simulação de um loteamento da grande área serve apenas para adequar o valor unitário obtido na pesquisa de valores, que é composta de áreas menores (chácaras), retirando da grande área avaliada as áreas de doação obrigatória no caso de parcelamento, as despesas inerentes ao parcelamento da área maior, e o lucro do empreendedor, conforme explicado acima. Não significa que tenha havido qualquer valorização indevida em função da aplicação deste método de avaliação, ao contrário, o “Método Involutivo” retira toda a sobrevalorização incorporada ao preço de venda de chácaras de pequenas áreas isoladamente.

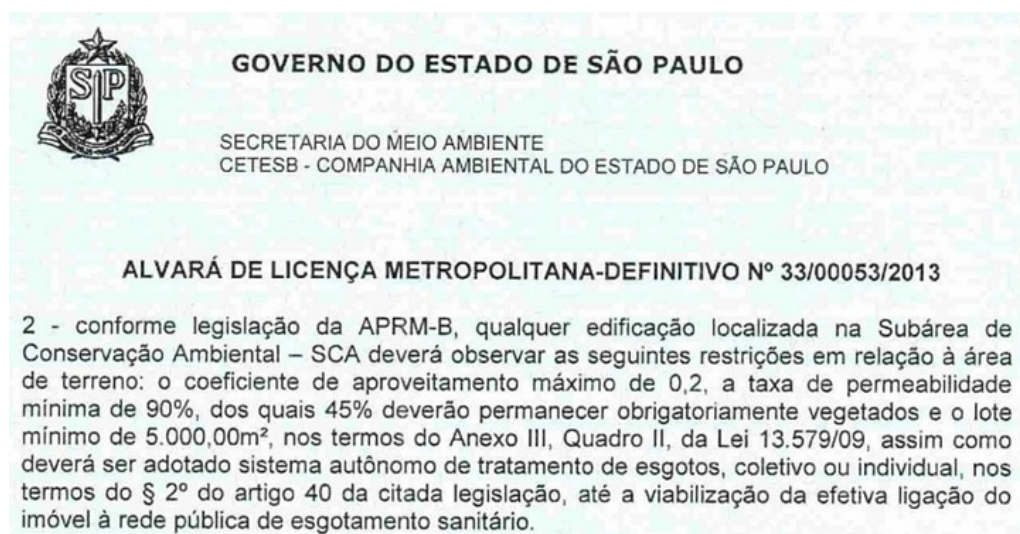
2) Esclarecer quais foram as incorreções detectadas no material expropriatório apresentado inicialmente, que geraram a necessidade de refazimento do material pela empresa contratada.

Na análise do material apresentado originalmente, constatamos que na planta expropriatória que havia sido enviada a DESAP para ser juntada no PIDE e no Arquivo de Originais de Plantas, as áreas de Preservação Permanente (APP) e as áreas de Reserva Legal foram apresentadas separadamente, porém, havia sobreposição parcial entre elas. Assim, solicitamos que elas fossem indicadas em nota de tal forma que ficasse clara a dimensão da eventual sobreposição entre as mesmas.

Alertamos que a área de Reserva Legal não havia sido considerada nos cálculos da avaliação apresentada.

Sugerimos também que na avaliação pelo “Método Involutivo” fosse considerada a área loteada padrão de 5.000,00m² e não de 10.000,00m² como constava, nos mesmos termos do Alvará de Licença Metropolitana – Definitivo nº 33/00053/2013, parcialmente copiado a seguir, Anexo III, quadro II, da Lei nº 13.579/09.

As nossas sugestões foram acatadas pela empresa Núcleo Engenharia Consultiva S/A, responsável pela elaboração do laudo de avaliação, que corrigiu o laudo técnico, concluindo que o valor do imóvel, já acrescido dos valores das construções existentes era de R\$ 26.341.025,31 e não de R\$ 38.561.702,16, como foi apurado inicialmente.



3) Esclarecer se as restrições ambientais e urbanísticas existentes na área foram levadas em consideração na avaliação e resultaram em aplicação de fator desvalorizante.

Sim, as restrições ambientais advindas das áreas de Preservação Permanente (APP) e das áreas de Reserva Legal foram consideradas. Descontadas as parcelas dessas áreas que compuseram as Áreas Verdes doado do empreendimento hipotético do loteamento da área, a área excedente foi avaliada com a depreciação de 90% (noventa por cento) do valor.

Permaneço à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,



Abelardo Flores Auge
Diretor(a) de Divisão Técnica
Em 02/09/2026, às 17:44.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **164366870** e o código CRC **ACBB5C61**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO NÚCLEO DE OFÍCIOS

Vd. do Chá, 15 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone:

PROCESSO 6010.2026/0002803-8

Encaminhamento PGM/G/OF Nº 164464260

São Paulo, 03 de setembro de 2026.

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo / Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente / Vereador Dheison Silva

ASSUNTO: Ofício SGP-12 nº 473/2026 - Requerimento nº 15/2026. Solicitação de informações sobre a desapropriação da área denominada "Fazenda Castanheiras", no Grajaú.

PREF/CASA CIVIL/ATL
Senhora Chefe de Gabinete,

Em atenção à solicitação dessa Assessoria Técnico-Legislativa (163499932), restituímos o presente, com os esclarecimentos prestados pelo Departamento de Desapropriações (164467640 e 164467769).

Por oportuno, informamos que SEI que tratou da desapropriação em questão foi o **6027.2024.0028873-0**, e será remetido a essa Unidade para encaminhamento integral ao Gabinete do Vereador.

Atenciosamente,

VINICIUS GOMES DOS SANTOS

Procurador Geral Adjunto
OAB/SP 221.793
PGM.G



Vinicius Gomes dos Santos
Procurador(a) do Município
Em 04/09/2026, às 18:04.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **164464260** e o código CRC **4390336C**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE DIVISÃO DE PATRIMÔNIO AMBIENTAL

Rua do Paraíso, nº 387 - Bairro Paraíso - São Paulo/SP
Telefone:

PROCESSO 6010.2026/0002803-8

Informação SVMA/CPA/DPA Nº 164773709

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo / Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente / Vereador Dheison Silva

ASSUNTO: Ofício SGP-12 nº 473/2026 - Requerimento nº 15/2026. Solicitação de informações sobre a desapropriação da área denominada "Fazenda Castanheiras", no Grajaú.

São Paulo, 09 de setembro de 2026.

SVMA/AJ - Sr. Procurador

Em atendimento ao solicitado (163779708), no âmbito das atribuições da Coordenação de Planejamento Ambiental - CPA e da Divisão de Patrimônio Ambiental - DPA, e em complemento às informações prestadas por PGM/DESAP (164467640), cumpre-nos prestar os devidos esclarecimentos, respondendo pontualmente a cada um dos itens formulados no Requerimento nº 15/2026 da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente da Câmara Municipal de São Paulo:

a) Qual a justificativa técnica e jurídica adotada pelo Poder Executivo para o pagamento aproximado de R\$ 26,3 milhões pela área denominada "Fazenda Castanheiras"

A desapropriação amigável do imóvel objeto da indagação foi tratada no processo SEI 6027.2024/0028873-0, observando rigorosamente o rito do Decreto-Lei Federal nº 3.365/1941, o Decreto Municipal nº 53.799/2013 e o mandamento do art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal de 1988, que impõe a prévia e justa indenização em dinheiro.

Cumpra inicialmente contextualizar que o projeto integral da Floresta Municipal (FLOMU) Fazenda Castanheiras, situada na Subprefeitura da Capela do Socorro, abrange um perímetro total declarado de Utilidade Pública (DUP) de 4.265.636,45 m², composto por 44 imóveis por meio do Decreto nº 63.177/2024 (SEI 6027.2020/0009067-3). Para a consolidação total dessa área, o valor total de indenizações até a presente data é de R\$ 67.105.128,55 (considerando laudos administrativos e prévios).

Dentro desse conjunto, a área individualizada tratada no requerimento (com cerca de 1.379.258,80 m²) teve seu valor indenizatório final fixado em R\$ 26.320.133,50. A justificativa técnica para esse pagamento decorre do Laudo de Avaliação Administrativo elaborado pela empresa Núcleo Engenharia Consultiva S.A. (contratada pela SVMA), estritamente balizado pelas normas da ABNT (NBR 14.653) e pelas diretrizes da CAJUFA/2019 (Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital). O montante apurado contemplou o terreno (avaliado em R\$ 17,00/m² sob as premissas do modelo adotado), somado à avaliação técnica de todas as benfeitorias existentes e aos coeficientes ambientais incidentes.

b) Se houve divergência entre avaliações técnicas produzidas pela Municipalidade ao longo do processo administrativo, indicando-se os respectivos valores apurados e os fundamentos utilizados em cada avaliação

O laudo técnico inicial apresentado pela empresa contratada Núcleo Engenharia Consultiva S.A. apontava originalmente o valor de R\$ 38.561.702,16. Ao ser submetido à análise do setor de engenharia de PGM/DESAP (164467640), identificou-se a necessidade de correções técnicas:

1) sobreposição gráfica na planta entre as Áreas de Preservação Permanente (APP) e áreas de Reserva Legal; e

2) adoção de lote padrão conforme o Alvará de Licença Metropolitana da CETESB (nº 33/00053/2013) em que estabelece o lote mínimo de 5.000 m² para a Subárea de Conservação Ambiental (SCA) da APRM-B.

Realizadas as adequações pela contratada, os cálculos foram revistos, resultando na redução do valor indenizatório para R\$ 26.320.133,50. Reforçamos também que o parecer de setembro de 2020 (documento 032876075 do SEI 6027.2020/0009067-3) consistiu em um documento de planejamento preliminar. Estimativas genéricas e valores referenciais de planejamento orçamentário não possuem força jurídica para fundamentar a indenização final de um processo expropriatório, a qual decorre necessariamente de laudo fundamentado nas normas técnicas da CAJUFA/2019 e ABNT (NBR 14.653).

c) Encaminhamento de cópia integral do processo administrativo de desapropriação, incluindo laudos técnicos, pareceres jurídicos, avaliações imobiliárias, estudos ambientais, manifestações internas, notas de empenho e comprovantes de pagamento

O processo administrativo que formalizou a desapropriação amigável do imóvel em questão é o SEI 6027.2024/0028873-0, como já mencionado na resposta do item "a". Disponibilizamos à SVMA/AJ para a consulta, recomendando-se as cautelas de praxe no resguardo de eventuais dados pessoais protegidos pela Lei Federal nº 13.709/2018 (LGPD).

d) Quais critérios técnicos fundamentaram a utilização da metodologia denominada "empreendimento hipotético" na avaliação do imóvel

A metodologia referida como "empreendimento hipotético" corresponde ao Método Involutivo, consagrado pelo item 7.2.2 da Norma CAJUFA/2019 e na NBR 14.653 da ABNT. A fundamentação técnica para seu emprego baseou-se em dois fatores:

1) Ausência de elementos amostrais diretos: Inexistência, no mercado imobiliário da região e sob o zoneamento ZPDSr, de ofertas de imóveis com dimensões equivalentes à área avaliada (1.379.258,80 m²), inviabilizando o Método Comparativo Direto para a gleba total;

2) Exigência legal de parcelamento: Aplicação dos artigos 44 e 45 da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016), que impõem a obrigatoriedade de parcelamento do solo com reserva de áreas públicas para glebas superiores a 20.000 m².

Como já mencionado por PGM/DESAP, ressalte-se que o método involutivo não acarreta valorização indevida da área; ao contrário, ele parte do valor de venda de frações menores e deduz as áreas públicas de destinação obrigatória (40% para arruamento, áreas verdes e institucionais), os custos e despesas de urbanização, administração e comercialização, a margem de lucro do empreendedor e os encargos financeiros, retirando a sobrevalorização típica de pequenos lotes isolados.

e) De que forma foram consideradas, na composição do valor indenizatório, as restrições ambientais e urbanísticas decorrentes da legislação de proteção aos mananciais incidente sobre a área

As restrições ambientais e urbanísticas decorrentes da Lei Estadual nº 13.579/2009 (APRM da Represa Billings) para a Subárea de Conservação Ambiental - SCA, foram computadas na apuração do valor indenizatório:

1) Desconto de 40% da área bruta original para a composição obrigatória de áreas públicas para arruamento, áreas verdes e institucionais;

2) As áreas de Preservação Permanente (APP) e de Reserva Legal excedentes aos 40% de áreas reservadas a serem públicas sofreram a aplicação de um fator de depreciação de 90% (noventa por cento) em seus valores;

3) Adoção da área padrão de lote de 5.000 m², reduzindo o número de lotes hipotéticos aproveitáveis no modelo.

f) Encaminhamento da identificação nominal das empresas contratadas, peritos ou consultorias que participaram da elaboração, análise, validação ou aprovação dos laudos e pareceres relacionados à desapropriação

Elaboração do Laudo Administrativo, Planta Expropriatória e Análise Dominial:

Empresa Contratada: NÚCLEO ENGENHARIA CONSULTIVA S.A.

Responsável Técnica: Arquiteta e Urbanista Cátia Helena Soares Figueiredo, CAU nº A25700-1, subscritora do Registro de Responsabilidade Técnica RRT CAU/BR nº 14433398.

Processo e Instrumento Contratual: Serviços contratados no âmbito do processo SEI 6027.2024/0004527-6, Contrato nº 031/SVMA/2024 NUCLEO ENGENHARIA (102487190). A gestão e a fiscalização do contrato foram realizadas pelo corpo técnico da Divisão de Patrimônio Ambiental da Coordenação de Planejamento Ambiental (SVMA/CPA/DPA), enquanto a revisão e validação para encaminhamento da desapropriação foram realizadas pelo corpo técnico de engenharia da Divisão Técnica de Avaliações (PGM/DESAP-7) e pela Diretoria do Departamento de Desapropriações (PGM/DESAP-G).

g) Se houve manifestação da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, da CETESB ou de qualquer outro órgão ambiental acerca da viabilidade urbanística e ambiental considerada no laudo de avaliação

A atuação dos técnicos da SVMA restringiu-se estritamente às atribuições ambientais da pasta: diagnósticos socioambientais e relacionados a fauna e flora, além da delimitação do perímetro da unidade de conservação para fins de utilidade pública. Os profissionais da SVMA não emitem pareceres avaliatórios econômicos com base nas normas da CAJUFA, matéria afeta à perícia técnica contratada e à PGM/DESAP.

h) Se a Municipalidade realizou estudo comparativo de valor de mercado de imóveis semelhantes localizados na mesma região, encaminhando-se eventual documentação existente

A empresa contratada realizou pesquisa e levantamento de mercado imobiliário composta por elementos comparativos de ofertas de imóveis à venda na mesma região e sob idêntico zoneamento (ZPDSr), permitindo definir o valor unitário básico de terreno aplicado no modelo involutivo, cujos dados integram o Laudo de Avaliação juntado no processo SEI 6027.2024/0028873-0 e no presente processo sob o documento 164467769.

i) Qual o estágio atual de implementação do projeto denominado "Fazenda Castanheiras", especificando cronograma, previsão orçamentária, fontes de recursos e objetivos ambientais e urbanísticos pretendidos

A posse do imóvel avaliado no SEI 6027.2024/0028873-0 foi formalmente imitada em favor da Municipalidade em 26 de dezembro de 2024. Com a posse do primeiro imóvel em favor da municipalidade, foi possível instituir e declarar a criação da unidade de conservação no Decreto Municipal nº 64.273/2025 (SEI 6027.2025/0000788-0). Conforme contextualizado no item "a", o projeto global da Floresta Municipal Castanheiras compreende 44 imóveis no perímetro do DUP (4.265.636,45 m²), totalizando R\$ 67.105.128,55 em indenizações (laudos administrativos e prévios).

No âmbito de CPA/DPA, o Estágio Atual de Implementação apresenta o seguinte panorama:

- Imissão na posse de 2.517.441,00 m², correspondendo a 18 imóveis. Ao receber esses imóveis, eles são repassados à CGPABI/DGUC para a vigilância territorial contínua, visando à proteção da área;
- O restante dos 26 imóveis, que correspondem a 1.252.866,00 m², tem seu andamento em processos judiciais acompanhado por CPA/DPA nos quesitos técnicos ambientais, aguardando as imissões na posse. Importante ressaltar que, conforme o parágrafo único do artigo 1º do Decreto nº 64.273/2025, os imóveis em processo judicial de desapropriação serão incorporados ao equipamento assim que os autos de imissão na posse em favor da Municipalidade forem expedidos pela autoridade judicial ou outro instrumento de cessão de posse for lavrado. A planta de criação está disponível no documento 122921224 do SEI 6027.2025/0000788-0.
- Previsão Orçamentária e Fontes de Recursos: As aquisições dos imóveis da FLOMU foram viabilizadas por meio de dotações orçamentárias específicas do Fundo Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (FEMA) e do

Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura (FMSAI).

- Objetivos Ambientais e Urbanísticos Pretendidos: Podem ser consultados no Relatório do Diagnóstico Socioambiental para a Floresta Municipal Castanheiras (documento 117669287 do SEI 6027.2025/0000788-0) e, de forma resumida, abrangem:

1) Proteção aos Mananciais da Represa Billings: Salvar os recursos hídricos e a drenagem natural da bacia contribuinte da Represa Billings (APRM-B), contendo o carreamento de sedimentos e garantindo a qualidade da água do reservatório metropolitano;

2) Conectividade Ecológica: Formação e consolidação de corredor biológico contínuo de Mata Atlântica na zona sul da Capital, atuando em sinergia com o Parque Natural Municipal Bororé e a APA Bororé-Colônia;

3) Contenção da Expansão Urbana Desordenada: Estabelecimento de um marco de preservação pública definitivo, impedindo parcelamentos clandestinos do solo, desmatamentos e invasões em áreas de fragilidade ambiental.

Com as considerações técnicas acima expostas, submetemos a presente informação à apreciação, sugerindo complementar, no item "i", a resposta a ser enviada por CGPABI quanto à gestão e vigilância da área.

Atenciosamente,

Marcella Carmona Wahl Rontani Migliacci

Diretora | Divisão de Patrimônio Ambiental - DPA

Coordenação de Planejamento Ambiental - CPA

Rosélia Mikie Ikeda

Coordenadora | Coordenação de Planejamento Ambiental - CPA

Secretaria do Verde e do Meio Ambiente - SVMA



Roselia Mikie Ikeda
Coordenador(a) Geral
Em 09/09/2026, às 20:51.



Marcella Carmona Wahl Rontani Migliacci
Diretor(a) de Divisão Técnica
Em 09/09/2026, às 20:52.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **164773709** e o código CRC **64A6E877**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE ASSESSORIA JURÍDICA

Rua do Paraíso, nº 387 - Bairro Paraíso - São Paulo/SP
Telefone:

PROCESSO 6010.2026/0002803-8

Encaminhamento SVMA/AJ Nº 165129805

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo / Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente / Vereador Dheison Silva

ASSUNTO: Ofício SGP-12 nº 473/2026 - Requerimento nº 15/2026. Solicitação de informações sobre a desapropriação da área denominada "Fazenda Castanheiras", no Grajaú.

PREF/CASA CIVIL/ATL

Senhora Chefe de Gabinete,

Em atendimento ao solicitado no Ofício em epígrafe, encaminhamos-lhe as informações prestadas pela Coordenação de Planejamento Ambiental – CPA/DPA, constantes do doc. SEI nº 164773709, bem como os esclarecimentos prestados pela Procuradoria Geral do Município – PGM/DESAP, constantes dos docs. SEI nº 164467640 e 164467769, acerca dos quesitos formulados no Requerimento nº 15/2026 (163459342).

Registra-se que a manifestação referente à gestão e vigilância das áreas da Floresta Municipal Fazenda Castanheiras, no âmbito das atribuições da Coordenação de Gestão de Parques e Biodiversidade Municipal – CGPABI, encontra-se em complementação, conforme apontado pela CPA/DPA.

Dessa forma, encaminhamos, desde já, as informações disponíveis no âmbito desta Pasta.

Atenciosamente,



Juliana Laurito Summa
Chefe de Gabinete Substituto(a)
Em 15/09/2026, às 22:26.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **165129805** e o código CRC **9C7EA5F7**.

