



C.M.V. 2959, 17
Proc. N°: 01
Fls. 01
Resp: P

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

REQUERIMENTO N.º 983/2017

Ementa: Votos de Congratulações e Reconhecimento à Comissão de Meio Ambiente e Urbanismo – OAB Valinhos, pela cerimônia de celebração ao Dia Mundial do Meio Ambiente e emissão de parecer jurídico concernente à mudança legislativa requerida por particular acerca da modificação da Macrozona Rural Turística na região da área da Fazenda Fonte Sônia.

Excelentíssimo Senhor Presidente:

O Vereador José Henrique Conti requer, nos termos regimentais após a aprovação em plenário, seja inserto nesta Casa de Leis, **Votos de Congratulações e Reconhecimento à Comissão de Meio Ambiente e Urbanismo – OAB Valinhos**, pela cerimônia de celebração ao Dia Mundial do Meio Ambiente e emissão de parecer jurídico concernente à mudança legislativa requerida por particular acerca da modificação da Macrozona Rural Turística na região da área da Fazenda Fonte Sônia.

Justificativa:

No último dia 05 de junho, na sede da 139ª Subseção Valinhos - OAB, em cerimônia comandada pela Dra. Raquel Lavorenti Rocha Pardo (Presidente da 139ª Subseção da OAB Valinhos) a Comissão de Meio Ambiente e Urbanismo - OAB – Valinhos, celebrou o Dia Mundial do Meio Ambiente e, tornou público parecer jurídico quanto ao pedido de aprovação de alteração de Lei, concernente à modificação da Macrozona Rural Turística, na região da área da Fazenda Fonte Sônia.

A Comissão de Meio Ambiente e Urbanismo – CMAU é composta por Dra. Elza Claudia Torres (Presidente); Juliane Lima dos Reis Santos (Vice-Presidente), Mariza Aparecida Carneiro Lourenço (Membro); Karine Stenico Bomer Gouvea (Membro) e Maria Stela Rosseti (Membro). Ao longo de sua história, a Comissão atua para consolidar as instituições democráticas e a cidadania no País,



C.M.V. Proc. N°: 2959, 17
Fls. 02
Resp: *P*

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

através da defesa da Constituição, dos recursos naturais, dos direitos humanos, da justiça social, e pugnar pela boa aplicação das leis.

O parecer da Comissão de Meio Ambiente e Urbanismo – CMAU da OAB Valinhos, aponta a preocupação com os impactos ambientais que poderão ser gerados pela alteração legislativa pretendida que afronta os interesses da coletividade, por ferir os princípios e preceitos constitucionais.

Restou claro, que à medida que os projetos são produzidos para atender demandas específicas, em separado das necessidades do município, desprezita o planejamento urbano em sua integralidade sistêmica, bem como, contribui com o crescimento desordenado da região.

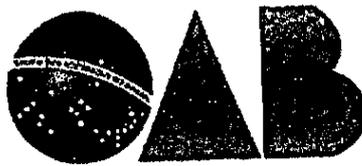
É cediço, que qualquer alteração no zoneamento deve observar as diretrizes e o conteúdo do planejamento urbano estipulado pelo Plano Diretor e suas normas subjacentes, preservando, assim, a unidade do conjunto de normas urbanísticas municipais. É neste contexto que se busca afastar alteração pontual e não fundamentada da Lei de Zoneamento, haja vista, que metamorfoses desta natureza não respeitam o planejamento urbano proposto pelo Poder Público no Plano Diretor.

Por fim, as atuais discussões em torno no meio ambiente tornaram-se norteadoras de tomadas de decisões em âmbito mundial, levando em conta o bem-estar social das gerações futuras. É necessário o nosso envolvimento de modo a orientar as políticas e ações no sentido de fazer as mudanças necessárias, e dar a indivíduos, organizações voluntárias, institutos e governos uma maior compreensão dos problemas ambientais existentes, auxiliando-os e incentivando-os a uma atuação mais firme.

Ante o exposto, solicito aos demais colegas nobres Vereadores que votem favoravelmente ao requerimento e, que, após a aprovação, seja encaminhado Ofício à Presidente da 139ª Subseção da OAB de Valinhos Dra. Raquel Lavorenti Rocha Pardo e à Presidente da Comissão de Meio Ambiente e Urbanismo OAB Valinhos Dra. Elza Claudia dos Santos Torres.

Valinhos, aos 12 de junho de 2017.


Dr. José Henrique Conti
Vereador - PV



SÃO PAULO

**ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
139ª SUBSEÇÃO DE VALINHOS**

C.M.V. 2959, 17
Proc. Nº: 03
Fls. 03
Resp: P

PARECER da CMAU – COMISSÃO DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO DA OAB VALINHOS, quanto ao pedido de aprovação de ALTERAÇÃO DE LEI, CONCERNENTE À MODIFICAÇÃO DA MACROZONA RURAL TURÍSTICA da empresa 01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA à Municipalidade de Valinhos, referente ao empreendimento imobiliário denominado QUINTA DAS ÁGUAS.

O presente parecer partiu da seleção dos princípios e preceitos ditados por nossa Constituição, seja de forma expressa em artigos, aqui, mencionados, mas também, implícita, como os Princípios da Prevenção e da Precaução, plenamente recepcionados pelo nosso Ordenamento. Assim, nossas normas infraconstitucionais devem atentar-se à Lei Maior, a fim de que o que foi sistematizado por ela não seja ferido e, por conseguinte, estas, inclusive as municipais, não venham a ser consideradas inconstitucionais.

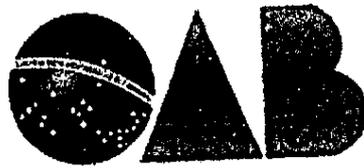
Cumprе esclarecer que à CMAU não compete tecer qualquer julgamento sobre o projeto do empreendimento imobiliário, se ele é bom ou ruim, mas posicionar-se quanto ao aspecto jurídico, concernerente à mudança legislativa requerida pelo empreendedor.

Em que pese o pedido do particular interessado seja admissível, entendemos que a alteração legislativa, neste momento, importa em ônus aos interesses da coletividade, por ferir justamente os princípios e preceitos determinados em nossa Constituição Federal e em Leis Federais, como: a Lei nº 12.651/2012 – Novo Código Florestal; a Lei nº 6.938/81 - Política Nacional do Meio Ambiente; a Lei 10.257/2001- Estatuto das Cidades, entre outras normas infraconstitucionais aplicáveis ao caso, como o próprio Plano Diretor Municipal- Lei nº 3.841/2004 e a Lei nº 4.186/2007, de Ordenança de Uso e Ocupação do Solo, em vigor.

Assim, a CMAU se posiciona contrária à mudança legislativa, requerida pelo particular à Municipalidade, por entender que o atendimento ao pedido do empreendedor, concernerente à alteração da lei, quanto à macro zona rural turística, para realização de sua atividade econômica imobiliária, contraria os direitos coletivos difusos, tutelados por nosso arcabouço jurídico, notadamente, a proteção de bens comuns, como o meio ambiente e o patrimônio histórico e cultural (art. 5º LXXIII da CF).

Ora, é inegável apontar que, à medida em que projetos de leis são produzidos para atender demandas pontuais, dissociadas das macro necessidades do município, o planejamento municipal previsto no Plano Diretor se vê corrompido por tais remendos legislativos.

Handwritten signatures and initials:
Jue
K¹
up
K¹



SÃO PAULO

**ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
139ª SUBSEÇÃO DE VALINHOS**

C.M.V. 2959, 27
D.C.N.º 04
I.S. _____
H.M. _____

Nesse sentido, o Plano Diretor foi um importante avanço no processo permanente de planejamento municipal (art. 3º da Lei 3.841/2004 – Plano Diretor em vigor), não sendo recomendável preterir a importância do atual processo de Revisão do Plano Diretor, invertendo-se as prioridades da atuação do Poder Público que, ao invés de alcançar o quanto antes um novo Plano Diretor, devidamente revisado, vê minimizada sua força de trabalho para atender ao pedido pontual de mudança de lei, distorcendo o objetivo constante do Estatuto das Cidades.

O município, além de estar em processo de Revisão do Plano Diretor, passou recentemente por transição administrativa de governo, como resultado das eleições municipais. De rigor, portanto, que a atual gestão administrativa que sucedeu a anterior, seja plenamente participante de todos os estudos que já foram realizados quanto à Revisão do Plano Diretor, notadamente, quanto às reuniões públicas, efetivadas no período de 28/09 a 07/10/2015.

De fato, em tais reuniões públicas, houve importante exercício da cidadania valinhense, cujos munícipes puderam exprimir entendimentos, sugestões e orientações à Prefeitura, caracterizando-se sob a batuta do Poder Público Municipal a observância aos preceitos estabelecidos no artigo 23 e o artigo 30, incisos I, VIII e IX da Constituição Federal. A propósito, é o novo governo municipal que vai dar marcha à consecução da Revisão do Plano Diretor!

Com efeito, nosso ordenamento jurídico, prioritariamente, visa que o direito à propriedade seja realizado não olvidando sua função social, conforme previsão constitucional que exige a observância simultânea aos requisitos do artigo 186, notadamente quanto ao seu inciso II que trata da utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e a preservação do bem ambiental na área de imóvel rural.

Importa dizer que o meio ambiente constitui um bem jurídico próprio, diferente daquele ligado ao direito de propriedade. Assim, o proprietário da área pode, de acordo com o direito de propriedade, usufruir dele, sem, contudo, comprometer a qualidade dos recursos naturais ali existentes, especialmente, a água. Eis que a água que ali é produzida é considerada do interesse de todos e não apenas do proprietário da área.

Assim, quando o dispositivo constitucional (art. 225 da CF) cita o meio ambiente como "bem de uso comum do povo", o faz, porque sua dimensão ecológica extrapola o mero direito de propriedade.

O capítulo VI da Constituição Federal que trata sobre o meio ambiente estabelece normas para o controle de atividades econômicas nocivas ao bem ambiental, especialmente, quando tais atividades impeçam a garantia da renovação dos recursos naturais, *in casu*, a água.

que
16/2/15



SÃO PAULO

**ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
139ª SUBSEÇÃO DE VALINHOS**

C.M.V. 2959, 17
Proc. N°:
Fls. 03
Resp:

Nesse sentido, o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, em vigor, atentando-se às características e vocações das distintas áreas do território valinhense, distinguiu a área em pauta, estando ela inserida na MACROZONA RURAL TURÍSTICA (art. 74, inciso III).

Desse modo, os §§ 1º, 2º e 3º do artigo 74 do Plano Diretor em vigor, determinam que, em caso de parcelamento e fracionamento urbano, a referida área deve se destinar à baixa densidade demográfica, se harmonizar com as características dos ecossistemas locais, ser auto-sustentável e ser fornecedora de água, disponibilizando-a para o sistema público de abastecimento.

Assim, apenas, excepcionalmente, de acordo com o acrescido § 4º da Lei 4.695/2011 que alterou o Plano Diretor III, é que a produção de água poderia ser preterida, para o fim de exigir do empreendedor aporte financeiro para o custeio de obra de captação, adução, tratamento e distribuição de água proveniente do Rio Atibaia.

Não obstante, é de se questionar se o referido § 4º da Lei 4.695/2011 encontra guarida constitucional, tendo em vista a sistemática proteção aos bens ambientais, mormente, em relação à água e se é aplicável ao caso, na medida em que, dada à magnitude da área em comento e sua importância hídrica, não poderia simplesmente ser amoldada à exceção da citada lei de 2011.

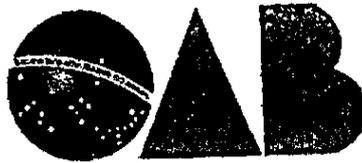
Insta salientar que as APP's contidas na área, de acordo com o art. 3º da Lei 12.651/2012, têm, sobretudo, a função ambiental de preservar os recursos hídricos, assegurando o bem-estar da população.

Com efeito, a despeito da Lei nº 4.695/2011 ter alterado alguns dispositivos da Lei nº 3.841/2004 (Plano Diretor III, em vigor), certa é a preocupação desse Plano Diretor com a gestão da água, tanto que o preceito contido no artigo 39 considera áreas especiais de proteção, com destino à reserva de água para futura captação, as áreas compreendidas, entre outras, nas sub-bacias do córrego do Figueira e do córrego Santana dos Culabanos, justamente onde está inserida a área na qual se pretende implantar o empreendimento imobiliário.

Nesse ponto, importante mencionar que, conforme informações do DAEV, 20% da captação de água de Valinhos é extraída da barragem do Figueira o que já enaltece a produção ambiental da Fazenda Fonte Sônia, mesmo que não houvesse o elemento água na sua contribuição, isto porque a área seria elo às sub-bacias, sem deixar de mencionar, também, a sua contribuição ambiental quanto à fauna e flora

Portanto, verifica-se que a mudança de zoneamento para fins de implantar o referido empreendimento, afronta os dispositivos estabelecidos no art. 39 do atual Plano Diretor, para fins de destinação de reserva de água para futura captação.

Até porque, de acordo com o § 3º do referido artigo, deveriam ser considerados parâmetros como, por exemplo: i) a limitação da densidade do local, em parâmetro



SÃO PAULO

**ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
139ª SUBSEÇÃO DE VALINHOS**

C.M.V. _____
Proc. N°: 2959 / 97
Fls. 06
Resp: _____ P

inferior ao previsto para o zoneamento onde se insere a sub-bacia; ii) taxa de ocupação e taxa de permeabilidade mais restritivas que o previsto para o zoneamento local; iii) não admissão de ocorrência de terraplenagem ou parcelamento de solo em locais que possuam declividade acima de trinta por cento (30%); etc.

No âmbito constitucional, a mudança de zoneamento para implantar o empreendimento em local legalmente previsto como "reserva de água para futura captação" fere os princípios da Precaução e Intergeracionalidade do Direito Ambiental, visto que não considera os riscos ambientais à área, inerentes da intervenção pretendida, e desconsidera a necessidade de reserva de água para fruição das gerações futuras.

Eis que, de acordo com o artigo 99, inciso VIII do atual Plano Diretor, as propriedades inseridas em MACROZONA RURAL TURÍSTICA são consideradas áreas prioritárias para a implantação do Programa de Intervenções Ambientais, "importantes para a recuperação e melhoria da qualidade ambiental do Município."

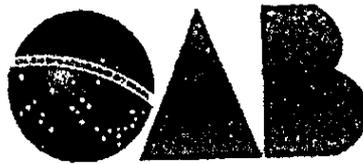
Ora, é inegável que o Plano Diretor em vigor priorizou o uso sustentável da área, de acordo com as suas peculiaridades, notoriamente, porque a FONTE SÔNIA é conhecida por seus ricos mananciais, além de constituir patrimônio cultural de Valinhos, por ser dotada de valor paisagístico, histórico, arquitetônico, ecológico e turístico. Valores estes que são salvaguardados constitucionalmente, a teor do art. 216, Inc. V da CF

Nesse sentido, é de se ressaltar que o local onde se pretende implantar o loteamento está inserido no perímetro da área de Estudo de Tombamento junto ao CONDEPHAAT - CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO, ARTÍSTICO E TURÍSTICO da Secretaria de Cultura do Estado de São Paulo, conforme se verifica dos autos do processo sob nº 65632/2011 e que, justamente por tais atributos naturais, histórico-culturais, arquitetônicos e turísticos merecem, além da salvaguarda do Estado, a devida importância do Executivo Municipal.

Com efeito, a Lei nº 3.841/2004 (Plano Diretor III, em vigor) está absolutamente em consonância e respeito aos preceitos constitucionais, devendo, assim, o Poder Público fazer valer as regras já contidas no diretivo plano em vigor, para promover o desenvolvimento adequado da cidade, não se recomendando, portanto, que seja realizada uma lei pontualmente para satisfazer o interesse do particular, ao invés desta estar contemplada em uma visão mais abrangente como é a Revisão do Plano Diretor.

Mas, não é só. Verifica-se do atual Plano Diretor (artigo 99) uma preocupação de submeter ao crivo de outras esferas de governo, além do órgão municipal competente da Prefeitura, que as atividades ou empreendimentos que, efetiva ou potencialmente,

[Handwritten signatures and initials]



SÃO PAULO

**ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
139ª SUBSEÇÃO DE VALINHOS**

sejam capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental, prescindam de pareceres positivos.

No entanto, de acordo com o Parecer Técnico do PCJ, datado de 09 de dezembro de 2015 o EIA/RIMA apresentado pela empreendedora, em questão, não demonstrou elementos suficientes para afastar a preocupação com "os impactos significativos nos recursos hídricos da região".

Tal preocupação também é percebida no Parecer lavrado pela AEEAV – ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE VALINHOS, em outubro de 2016, que assevera que as áreas compreendidas na MACROZONA RURAL TURÍSTICA possuem importância estratégica para o município e expô-las, sem o devido exame, próprio do processo de Revisão do Plano Diretor, redundaria "em sérios danos ambientais e de graves consequências".

Com efeito, a Lei nº 4.186/2007, que dispõe sobre a ordenança do Uso e Ocupação do Solo, preceitua em seu artigo 28 que as zonas de uso do solo poderão ser modificadas, quando motivos de interesse público assim o exigirem, ou seja, a norma buscou estabelecer critérios de prevalência nas discussões de interesse da coletividade (meio ambiente equilibrado). Portanto, o interesse público deve prevalecer ao interesse privado, conforme preceito do Estado Democrático de Direito.

In casu, o pedido requerido por 01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA possui mero caráter de interesse particular, para explorar atividade econômica imobiliária, atraindo, ademais, referidas preocupações, que contrariam o próprio interesse coletivo.

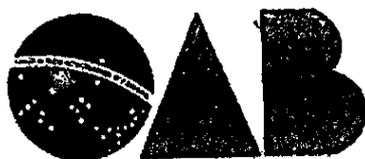
De fato, não se pode ignorar a preocupação, cada vez maior, das políticas públicas com relação à gestão de água, cabendo ao Poder Público Municipal, portanto, dar a devida importância às áreas produtoras de água, a fim de que sejam, não só preservadas, como revitalizadas.

Eis que, no caso do município de Valinhos, as sociedades civis organizadas e entidades representativas de classes, vêm apregoando a necessidade de que as áreas produtoras de água, como a do caso em tela, propiciem cada vez mais a autonomia de abastecimento de água, pelo revigoramento dos mananciais locais, diminuindo a dependência do vulnerável abastecimento proveniente das bacias do PCJ – Piracicaba/Capivari/Jundiá – do qual o Atibaia faz parte.

São, contudo, aspectos que devem ser rigorosamente analisados e, por isso mesmo, justificam, uma vez mais, a necessidade de que tais estudos sejam devidamente contemplados na atual Revisão do Plano Diretor, cujo prazo para apresentação do novo Plano Diretor está vencido desde o mês de dezembro de 2014. Portanto, já decorrem aproximadamente 3 (três) anos de atraso!

du
5
[Handwritten signatures and initials]

C.M.V. 2959, 17
Proc. N°:
Fls. 08
Resp: P



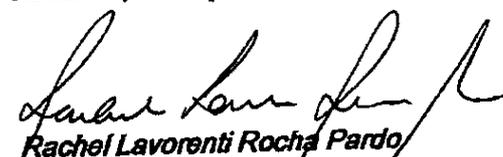
SÃO PAULO

**ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
139ª SUBSEÇÃO DE VALINHOS**

Finalmente, por essas razões, a CMAU - COMISSÃO DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO DA OAB VALINHOS entende que a pretensão do interesse particular, concernente ao pedido de alteração de lei, não pode suplantiar os relevantes aspectos de interesse público, ora acenados, notadamente quanto à urgente retomada pelo Poder Público da continuidade da Revisão do Plano Diretor.

----- 0 -----

Valinhos, 1º de junho de 2017.


Rachel Lavorenti Rocha Pardo
Presidente da 139ª Subseção da OAB de Valinhos


Juliana Borscheid Trindade
Vice-Presidente da 139ª Subseção da OAB de Valinhos


Elza Cláudia dos Santos Torres
Presidente da CMAU - Comissão de Meio Ambiente e Urbanismo


Juliane Lima dos Reis Santos
Vice-Presidente da CMAU - Comissão de Meio Ambiente e Urbanismo


Mariza Aparecida Carneiro Lourenço
Secretária da CMAU - Comissão de Meio Ambiente e Urbanismo

C.M.V. _____
Proc. N°: 2959, 17
Fls. 09
Resp: ①



SÃO PAULO

ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
139ª SUBSEÇÃO DE VALINHOS

Luiz Antonio Pereira Junior
Membros participantes da CMAU